



Sygn. akt V CNP 30/17

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie ze skargi H. W.
o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego
wyroku Sądu Okręgowego w G. z dnia 19 marca 2014 r.,
sygn. akt III Ca [...]
w sprawie z powództwa H. W.
przeciwko A. C. i R. C.
o wydanie nieruchomości,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 12 października 2018 r.,

oddala skargę.

UZASADNIENIE

Powódka H. W. domagała się nakazania pozwanym A. i R. C., aby wydali jej nieruchomości rolne, dla których Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgi wieczyste nr [...], [...], [...] (dalej odpowiednio - „Nieruchomości” nr 1, nr 2, nr 3), wskazując, że nabyła ich własność i wypowiedziała umowę dzierżawy, z której pozwani wywodzili swe prawa do korzystania z tychże nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 7 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy w R. oddalił powództwo, a wyrokiem z dnia 19 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił apelację powódki.

W sprawie zostało ustalone, że w dniu 7 lutego 1995 r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa (dalej - „Agencja”) wydzierżawiła ojcu pozwanych, T. C. gospodarstwo rolne N. o powierzchni ogólnej 119,5513 ha, obejmujące m.in. Nieruchomości (dalej - „Umowa”). Zgodnie z § 3 ust. 1 Umowy została ona zawarta „na okres 10 lat, licząc od dnia 1 stycznia 1995 r.”, przy czym w § 3 ust. 2 zastrzeżono, że „Umowa wygasa z dniem 30 września 2005 r.”, zaś w § 3 ust. 3 postanowiono, iż „Jeśli którakolwiek ze stron wystąpi przed upływem tego okresu z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodnią istotne postanowienia umowy dzierżawy - umowę przedłuża się”. Umowę zawarto na piśmie, z podpisami notarialnie poświadczonymi, zastrzegając w § 18, że wszelkie jej „zmiany” wymagają formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Na wniosek dzierżawcy w dniu 28 września 2005 r. strony zawarły, w zwykłej formie pisemnej, aneks nr 1 do Umowy (dalej – „Aneks nr 1”), w którym nadały nowe brzmienie §§ 2-21 Umowy i dodały § 22, postanawiając m.in. o przedłużeniu czasu jej obowiązywania do dnia 30 września 2015 r., z wyłączeniem jednej z działek, sprzedanej w 2004 r., o powierzchni 3,0211 ha. W zmienionym § 21 zastrzeżono, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zgodnie z pkt II Aneksu, wchodził on w życie z dniem złożenia oświadczenia przewidzianego w zmienionym § 16 ust. 2, tj. oświadczenia dzierżawcy w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty czynszu albo wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy z odsetkami ustawowymi stosownie do art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., jak również w zakresie obowiązku wydania nieruchomości, stosownie do

art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Oświadczenie to zostało złożone w akcie notarialnym nr 275/2006 r. z dnia 11 stycznia 2006 r.

W dniu 7 lutego 2007 r. T. C. zawarł z pozwanymi umowę, mocą której przeniósł na nich wszelkie przysługujące mu prawa oraz ciężące na nim obowiązki wynikające z Umowy (dalej - „Cesja”). Cesja została dokonana na piśmie, za zgodą Agencji, i znalazła wyraz w odpowiedniej zmianie stron umowy dzierżawy (aneks nr 2 z dnia 4 czerwca 2007 r.; dalej - „Aneks nr 2”).

Już jako dzierżawcy, uchwałą nr [...] z dnia 30 kwietnia 2007 r. pozwani dokonali - za zgodą Agencji - podziału gruntów wchodzących w skład dzierżawionego gospodarstwa rolnego w ten sposób, że A. C. objął grunty o łącznej powierzchni 55,5913 ha, w tym Nieruchomości, a jego brat - pozostałe grunty.

Orzeczeniami z dnia 12 lutego 2008 r. i z dnia 20 maja 2008 r. Komisja Majątkowa przyznała Nieruchomości na własność Towarzystwu Pomocy dla Bezdomnych [...] w K. (dalej - „Towarzystwo”).

Nieruchomość nr 3 była następnie przedmiotem szeregu sprzedaży: w dniu 27 maja 2008 r. Towarzystwo sprzedało ją W. G.-S. (wraz z innymi gruntami i ze wskazaniem, że jest ona dzierżawiona przez pozwanych na podstawie Umowy), lat 24, która w dniu 30 grudnia 2008 r. odprzedała ją swej siostrze, lat 23, K. D., a ta odsprzedała ją w dniu 13 października 2010 r. swemu mężowi, T. D., lat 23, który w dniu 22 grudnia 2010 r. odsprzedał ją powódce, swej siostrze, lat 30.

W dniu 16 października 2008 r. Towarzystwo zawarło z R. W. umowę przedwstępną sprzedaży gruntów, obejmujących Nieruchomości nr 1 i 2, wskazując w niej m.in., że Nieruchomości te są dzierżawione na podstawie Umowy przez pozwanych, którym nie przysługuje ustawowe prawo pierwokupu, gdyż każdy z nich dzierżawi nieruchomości rolne o łącznym obszarze ponad 300 ha i nie są rolnikami indywidualnymi. Przyrzeczona umowa sprzedaży została zawarta w dniu 31 października 2008 r., zaś w dniu 7 października 2010 r. R. W. sprzedał nabyte Nieruchomości swojej żonie, czyli powódce.

