



## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

18 grudnia 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Beata Janiszewska (przewodniczący)

SSN Ewa Stefańska

SSN Krzysztof Wesołowski (sprawozdawca)

Protokolant Natalia Pleskot

po rozpoznaniu na rozprawie 18 grudnia 2025 r. w Warszawie  
skargi kasacyjnej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Warszawie  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu  
z 20 kwietnia 2022 r., I ACa 464/21,  
w sprawie z powództwa J. M. i M. M.  
przeciwko Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa w Warszawie  
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego  
rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Poznaniu, pozostawiając  
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania  
kasacyjnego.**

Ewa Stefańska

Beata Janiszewska

Krzysztof Wesołowski

## **UZASADNIENIE**

Wyrokiem z 25 marca 2021 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie z powództwa J. M. i M. M. przeciwko Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa w Warszawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, nakazał pozwanemu złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powodów prawa własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Lesznie prowadzi księgę wieczystą nr [...], określając bliżej warunki nabycia przez powodów tej nieruchomości, a także orzekł o kosztach procesu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne.

Pozwany ogłosił na dzień 12 listopada 2019 r. przetarg nr 2 ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnej w postaci niezabudowanej działki nr [...], dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą nr [...]. Wypis z rejestru gruntów dotyczący tej nieruchomości zawierał wpis o prawie dzierżawy przysługującym K. N. i H. N. Natomiast informacja o tym prawie nie została ujęta w zawiadomieniu o przetargu. Powód przetarg ten wygrał oferując najwyższą cenę. Przewodniczący komisji przetargowej ogłosił, że powód jest kandydatem na nabywcę. Taką informację zawarł w protokole przetargu. Powód wziął też udział w przetargu nr 1, który odbywał się tego samego dnia na nabycie działki numer [...], sąsiedniej wobec nieruchomości będącej przedmiotem sporu (objętej przetargiem nr 2). Powód zamierzał w ramach swojej działalności gospodarczej wybudować na obu tych nieruchomościach budynek wielorodzinny wraz z parkingiem dla mieszkańców.

Pozwany zawiadomił powoda pismem o terminie zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego przewidzianym na 10 lutego 2020 r. Zawiadomienie dotyczyło sprzedaży obu działek ([...] i [...])<sup>1</sup>). Dnia 4 lutego 2020 r. powód wpłacił resztę ceny za obie nieruchomości.

Do zawarcia umowy sprzedaży działki [...]1 nie doszło. Pozwany w piśmie z 26 lutego 2020 r. zawiadomił powoda, że przedmiotowa nieruchomość jest objęta obowiązującą umową dzierżawy. Wskazał, że dzierżawcy powinno być zaproponowane pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości. Nadto pozwany podniósł, że zawiadomienie o przetargu nie zawierało informacji o obciążeniu przedmiotu umowy prawem dzierżawy. Powód nie zgodził się na zawarcie porozumienia w sprawie odstąpienia od zawarcia umowy.

Pozwany pismem z 23 marca 2020 r. zawiadomił powoda, że Dyrektor

Generalny Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w Warszawie unieważnił decyzją z 19 marca 2020 r. przetarg ustny nieograniczony nr 1 na sporną nieruchomość. Jako podstawę unieważnienia przetargu wskazano art. 29 ust. 1 pkt 3 i ust 1c ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (dalej - u.g.n.r.). Unieważnienie przetargu nastąpiło z powodu tego, że nieruchomość była objęta umową dzierżawy. Umowa ta była zawarta do 31 sierpnia 2020 r. Procedura sprzedaży nieruchomości została przeprowadzona z pominięciem pierwszeństwa w nabyciu na rzecz dzierżawców.

Powód pismem z 25 marca 2020 r. wezwał pozwanego do zawarcia umowy spornej sprzedaży nieruchomości na warunkach określonych w przetargu. Pozwany nie przystąpił do zawarcia umowy, natomiast w piśmie z 16 kwietnia 2020 r. wskazał, że na tym etapie zawarcie umowy nie jest możliwe, gdyż byłaby to umowa nieważna, o czym stanowi art. 29c u.g.n.r. Pozwany zwrócił powodom pieniądze wpłacone jako cena za nieruchomość będącą przedmiotem sporu.