W datach przekazania spornych gruntów Towarzystwu i zawierania ww. umów sprzedaży łączna powierzchnia nieruchomości dzierżawionych przez pozwanych i będących ich własnością nie przekraczała 300 ha. Na spornych terenach prowadzili osobiście, w ramach gospodarstw rodzinnych, produkcję rolną,

do czego mieli odpowiednie kwalifikacje. A. C. mieszkał w jednym z dzierżawionych budynków, zaś R. C. niecały 1 km od spornych gruntów. Pozwani nie byli informowani o zamierzonych umowach sprzedaży Nieruchomości ani wezwani do oświadczenia, czy korzystają z prawa pierwokupu.

Pismem z dnia 17 marca 2011 r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty należności publicznoprawnych dotyczących dzierżawionych Nieruchomości, a w piśmie z dnia 11 kwietnia 2011 r. złożyła im oświadczenie o rozwiązaniu Umowy na podstawie jej § 17 ust. 3 w związku z § 14 ust. 1, tj. z uwagi na nieregulowanie należności publiczno-prawnych dotyczących dzierżawionych nieruchomości.

W dziale II prowadzonych dla Nieruchomości ksiąg wieczystych wpisana jest jako właścicielka H. W..

Uzasadniając oddalenie powództwa, Sądy obu instancji zgodnie uznały, że powódce nie przysługuje roszczenie windykacyjne, nie jest bowiem właścicielem Nieruchomości.

Wyjaśniły przede wszystkim, że umowy sprzedaży zawarte przez Towarzystwo z W. G.-S. i z mężem powódki, nie zawierały warunku, o którym mowa w art. 597 § 1 k.c., przez co naruszały przysługujące pozwany ustawowe prawa pierwokupu, przewidziane w art. 3 ust. 1 z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (ówcześnie Dz. U. Nr 64, poz. 592; dalej - „u.k.u.r.”), i z tego względu - wobec niewystępowania wyłączeń określonych w art. 3 ust. 5 u.k.u.r. - były nieważne (art. 599 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 3 ust. 3 u.k.u.r. i art. 9 ust. 1 u.k.u.r.). Pozwani bowiem byli dzierżawcami Nieruchomości (jako następcy swego ojca), które wchodziły w skład ich gospodarstwa rodzinnego (por. art. 3 ust. 1 pkt 2 u.k.u.r.), a Umowa będąca źródłem dzierżawy została zawarta w formie pisemnej, ma datę pewną (ze względu na potwierdzenie podpisów stron przez notariusza) i była wykonywana nieprzerwanie od dnia 7 lutego 1995 r. (por. art. 3 ust. 1 pkt 1 u.k.u.r.). Umowa ta została przedłużona Aneksem nr 1 zgodnie z możliwością przewidzianą w jej § 3 ust. 3.

Tym samym Sądy odrzuciły argumentację powódki zmierzającą do zakwestionowania przesłanek powstania po stronie pozwanych ustawowego prawa pierwokupu.

Przede wszystkim nie podzieliły zapatrywania, że Aneks nr 1 był nieważny ze względu na niedochowanie formy szczególnej zastrzeżonej w § 18 Umowy. Zwróciły bowiem uwagę, że postanowienie to dotyczyło jedynie „zmiany” Umowy i nie odnosiło się do jej „przedłużenia”, dokonanego Aneksem nr 1. Dodatkowo Sąd Okręgowy zauważył, że strony nie określiły sankcji naruszenia § 18, z czego wynika, iż formę szczególną zastrzegły tam jedynie dla celów dowodowych. Wskazał ponadto, że zawierając umowę w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, a więc surowszej niż wymagana przez przepisy, strony „złożyły oświadczenia woli w formie przez siebie uzgodnionej (pactum de forma), chociaż w sposób wyraźnie niewypowiedziany, lecz per facta concludentia (przez fakt zawarcia umowy w danej formie)”. Dla umowy o formie (pactum de forma) ustawa nie zastrzega żadnej formy szczególnej - art. 76 k.c. Zgodnie zaś z art. 76 zd. 2 k.c., gdy strony zastrzegły dokonanie czynności w formie pisemnej, nie określając skutków niezachowania tej formy, poczytuje się w razie wątpliwości, że była ona zastrzeżona wyłącznie dla celów dowodowych. „W sytuacji zatem, gdy strony zawarły umowę pierwotną w zwykłej formie pisemnej - ponad wymaganie ustawy - w myśl art. 77 § 1 k.c. także umowa modyfikująca powinna być zawarta w zwykłej formie pisemnej ze skutkiem ad probationem”. Tak czy inaczej doszło zatem - w ocenie Sądów *meriti* - do skutecznego przedłużenia pierwotnej Umowy, wobec czego ważna i skuteczna była także Cesja.

Wbrew zarzutowi powódki Sąd Okręgowy stwierdził również, że Umowa miała datę pewną w rozumieniu art. 3 u.k.u.r., zaznaczając, iż stanowisko to jest aktualne zarówno wtedy, gdy przyjmie się, iż doszło do jej przedłużenia Aneksem nr 1 (ma wówczas datę pewną *sensu stricto*, czerpaną z Umowy), jak i w razie uznania, że doszło do jej zmiany (Aneks nr 1 ma datę pewną *sensu largo*, od sporządzenia wypisu aktu notarialnego z dnia 11 stycznia 2006 r., w którym dzierżawca poddał się egzekucji zgodnie z § 16 ust. 2 Umowy w brzmieniu nadanym Aneksem nr 1).

Sąd Okręgowy uznał też za bezzasadny zarzut, że Nieruchomości nie wchodziły w skład gospodarstwa rodzinnego pozwanych. Przypomniał, że w myśl art. 5 ust. 1 u.k.u.r. za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków

rolnych jest nie większa niż 300 ha, i stwierdził, iż w okolicznościach sprawy przesłanki te były spełnione. Pozwani są rolnikami indywidualnymi, gdyż posiadają kwalifikacje rolnicze, mieszkają na odpowiednim terenie i prowadzili osobiście gospodarstwo (por. art. 6 u.k.u.r.). Prowadzą odrębne gospodarstwa rolne, za zgodą Dyrektora Agencji podzielili między siebie umownie i faktycznie dzierżawione grunty gospodarstwa rolnego N. (uważali się za współdłużników solidarnych tylko w zakresie odpowiedzialności względem Agencji), każdy posiadał osobne nakazy płatnicze podatku gruntowego, i w datach sprzedaży Nieruchomości łączna powierzchnia użytków rolnych (łącznie z użytkami dzierżawionymi) w ich gospodarstwach nie przekraczała 300 ha. Ponadto Sąd zauważył, że zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem doktryny i judykatury, dotyczącym ustawowego prawa pierwokupu określonego w art. 695 § 2 k.c. (do dnia 1 października 1990 r.), prawo pierwokupu przysługuje dzierżawcy tylko w stosunku do faktycznie dzierżawionych działek, wchodzących w obręb nieruchomości rolnej. W rezultacie każdemu z pozwanych - dzierżawców - przysługiwało ustawowe prawo pierwokupu w stosunku do faktycznie dzierżawionych przezeń działek wchodzących w obręb nieruchomości rolnej prowadzonej przez każdego z nich.

Sądy obu instancji oceniły, że wskutek nieważności zawartych przez Towarzystwo umów sprzedaży, W. G.-S. i R. W. nie stali się właścicielami kupowanych nieruchomości. Wskazały też - z odwołaniem do zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania - że nie były skuteczne (chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych) późniejsze rozporządzenia Nieruchomościami, gdyż wszyscy kolejni kupujący, w tym powódka, nabyli je w złej wierze.

Powódka wniosła skargę o stwierdzenie niezgodności z prawem od wyroku Sądu Okręgowego w G. z dnia 19 marca 2015 r. (sygn. akt III Ca [...]), zaskarżając go w całości. Skargę oparła na podstawie naruszenia prawa materialnego, tj. art. 39 ust. 1, 2 oraz 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r. (Dz. U. Nr 107, poz. 464) w związku z art. 58 § 1 k.c., art. 76 oraz art. 77 § 1 k.c., art. 3 ust. 1 pkt 1 u.k.u.r. w związku z art. 81 § 2 pkt 2 k.c. oraz art. 5 ust. 1-3 u.k.u.r., i wskazała je jako przepisy, z którymi zaskarżony wyrok pozostaje w sprzeczności.

Wniosła o stwierdzenie, że zaskarżony wyrok jest niezgodny z prawem, jak również o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozpatrując zarzuty powódki, należy uwzględnić, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, uwzględniającym specyfikę procesu sądowego stosowania prawa, niezależność sądów i związaną z nią niezawisłość sędziowską, a także konieczność ochrony sądowego wymiaru sprawiedliwości, niezgodność orzeczenia z prawem w rozumieniu art. 424¹ § 1 k.p.c. winna mieć charakter kwalifikowany, tzn. elementarny, oczywisty i rażący (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 31 marca 2006 r., IV CNP 25/05, OSNC 2007, Nr 1, poz. 17, z dnia 7 lipca 2006 r., I CNP 33/06, OSNC 2007, Nr 2, poz. 35, z dnia 13 czerwca 2013 r., V CSK 328/12, OSNC-ZD 2014, nr 3, poz. 56, z dnia 6 września 2017 r., I CNP 28/17, nie publ., z dnia 1 grudnia 2017 r., I CNP 7/17, nie publ. oraz z dnia 28 marca 2018 r., IV CNP 10/17, nie publ.; por. też wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia 27 września 2012 r., SK 4/11, OTK-A 2012, nr 8, poz. 97 oraz z dnia 27 października 2015 r., SK 9/13, OTK-A 2015, nr 9, poz. 151, pkt 4.1 i n.). Tego rodzaju niezgodność nie zachodzi wówczas, gdy sąd wybiera jeden z możliwych wariantów interpretacji przepisów, które stosuje w sprawie (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 18 stycznia 2006 r., II BP 1/05, OSNP 2006, nr 23-24, poz. 351, z dnia 7 lipca 2006 r., I CNP 33/06 oraz z dnia 28 marca 2018 r., IV CNP 10/17; por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2008 r., III CNP 50/08, OSNC-ZD 2009, z. B, poz. 59).