Wymieniona wyżej umowa dzierżawy zakończyła się w czasie trwania procesu, to jest 31 sierpnia 2020 r. Pozwany 24 sierpnia 2020 r. zawarł z tymi samymi dzierżawcami kolejną umowę dzierżawy spornej działki. Jednocześnie pozwany do 31 sierpnia 2020 r. nie podjął żadnej czynności zmierzającej do ustalenia, czy dzierżawcy chcą skorzystać z prawa pierwszeństwa nabycia wskazanej nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, że przetarg odbywał się według przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, która nie zawiera szczegółowych przepisów regulujących przebieg przetargu i skutki jego przeprowadzenia. Zastosowanie w tym zakresie ma Kodeks cywilny.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że powodowie otrzymali pismo z 8 stycznia 2020 r., w którym pozwany zawiadomił ich o wyniku przetargu, o terminie zapłaty ceny, o terminie sporządzenia umowy w formie aktu notarialnego oraz o miejscu sporządzenia tego aktu notarialnego. Zgodnie z art. 70<sup>3</sup> § 2 i 3 oraz z art. 70 § 1 k.c. od tego dnia między powodami i pozwanym powstało swoiste wzajemne zobowiązanie do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Od tego dnia ma też odpowiednie zastosowanie art. 70<sup>2</sup> § 3 k.c., który stanowi, że jeżeli ważność umowy

zależy od spełnienia szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie, zarówno organizator aukcji, jak i jej uczestnik, którego oferta została przyjęta, mogą dochodzić zawarcia umowy.

Unieważnienie przetargu nieograniczonego ustnego nr 2 z 12 listopada 2019 r. nastąpiło, zdaniem Sądu pierwszej instancji, wbrew treści uchwały Sądu Najwyższego z 21 grudnia 2006 r., III CZP 121/06, według której naruszenie pierwszeństwa przewidzianego w art. 29 ust. 1 pkt 3 u.g.n.r. przy zawieraniu umowy sprzedaży nieruchomości rolnej nie powoduje jej nieważności.

Sąd Okręgowy, powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z 19 listopada 2009 r., IV CSK 211/09, wskazał także na to, że uprawnienie organizatora przetargu do jego unieważnienia ma charakter wyjątkowy i nie może być interpretowane rozszerzająco, zwłaszcza że według Kodeksu cywilnego organizator aukcji (przetargu) oraz jego uczestnik mogą jedynie żądać unieważnienia umowy zawartej w wyniku przeprowadzenia aukcji (przetargu) przez sąd. Tym bardziej więc sąd może oceniać zasadność unieważnienia przetargu ogłoszonego na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w postępowaniu, którego przedmiotem jest zobowiązanie do zawarcia umowy (art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c.).

W ocenie Sądu pierwszej instancji zawarcie umowy sprzedaży z pominięciem prawa pierwszeństwa dzierżawców nie spowodowałoby nieważności umowy, gdyż przepisy art. 29 ust. 1 pkt 3 ust. 1c i ust. 1d u.g.n.r., nakładające pewne obowiązki na wydzierżawiającego, mają jedynie na celu ustalenie, czy podmiot uprzywilejowany zamierza korzystać z przysługującego mu pierwszeństwa nabycia na własność dzierżawionej dotąd nieruchomości, a więc fakt zaktualizowania się pierwszeństwa. Naruszenie zasad takiego ustalania nie oznacza zatem naruszenia ustawowo określonej procedury zawierania umowy, prowadzącej w rezultacie do powstania skutków określonych w art. 58 k.c.