Rozróżnienie podstaw skargi oraz przepisu prawa, z którym zaskarżony wyrok jest niezgodny (por. art. 424⁵ § 1 pkt 2 i 3 k.p.c.), wymaganie wyrządzenia szkody „przez wydanie wyroku” (por. art. 424¹ § 1, art. 424⁴ § 1 zd. 1 i art. 424⁵ § 1 pkt 4 k.p.c.) oraz możliwość oparcia skargi tylko na podstawie takich naruszeń prawa materialnego lub przepisów postępowania, które spowodowały niezgodność wyroku z prawem (por. art. 424⁴ § 1 k.p.c.) potwierdzają ponadto jednoznacznie, że samo dopuszczenie się przez sąd uchybień nie wystarczy dla stwierdzenia niezgodności wyroku z prawem (por. też art. 398¹⁴ k.p.c.). Niezbędne jest też ustalenie, że błędne (niezgodne z prawem) było samo rozstrzygnięcie

o zgłoszonym żądaniu (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2008 r., III CNP 50/08 i z dnia 27 października 2011 r., IV CNP 52/11, nie publ.; oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2010 r., V CNP 52/09, nie publ., z dnia 13 czerwca 2013 r., V CSK 328/12, nie publ., z dnia 14 lipca 2017 r., II CNP 66/16, nie publ., z dnia 26 lipca 2017 r., III CNP 27/16, nie publ.; por. też wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 27 września 2012 r., SK 4/11, pkt 6.4). Nieprawidłowości w procesie orzekania muszą prowadzić do „oczywistej”, tj. elementarnej, niepodlegającej dyskusji, narzucającej się każdemu prawnikowi, niezgodności orzeczenia z konkretnym przepisem prawa, bez względu na wybrany sposób jego interpretacji (por. wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia 27 września 2012 r., SK 4/11, pkt 6.4 i z dnia 27 października 2015 r., SK 9/13, pkt 3.4).

Na czoło podstaw skargi powódka wysunęła zarzut oczywistego naruszenia art. 39 ust. 1, 2 i 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r. (Dz. U. Nr 107, poz. 464) w związku z art. 58 § 1 k.c., którego dopatrzyła się w zaniechaniu zbadania przez Sąd, przy przeprowadzaniu oceny ważności Umowy, czy jej zawarcie nastąpiło zgodnie z uregulowanymi w tych przepisach zasadami trybu przetargowego, a w konsekwencji - w błędnym przyjęciu, że Umowa była ważna mimo jej sprzeczności z ustawą. W ocenie skarżącej, z materiału zgromadzonego w sprawie, w tym w szczególności z brzmienia Umowy oraz Aneksu nr 1 wynika, że Nieruchomości należały do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w rozumieniu art. 12 ust. 1 ww. ustawy i z tego względu mogły być wdzierżawiane co do zasady tylko w trybie przetargowym (art. 39 ust. 1 ustawy), a spośród przewidzianych w art. 39 ust. 2 wyjątków od tej zasady w niniejszej sprawie w rachubę wchodził jedynie określony w art. 39 ust. 2 pkt 1, zgodnie z którym przetargu nie stosuje się, jeżeli dotychczasowy dzierżawca złożył Agencji oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z Agencją, ale z czynszem nie niższym niż dotychczasowy. Jednakże zakres tego wyjątku ograniczał art. 39 ust. 4 pkt 1 ustawy, z którego wynikało, że tryb przetargowy był obligatoryjny w razie niezłożenia przez dzierżawcę oświadczenia najpóźniej na trzy miesiące przed

zakończeniem dzierżawy, jak i wówczas, gdy nie doszło do uzgodnienia z nim nowych warunków dzierżawy w terminie miesiąca od złożenia tego oświadczenia. Ograniczenie to, wprowadzone mocą nowelizacji z dnia 29 grudnia 1993 r. (Dz. U. Nr 1, poz. 3; dalej - „nowelizacja z 1993 r.”), zamieszczone pierwotnie w art. 39 ust. 3 ustawy i przeniesione do ust. 4 z dniem 15 czerwca 1999 r. wskutek nowelizacji z dnia 6 maja 1999 r. (Dz. U. Nr 49, poz. 484, dalej - „nowelizacja z 1999 r.”), obowiązywało od dnia 19 stycznia 1994 r., i nie było uwzględnione w Umowie, także po zmianach wprowadzonych Aneks nr 1, co jest równoznaczne naruszeniem norm ustawowych, a sprzeczność z ustawą dotyczy w szczególności § 3 ust. 3 Umowy. W rezultacie ważność Aneksu nr 1 należy oceniać, zdaniem powódki, w świetle stosowanego uzupełniająco art. 39 ustawy. W tym kontekście powódka zwróciła uwagę, że wprawdzie zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala stwierdzić, kiedy T. C. złożył oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości, jednakże z protokołu negocjacji warunków z dnia 19 września 2005 r. - dopuszczonego w poczet materiału dowodowego sprawy postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 7 listopada 2013 r. i będącego podstawą ustaleń Sądów co do złożenia przez T. C. wniosku o przedłużenie dzierżawy i uzgodnienia z Agencją jej istotnych warunków - jasno wynika, iż warunki te uzgodniono dopiero jedenaście dni przez upływem okresu, na jaki pierwotnie zawarto Umowę. W świetle art. 39 ust. 4 *in fine* ustawy prowadzi to do wniosku, że w tej sytuacji nie było podstaw do odstąpienia od ustawowego trybu przetargowego, co oznacza, iż Aneks nr 1 został zawarty sprzecznie z prawem, i skutkuje jego nieważnością (art. 58 § 1 k.c.), którą Sąd powinien uwzględnić z urzędu.