Odnosząc się do unieważnienia przetargu przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa decyzją z 19 marca 2020 r., Sąd pierwszej instancji zauważył, że w toku procesu, w którym powyższa decyzja była przedmiotem kontroli sądu, pozwany nie wykazał, że dzierżawcy wyrazili wolę skorzystania z prawa pierwszeństwa, zatem nie wykazał, że naruszenie ich praw miało wpływ na wynik przetargu. Zdaniem Sądu Okręgowego naruszenie w ogłoszeniu o przetargu

§ 7 ust 4 pkt 3 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (dalej – rozporządzenie z 30 kwietnia 2012 r.) nie ma znaczenia dla powodów. Sąd pierwszej instancji zauważył też, że pozwany korzystając z faktu, że Sąd oddalił wniosek o udzielenie zabezpieczenia i lekceważąc prawa powodów, zawarł z małżonkami N. umowę dzierżawy. Doprowadziło to do prostego wniosku, że byli oni zainteresowani dalszym dzierżawieniem nieruchomości, a nie jej nabyciem na własność.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego złożył pozwany, zaskarżając orzeczenie w całości.

Wyrokiem z 20 kwietnia 202 Sąd Apelacyjny w Poznaniu oddalił apelację i rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd ten podzielił ustalenia faktyczne i rozważania materialnoprawne Sądu pierwszej instancji. Zdaniem Sądu Apelacyjnego naruszenie prawa pierwszeństwa nie było elementem procedury przetargowej, a tym samym naruszenie prawa pierwszeństwa nie oznacza, że sam przetarg dotknięty jest sankcją nieważności, a tym bardziej sankcją taka nie byłaby dotknięta umowa zawarta w wyniku takiego przetargu.

Sąd odwoławczy zauważył, że ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa jednoznacznie rozróżnia i oddziela, tak co do procedury jak i kolejności stosowania, tryb bezprzetargowy związany z pierwszeństwem nabycia przez podmiot wymieniony przez ustawodawcę, od następującego ewentualnie po nim trybu przetargowego. W tym kontekście Sąd drugiej instancji wskazał, że zawiadomienie dzierżawcy o możliwości skorzystania z pierwszeństwa powinno nastąpić przed ewentualnym wdrożeniem trybu przetargowego, a tym samym zawiadomienie takiego podmiotu nie jest elementem procedury przetargowej, czyli jego brak nie oznacza, że sam przetarg został przeprowadzony niezgodnie z przepisami ustawy.

Wobec powyższego, w ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd pierwszej instancji nie naruszył art. 29 ust. 1 pkt 3 u.g.n.r., jak też art. 64, 70 § 1, 70<sup>2</sup> § 3, 70<sup>3</sup> § 2 i 3 k.c.

w zakresie skutków prawnych przetargu zorganizowanego przez pozwanego.

Podobnie, zdaniem Sądu odwoławczego, Sąd Okręgowy nie naruszył § 3 pkt 5 oraz § 14 pkt 1 rozporządzenia z 30 kwietnia 2012 r., gdyż przepis § 3 nie reguluje sytuacji objętej podstawą faktyczną procesu (dotyczy „właściciela nieruchomości przyległej”, a nie dzierżawcy), a § 14 reguluje uprawnienie uczestnika przetargu, a nie dzierżawcy.

Sąd Apelacyjny nie dopatrył się również naruszenia § 15 oraz § 7 ust. 4 pkt 3 rozporządzenia z 30 kwietnia 2012 r. Zdaniem tego Sądu, § 7 ust. 4 pkt 3 rozporządzenia z 30 kwietnia 2012 r. nie może obejmować obowiązku podania w ogłoszeniu informacji o pierwszeństwie nabycia nieruchomości, a dotyczy innych obciążeń i obowiązków. Tym samym brak tej informacji nie oznacza, że czynności przetargowe zostały przeprowadzone w sposób niezgodny z ustawą czy innymi przepisami. W związku z tym § 15 rozporządzenia nie stanowił podstawy dla pozwanego do unieważnienia przetargu.

Sąd Apelacyjny wskazał także, że prawo pierwszeństwa nie jest tożsame w skutkach z prawem pierwokupu. Prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości nie jest, zdaniem Sądu odwoławczego, oparte na prawie podmiotowym czy roszczeniu, lecz jedynie na zakazie dysponowania nieruchomością w sposób naruszający prawo pierwszeństwa.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wywiódł pozwany, który zarzucił w niej naruszenie przepisów postępowania i prawa materialnego, tj.