Rozważając przedstawiony zarzut należy przede wszystkim zwrócić uwagę, że dotyczy on w istocie naruszenia art. 39 ust. 1, 2 i 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r., a więc ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia Aneksu nr 1 (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r., Nr 208, poz. 2128 ze zm.; dalej - „u.g.n.r.”). Zarzut ten nie może być uwzględniony już z tego względu, że zasada się on na twierdzeniu, iż uzgodnienie nowych warunków dzierżawy było spóźnione, nastąpiło bowiem dopiero na 11 dni przed zakończeniem pierwotnej dzierżawy, a tym samym na ustaleniu, które nie

zostało poczynione w sprawie i którego dokonywanie na etapie postępowania ze skargi o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia jest wykluczone (por. art. 424⁴ zd. 2 k.p.c. oraz art. 398¹³ w związku z art. 424¹² k.p.c.). Samo zaliczenie protokołu negocjacji warunków z dnia 19 września 2005 r. do materiału dowodowego nie oznacza jeszcze, że wskazane w nim okoliczności były przedmiotem ustaleń Sądów *meriti*, przy czym warto zauważyć, iż okoliczność w postaci złożenia przez dzierżawcę wniosku o przedłużenie dzierżawy i uzgodnienia jej nowych warunków wynikała też z powołanego przez Sądy jako dowód Aneksu nr 1 (por. pkt 1, k. 40). To, że kwestia czasu złożenia wniosku oraz dokonania uzgodnień nie była przez Sądy roztrząsana, wynikało z braku twierdzeń i zarzutów powódki w tym zakresie. Istotne fakty w tej materii nie wynikały też w sposób jednoznaczny z przywoływanego protokołu, choćby dlatego, iż nie można całkowicie wykluczyć, że T. C. złożył wniosek we właściwym czasie i strony doszły do porozumienia (np. ustnego) w sprawie nowych warunków w terminie miesiąca od złożenia tego wniosku, a przedmiotowy protokół był jedynie formalnym tego potwierdzeniem albo nawet wyrazem korekty wcześniejszych uzgodnień. Nawet jednak, gdyby uznać za podlegające ustaleniu, że dzierżawca uchybił co najmniej jednemu z terminów wskazanych w art. 39 ust. 4 pkt 1 u.g.n.r., nie świadczyłoby to o oczywistym naruszeniu tego przepisu wskutek uznania Aneksu nr 1 za ważny. Konsekwencje bowiem niedochowania jednego z terminów mogły wywoływać wątpliwości w świetle niejasnych motywów, przyświecających zmianie treści normy wyrażonej pierwotnie w art. 39 ust. 3 ustawy wprowadzonym nowelizacją z 1993 r. (W razie niezłożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 2, najpóźniej na trzy miesiące przed zakończeniem dzierżawy „albo” niezgodnienia nowych warunków dzierżawy w terminie miesiąca od złożenia oświadczenia, wydzierżawienie nieruchomości rolnej następuje na zasadach określonych w ust. 1), na obowiązującą - wskutek nowelizacji z 1999 r. - w dacie zawarcia Aneksu nr 1 (W razie (...) niezłożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, najpóźniej na trzy miesiące przed zakończeniem dzierżawy „i” niezgodnienia nowych warunków dzierżawy w terminie miesiąca od złożenia oświadczenia (...) wydzierżawienie nieruchomości następuje na zasadach określonych w ust. 1), polegającej na zastąpieniu funktora alternatywy rozłącznej funktorem koniunkcji. Wątpliwości te