- art. 233 § 1 k.p.c. przez nielogiczne rozumowanie i nieprawidłową interpretację przepisów prawa materialnego;
- art. 29 pkt 1 ust 3 u.g.n.r. przez jego błędną wykładnię i marginalizację, skutkującą przyjęciem, że naruszenie zasad ustalenia prawa pierwszeństwa nie oznacza naruszenia ustawowo określonej procedury zawierania umowy i nie prowadzi do skutków bezwzględnej nieważności umowy zbycia nieruchomości rolnej z zasobu Skarbu Państwa;
- art. 29c u.g.n.r. przez błędną interpretację polegającą na uznaniu, że nieuwzględnienie prawa pierwszeństwa dzierżawcy nie stanowi naruszenia prawa pozwalającego na unieważnienie przetargu i nie stanowi elementu szeroko pojętej procedury zbycia nieruchomości rolnej Skarbu Państwa;

- § 15 oraz § 7 ust. 4 pkt 3 rozporządzenia z 30 kwietnia 2012 r. przez jego błędną wykładnię i nielogiczną interpretację skutkującą przyjęciem, że unieważnienie przetargu z 12 listopada 2019 r. nastąpiło wbrew obowiązującym przepisom prawa i w sposób istotny naruszyło interesy gospodarcze powoda;
- § 3 pkt 5 oraz § 14 pkt 1 rozporządzenia z 30 kwietnia 2012 r. przez pominięcie prawa dzierżawcy do skorzystania z prawa pierwszeństwa oraz pominięcie niezastosowania procedury odwoławczej przez powoda - uczestnika przetargu;
- art. 64, 70 § 1, 702 § 3, 703 § 2 i 3 k.c. przez błędne zastosowanie w zakresie skutków prawnych przetargów organizowanych przez pozwanego.

**Sąd Najwyższy zważył, co następuje:**

Skarga kasacyjna jest zasadna, choć nie wszystkie zarzuty są uzasadnione.

Pierwszy zarzut jest źle sformułowany; art. 233 § 1 k.p.c. nie dotyczy bowiem nieprawidłowej interpretacji przepisów prawa materialnego, a oceny zebranych w sprawie dowodów. W aktualnym stanie prawnym zarzut naruszenia tego przepisu nie może być zresztą skuteczną podstawą skargi kasacyjnej. Zgodnie z art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Sąd Najwyższy jest bowiem związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398<sup>13</sup> § 2 in fine k.p.c.). Wprawdzie ustawodawca nie wskazuje konkretnych przepisów, których podniesienie w podstawach kasacyjnych nie mieści się w zakresie kognicji Sądu Najwyższego, jednak nie ulega wątpliwości, że wyłączenie to obejmuje art. 233 § 1 k.p.c., bowiem przepis ten określa kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów. Przepis art. 233 § 1 k.p.c. nie uprawnia również do kwestionowania kompletności ustaleń faktycznych niezbędnych dla prawidłowej subsumcji przepisów prawa materialnego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 5 marca 2025 r., II CSKP 2323/22). W związku z tym zarzut ten nie może być uznany za zasadny.

Zasadne są natomiast zarzuty naruszenia art. 29 pkt 1 ust 3 i art. 29c u.g.n.r. W orzecznictwie zarysowały się różne poglądy na temat skutków zawarcia umowy zbycia nieruchomości z pominięciem prawa pierwszeństwa nabycia. Trzeba jednak podkreślić, że orzeczenia te zapadały na gruncie różnych aktów prawnych i różnych stanów prawnych. Powoływana uchwała Sądu Najwyższego z 21 grudnia 2006 r., III CZP 121/06, dotyczy wprawdzie art. 29 pkt 1 ust 3 u.g.n.r., ale w stanie prawnym,

w którym nie obowiązywał jeszcze art. 29c u.g.n.r., przewidujący sankcję nieważności czynności prawnej dokonanej „niezgodnie z przepisami ustawy” lub „w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy”. Przepis ten został dodany do ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ustawą z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw i obowiązuje od 30 kwietnia 2016 r. Obowiązywał on zatem w dacie przeprowadzania przetargu nr 2.