wzmaga art. 39 ust. 4a omawianej ustawy, dodany mocą ustawy z dnia 15 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 123, poz. 851), który wszedł w życie w dniu 24 lipca 2007 r. i stanowił, że „W razie nieprzedstawienia przez Agencję dotychczasowemu dzierżawcy nieruchomości stanowiska odnośnie warunków dalszego dzierżawienia tej nieruchomości, w terminie miesiąca od dnia złożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, domniemywa się, że Agencja wyraziła zgodę na dalsze dzierżawienie nieruchomości na dotychczasowych warunkach przez okres roku”. Zwłaszcza, że w sprawie nie można wykluczyć, iż ewentualne niedochowanie terminu miesięcznego do uzgodnienia nowych warunków dzierżawy wynikało z zaniechań Agencji. Warto też w tym kontekście zwrócić uwagę na walor sanacyjny art. 2 ww. nowelizacji z 2007 r. w odniesieniu do przypadków, w których dzierżawcy - przed dniem jej wejścia w życie - złożyli, przed zakończeniem dzierżawy, stosowne oświadczenia, i nie otrzymali żadnych propozycji Agencji w tym zakresie, jeżeli w dniu wejścia w życie nowelizacji dzierżawiona nieruchomość była nadal w ich użytkowaniu oraz w terminie opłacali czynsz dzierżawny. Dla określenia właściwej sankcji naruszenia omawianego trybu ustawowego nie jest także bez znaczenia - i nie jest oczywista - odpowiedź na pytanie o sens zastosowania surowej sankcji nieważności w sytuacji, w której stosowny wniosek został przez dzierżawcę złożony, a nowe warunki uzgodnione przed zakończeniem pierwotnej dzierżawy. Wszystko to sprawia, że teza powódki o nieważności Aneksu nr 1 z powodu naruszenia art. 39 u.g.n.r., nie uzasadnia uwzględnienia skargi nie tylko dlatego, iż opiera się na nowym ustaleniu, ale także dlatego, że taka konsekwencja rzeczowego naruszenia nie może być uznana za oczywistą, a jej pominięcie - za rażące i oczywiste naruszenie prawa przez Sąd Okręgowy.

Na zakwestionowaniu skuteczności Aneksu nr 1 - i tym samym posiadania przez pozwanych statusu dzierżawców uprawnionych ustawowo do pierwokupu - zasadza się także sformułowany przez powódkę zarzut naruszenia art. 76 oraz 77 § 1 k.c., które polegać miało na przyjęciu domniemania, że w § 18 Umowy strony zastrzegły dla jej zmian formę pisemną z podpisami notarialnie poświadczonymi wyłącznie dla celów dowodowych, podczas gdy wynikająca z art. 76 zd. 2 k.c. reguła interpretacyjna znajduje zastosowanie jedynie w przypadku zwykłej formy

pisemnej nie zaś innej szczególnej formy, takiej jak pisemna z podpisami notarialnie poświadczonymi. Do Aneksu nr 1 powinna znaleźć zasada wyrażona w art. 76 zd. 1 k.c., co prowadzi do wniosku, że Aneks ten nie mógł wywołać skutków prawnych, gdyż został sporządzony w zwykłej formie pisemnej, a § 18 Umowy wymagał dla zmiany Umowy formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W ocenie skarżącej wskazane przepisy naruszało także błędne przyjęcie, że strony mogły uchylić rygor określony w § 18 Umowy, nie zachowując przy tej czynności formy przewidzianej przez siebie dla zmian umowy, w konsekwencji czego doszło do uznania za skuteczną zmiany Umowy dokonanej w formie sprzecznej z ustaleniami stron. Tymczasem zgodnie z art. 77 § 1 k.c. uchylenie ustanowionego czynnością prawną wymogu formy jest możliwe tylko przy zachowaniu takiej samej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu zawarcia umowy. Powódka odrzuciła przy tym argumentację Sądu, że należy odróżnić przewidzianą w § 18 Umowy formę zastrzeżoną dla jej zmiany od instytucji jej przedłużenia, przewidzianej w § 3 ust. 3, która nie stanowiła jej zmiany. W treści bowiem Aneksu nr 1 wprost wskazano, że strony zmieniają brzmienie poszczególnych paragrafów Umowy oraz dodają jeden nowy, a dokonując zmiany terminów wprost wskazano, iż należy je liczyć od 1995 r. Po zawarciu tego Aneksu strony w zasadzie nigdy więcej się na niego nie powoływały, zaś źródła łączącej je więzi prawnej upatrywały wprost w zmienionej Umowie. Wskazuje to, że intencją stron Aneksu nr 1 była zmiana Umowy, zaś w takiej sytuacji należało zachować formę określoną w jej § 18.

Przedstawione zarzuty naruszenia art. 76 oraz 77 § 1 k.c. dotyczą w większej części zapatrywań Sadu Okręgowego, które miały charakter poboczny (uwagi co do rygoru, pod którym strony zastrzegły formę w § 18, oraz co do pactum de forma). Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika wszak jednoznacznie, że podstawowe znaczenie dla Sądu - podobnie jak dla Sądu pierwszej instancji - miało odróżnienie zmiany Umowy od jej przedłużenia i stwierdzenie, iż § 18 Umowy nie dotyczył jej przedłużenia, za które należy uznać Aneks nr 1. Tezy te mogą podlegać dyskusji, jednakże nie można pomijać, że za ich trafnością przemawia w szczególności okoliczność, iż kategoria „przedłużenia” Umowy została wprowadzona przez same strony, o czym świadczy treść jej § 3

ust. 3. Strony mogły ją rzeczywiście odróżnić od „zmiany” Umowy wspomnianej w § 18, która zdaje się zakładać jej dokonanie w trakcie trwania pierwotnego stosunku umownego. Z kolej za przyporządkowaniem Aneksu nr 1 do kategorii „przedłużenia” przemawia dodatkowo argument, że wszedł on w życie dopiero w dniu 11 stycznia 2006 r., po złożeniu przez dzierżawcę oświadczenia o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego (por. s. 7 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). W tej sytuacji w żadnym razie nie można uznać, że stanowisko Sądu Okręgowego co do niepodlegania Aneksu nr 1 wymaganiu co do formy przewidzianemu w § 18 Umowy, w sposób rażący i oczywisty narusza prawo. Na marginesie warto też dodać, że nawet gdyby uznać, iż Aneks nr 1 nie był zmianą Umowy w rozumieniu jej § 18, a mimo to stanowił zmianę, do której ma zastosowanie art. 77 § 1 k.c., nie prowadziłoby to do oczywistego wniosku o jego bezskuteczności, zważywszy, że w nowszej doktrynie coraz silniej reprezentowane jest stanowisko, iż forma szczególna, w której strony zawarły umowę, nie jest równoznaczna z formą, jaką strony „przewidziały w celu jej zawarcia” (por. art. 77 § 1 *in fine* k.c.).

Zarzucane naruszenie art. 3 ust. 1 pkt 1 u.k.u.r. w związku z art. 81 § 2 pkt 2 k.c. skarżąca dostrzegła w pominięciu przez Sąd Okręgowy, że w okolicznościach sprawy nie była spełniona przesłanka powstania prawa pierwokupu przewidziana w art. 3 ust. 1 pkt 1 u.k.u.r., polegająca na wykonywaniu umowy dzierżawy co najmniej 3 lata, licząc od daty pewnej. Zdaniem powódki, *in casu* pewność daty wynikała ze stwierdzenia zawarcia Aneksu nr 1 w dokumencie urzędowym, jaki stanowił akt notarialny o poddaniu się egzekucji z dnia 11 stycznia 2006 r., a w rezultacie pozwani nabyli prawo pierwokupu dopiero w dniu 11 stycznia 2009 r., czyli już po zawarciu umów sprzedaży Nieruchomości przez Towarzystwo, których ważność została zakwestionowana przez Sądy. W odniesieniu zaś do późniejszych rozporządzeń prawo pierwokupu nie przysługiwało im z tego względu, że nabywcami były osoby bliskie zbywającym w rozumieniu art. 3 ust. 5 pkt 1 u.k.u.r.

Odnosząc się do tych zastrzeżeń, należy przede wszystkim zauważyć, że dotyczą one w istocie poglądu wyrażonego przez Sąd Okręgowy jedynie pomocniczo, zakładającego, że Aneks nr 1 nie stanowił przedłużenia Umowy,

lecz jej zmianę, w związku z czym istotna jest pewność daty samego Aneksu. Przeoczą natomiast podstawowy argument Sądu odwoławczego, który przyjął - za Sądem pierwszej instancji - że Aneks nr 1 był tylko przedłużeniem Umowy, posiadającej datę pewną *sensu stricto*. Sądy obu instancji uznały zgodnie, że data pewna pierwotnej Umowy czyni zadość przesłance określonej w art. 3 ust. 1 pkt 1 u.k.u.r. Ujęcie takie nie jest wolne od wątpliwości, jednakże trzeba zwrócić uwagę, że nie jest również oczywiste zapatrywanie, iż *in casu* 3-letni okres wykonywania dzierżawy wymagany dla powstania prawa pierwokupu należy liczyć od daty pewnej Aneksu nr 1. Zważywszy, że pierwotna Umowa miała datę pewną, wiązała i była wykonywana przez ponad 10 lat (do dnia 30 września 2005 r.), Aneks nr 1 do niej wszedł w życie w dniu 11 stycznia 2006 r. (od razu z datą pewną), i zgodnie z wolą stron miał Umowę przedłużać, co zakłada jego wsteczne oddziaływanie także na okres od dnia 1 października 2005 r. do dnia 10 stycznia 2006 r., kiedy dzierżawca władał nadal Nieruchomościami i czerpał z nich pożytki (nie było to kwestionowane), można sformułować twierdzenie o ciągłości faktycznej i prawnej wykonywania dzierżawy od 1995 r. do czasu sprzedaży Nieruchomości przez Towarzystwo, a więc w okresie znacznie dłuższym niż wymagany w art. 3 ust. 1 pkt 1 u.k.u.r. Zwłaszcza, że kolejni właściciele respektowali przedłużenie dokonane Aneksem nr 1, co znalazło wyraz m.in. w treści Cesji (objętej zgodą wydzierżawiającego), Aneksu nr 2 i umowach zawartych przez Towarzystwo (gdzie nawiązywano wprost do Umowy z dnia 7 lutego 1995 r. jako wiążącej). W tej sytuacji o oczywistym i rażącym naruszeniu art. 3 ust. 1 pkt 1 u.k.u.r. w związku z art. 81 § 2 pkt 2 k.c. nie może być w sprawie mowy. Tym bardziej, że sam ustawodawca wyróżnia kategorię „dalszego dzierżawienia” (art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r.), zakładającą ciągłość dzierżawy, i poddaje ją regulacji szczególnej.