Wcześniej nie było przepisu wskazującego wprost sankcje naruszenia przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, co skłoniło Sąd Najwyższy podejmujący uchwałę z 21 grudnia 2006 r. do rozważenia sanacji nieważności czynności prawnej z art. 58 § 1 k.c., która z dominującym wówczas poglądem dotyczyła wyłącznie treści czynności prawnej i jej celu, a nie przypadków innych naruszeń. Obecnie jednak stan prawny jest odmienny, co pominęły w swoich rozważaniach Sądy obu instancji, które nie określiły zakresu hipotezy normy wynikającej art. 29c u.g.n.r. Tymczasem jest to kwestia centralna dla rozstrzygnięcia sprawy.

Chodzi zatem o ustalenie, które naruszenia przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przekładają się na nieważność czynności prawnej dokonanej na jej podstawie. Jeżeli w wyniku wykładni art. 29c u.g.n.r. Sąd *meriti* doszedłby do wniosku, że uchybienie przepisom prawa zaistniałe na wcześniejszym, niż sam przetarg, etapie zbywania nieruchomości objęte są hipotezą art. 29c u.g.n.r., nie mógłby zobowiązać do dokonania czynności prawnej, która miałaby się okazać w swoich skutkach nieważna.

Nie powinno przy tym budzić wątpliwości, że zakres zastosowania art. 29c u.g.n.r. jest szerszy w stosunku do art. 58 k.c. Chodzi bowiem nie tylko o sprzeczność treści lub celu samej czynności prawnej z ustawą, ale także o naruszenie innych przepisów u.g.n.r., a co za tym idzie - o nieprawidłowości procesu dochodzenia do zawarcia samej umowy oraz wyboru osoby nabywcy nieruchomości rolnej w ramach tego procesu, i to niezależnie od tego, czy miały miejsce na etapie przetargu czy też wcześniej.

Nie budzi też wątpliwości, że doszło do nieprawidłowości, polegającej na



braku zawiadomienia dzierżawców o zamiarze sprzedaży spornej działki przed ogłoszeniem przetargu i możliwości skorzystania przez nich z prawa pierwszeństwa zakupu nieruchomości. Nie ma przy tym znaczenia okoliczność, że dzierżawcy ci podpisali umowę dzierżawy na kolejny okres już po przeprowadzeniu przetargu. Nie świadczy to o braku po ich stronie woli zakupu spornej nieruchomości, skoro nie zostali powiadomieni o zamiarze jej sprzedaży przez pozwanego.

Pod pojęciem czynności prawnej, o której mowa w tym art. 29c u.g.n.r. należy przy tym rozumieć zarówno samą umowę sprzedaży, do zawarcia której nie doszło, jak i złożenie oferty w ramach ogłoszonego przetargu ustnego (aukcji) i dokonanie jej wyboru. Słusznie przyjmuje się, że w przypadku gdy przetarg lub aukcja dotyczy umowy, do zawarcia której wymagana jest forma szczególna (np. aktu notarialnego), wybór oferty w ramach przetargu lub aukcji tworzy między stronami stosunek zobowiązujący do zawarcia takiej umowy – w tym przypadku umowy sprzedaży. Zauważyć przy tym należy, że nie chodzi wyłącznie o umowę o skutku rozporządzającym (przeniesienie własności nieruchomości), jak to wynika z zaakceptowanego wskutek oddalenia apelacji przez Sąd Apelacyjny wyroku Sądu Okręgowego, a umowę sprzedaży w rozumieniu art. 535 § 1 k.c. ze skutkami określonymi w art. 155 § 1 k.c., tj. umowę o skutku zobowiązująco-rozporządzającym. Dokonanie wyboru oferty w przetargu ustnym (aukcji) nie tworzy bowiem bezpośrednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości, do takiego bowiem niezbędne jest zachowanie formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.). Nie stanowi tym samym ważnej podstawy (*causy*) niezbędnej do przeniesienia własności nieruchomości (art. 156 k.c.).

Niezasadny jest zarzut naruszenia § 15 oraz § 7 ust. 4 pkt 3 rozporządzenia z 30 kwietnia 2012 r. Kwestia zasadności unieważnienia przetargu powiązana w nim została bowiem z problemem rodzaju obciążeń, ograniczeń lub obowiązków wynikających z przepisów szczególnych, które winny znaleźć się w ogłoszeniu o przetargu. Tymczasem trudno jest odmówić logiki rozumowaniu Sądu Apelacyjnego, który wskazał, że § 7 ust. 4 pkt 3 nie może obejmować obowiązku podania w ogłoszeniu informacji o pierwszeństwie nabycia nieruchomości, gdyż w należyтым toku czynności pozwanego, podjętych odpowiednio do uregulowań ustawy, w przypadku zawiadomienia dzierżawcy i złożenia oświadczenia przez

dzierżawcę, doszłoby do zbycia przedmiotowej nieruchomości na jego rzecz i do przetargu by nie doszło. Natomiast brak złożenia przez dzierżawcę oświadczenia o skorzystaniu z pierwszeństwa po otrzymaniu zawiadomienia oznacza, o czym należy wywnioskować z całej treści art. 29 u.g.n.r., wygaśnięcie uprawnienia pierwszeństwa i otwarcie drogi przetargowej, co czyni wpisywanie do ogłoszenia o przetargu prawa pierwszeństwa bezprzedmiotowym.

Podobnie niezasadny jest zarzut naruszenia § 3 pkt 5 oraz § 14 pkt 1 rozporządzenia z 30 kwietnia 2012 r. Jak wyjaśnił Sąd Apelacyjny, § 3 nie reguluje sytuacji objętej podstawą faktyczną procesu, gdyż dotyczy „właściciela nieruchomości przyległej”, a nie dzierżawcy. Z kolei zarzut naruszenia § 14 pkt 1 ww. rozporządzenia przez pominięcie faktu niezastosowania procedury odwoławczej przez powoda uczestnika przetargu nie jest zrozumiały. Niewątpliwie jednak nieskorzystanie przez uczestnika z wniesienia zastrzeżeń do czynności przetargowych nie zamyka drogi sądowej kontroli procedury sprzedaży nieruchomości rolnych Skarbu Państwa. Sąd Najwyższy w wyroku z 2 marca 2017 r., V CSK 435/16, słusznie przyjął, że skoro z żadnego przepisu prawa nie wynika możliwość zbadania zasadności oświadczenia woli Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych o unieważnieniu przetargu przed sądem szczególnym bądź innym organem, to w sprawie zachodzi domniemanie drogi sądowej, sformułowane w art. 2 § 1 k.p.c. Stanowisko to zachowuje aktualność także na gruncie obecnej treści ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Jeśli zaś chodzi o zarzut błędnego zastosowanie art. 64, 70 § 1, 702 § 3, 703 § 2 i 3 k.c. w zakresie skutków prawnych przetargów organizowanych przez pozwanego, to pomijając fakt, że nie istnieją wskazane przez skarżącego jednostki redakcyjne, takie jak: art. 702 § 3, 703 § 2 i 3 k.c., to Sąd drugiej instancji trafnie zastosował przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące skutków zawarcia umowy w drodze przetargu zorganizowanego przez pozwanego. Nie zmienia to jednak faktu niedokonania oceny nieważności tych czynności w świetle art. 29c u.g.n.r.

Uwzględniając wagę skutków wyroku dla stron postępowania, a w pośredni sposób także dla dzierżawców spornej nieruchomości, a także biorąc pod uwagę prawo do sądu obejmujące dwie instancje, Sąd Najwyższy doszedł do wniosku, że właściwe jest uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy uważa także, że konieczne jest odniesienie się przez Sąd *meriti* do sposobu sformułowania orzeczenia przez Sąd pierwszej instancji w kontekście kauzalności przeniesienia własności nieruchomości, tak aby usunąć wszelkie wątpliwości, jakie wynikają z obecnego sformułowania treści wyroku Sądu pierwszej instancji.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

M.L.

[r.g.]

Ewa Stefańska

Beata Janiszewska

Krzysztof Wesołowski