Uwzględnienia skargi nie uzasadnia także zarzut naruszenia art. 5 ust. 1-3 u.k.u.r., które miało polegać na dokonaniu ustaleń co do powierzchni prowadzonych przez pozwanych gospodarstw rolnych celem rozstrzygnięcia o zakwalifikowaniu ich jako indywidualnych gospodarstw rodzinnych z całkowitym pominięciem zasad wynikających z naruszonych przepisów. Zdaniem skarżącej, uchybiając ww. przepisom Sąd przyjął, że dla

ustalenia rozmiarów indywidualnych gospodarstw pozwanych miarodajne są „faktyczne podziały gruntów wykorzystywanych przez każdego z nich”. Tymczasem powinny kierować się zasadami obliczania powierzchni użytków rolnych określonymi w art. 5 u.k.u.r., z których wynika, że w przypadku ich współposiadania na podstawie umowy dzierżawy nie decyduje faktyczny podział do posiadania i korzystania z nieruchomości (*quad usum*), lecz charakter prawa. Ponieważ świadczenie wydzierżawiającego ma z natury charakter niepodzielny, a podział dokonany przez pozwanych uchwałą nr [...] z dnia 30 kwietnia 2007 r. miał charakter czysto faktyczny (A. C. zeznał, że nie było takiej umowy, z której wynikałoby, że z dzierżawców solidarnych „zostaliśmy” dzierżawcami w częściach ułamkowych), należało uwzględnić łączną powierzchnię dzierżawionych nieruchomości (odpowiednio do określonej w art. 5 ust. 2 reguły dotyczącej współwłasności łącznej). Wprawdzie powódka dostrzegła możliwość interpretacji, że charakter świadczenia wydzierżawiającego jest nieistotny, ponieważ pozwani podzielili między siebie nie samo świadczenie, lecz jego przedmiot, jednakże - w jej ocenie - takie rozumienie art. 5 ust. 3 u.k.u.r. jest oczywiste tylko w zakresie współposiadania bez podstawy prawnej, zaś w stosunku do współposiadania wynikającego z umowy dzierżawy budzi wątpliwości. Zwłaszcza, że przywoływane przez Sąd drugiej instancji orzecznictwo powstałe na gruncie art. 695 § 2 k.c. oparte było na wykładni *praeter legem* i niezgodne z zasadą niepodzielności prawa pierwokupu wyrażoną w art. 602 § 1 zd. 2 k.c., a art. 3 u.k.u.r. także nie zezwala na częściowe wykonanie tego prawa. Kwestionowany pogląd prowadzi też - zdaniem skarżącej - do destabilizacji obrotu gruntami rolnymi, gdyż nakazuje stosować wynikającą z art. 9 u.k.u.r. sankcję nieważności w oparciu o niejasne i trudno uchwytnie kryteria, co stoi w sprzeczności z zasadą zawężającej wykładni.

Przedstawiona argumentacja nie przekonuje, bagatelizuje bowiem okoliczność, że pozwani dokonali nie tylko faktycznego, ale także umownego podziału gruntów gospodarstwa N., w wyniku czego Nieruchomości przypadły A. C.. Na okoliczność tę zwracał uwagę także Sąd Okręgowy, przywołujący zeznania tego pozwanego, który wskazywał na sporządzenie z braćmi umów o podział gruntów, akceptowanych przez Agencję (por. s. 9 uzasadnienia). W związku z tym

nie można przypisać Sądowi stwierdzenia, że za decydujące uznał faktyczne podziały gruntów wykorzystywanych przez każdego z braci. Nie jest z nim tożsame stwierdzenie - nawiązujące do dawniejszego orzecznictwa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1976 r., IV CR 515/76, OSN 1977, nr 11, poz. 213) - że pozwanym przysługiwało prawo pierwokupu tylko w stosunku do „faktycznie dzierżawionych przezeń działek wchodzących w obręb nieruchomości rolnej prowadzonej przez każdego z nich”. Pojęcie „faktycznie dzierżawionych działek” eksponuje nie tyle znaczenie faktycznego podziału, ile znaczenie zakresu dzierżawy, która - jako prawo obligacyjne - nie musi „obciążać” (obejmować) całej nieruchomości. Przywoływany przez skarżącą skrawek zeznania A. C. nie podważa w żaden sposób ustalenia, że wskutek podziału (uchwała nr [...]) dokonanego za zgodą Agencji, dzielone grunty weszły w skład odrębnych gospodarstw rolnych. Ustalenie to stawia zaś pod znakiem zapytania dalsze istnienie współposiadania na podstawie umowy dzierżawy (por. art. 5 ust. 3 u.k.u.r.) - co tłumaczy pominięcie przez Sądy regulacji art. 5 ust. 2 i 3 u.k.u.r. - a przynajmniej może przemawiać za odpowiednim zastosowaniem wyrażonej w art. 5 ust. 2 u.k.u.r. reguły właściwej dla współwłasności w częściach ułamkowych, z założeniem, że wielkość udziałów odpowiada częściom gruntów prawnie i faktycznie wydzielonym każdemu z dzierżawców. W żadnym razie nie można zatem stwierdzić, że Sąd Okręgowy dopuścił się rażącego i oczywistego naruszenia art. 5 ust. 1-3 u.k.u.r.

Z tych względów, na podstawie art. 424¹¹ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak na wstępie.

jw