

Sygn. akt I ACa 308/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 maja 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Żelazowski (spr.)
Sędziowie:	SA Ryszard Iwankiewicz SA Agnieszka Bednarek - Moraś
Protokolant:	st.sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli ewentualnie o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 28 stycznia 2016 roku, sygn. akt I C 351/14

***uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Koszalinie do ponownego rozpoznania pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.***

Ryszard Iwankiewicz Tomasz Żelazowski Agnieszka Bednarek-Moraś

Sygn. akt I ACa 308/16

## UZASADNIENIE

Powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. wniósł o nakazanie pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przedłużenia Umowy dzierżawy z dnia 5 maja 1994 r., zaewidencjonowanej w Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S., Filia w K. pod nr (...), której stronami są Agencja Nieruchomości Rolnych, jako wydierżawiający oraz (...) sp. z o.o., jako dzierżawca, o treści określonej w załączniku do pozwu oraz zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazano, że powodowi przysługuje wymagalne roszczenie o zawarcie przez Agencję aneksu przedłużającego umowę dzierżawy łączącą strony - do dnia 5 maja 2017 r. Roszczenie powyższe wynika, w związku z art. 39 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz § 3 ust. 1 Umowy dzierżawy,

ze złożenia przez Spółkę w stosownym terminie wniosku o przedłużenie Umowy dzierżawy oraz uzgodnienia warunków przedłużenia Umowy dzierżawy, w szczególności jej istotnych warunków (czynsz, okres przedłużenia oraz powierzchnię przedmiotu dzierżawy). Agencja przygotowała stosowny projekt aneksu z dnia 4 października 2011 r. przedłużającego Umowę oraz otrzymała wymagane zgodnie z treścią ustaleń swojej komisji zabezpieczenia finansowe, które miały być złożone przed podpisaniem uzgodnionego aneksu. Pomimo spełnienia przez Spółkę ustawowych i umownych wymogów niezbędnych do przedłużenia Umowy, Agencja uchyliła się od zawarcia uzgodnionego aneksu, którego przedmiotem jest przedłużenie Umowy.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa wskazując, że strony faktycznie uzgodniły warunki przedłużenia Umowy dzierżawy, jednakże z uwagi na to, że powódka nie wywiązała się z tych warunków to stosowny aneks nie może być podpisany. Strona pozwana podniosła, że elementem warunków niezbędnych do podpisania aneksu do umowy dzierżawy wydłużającego okres obowiązywania umowy było udzielenie stosownego zabezpieczenia. Powód zgodnie z pismem pozwanej był obowiązany złożyć zabezpieczenie na kwotę 654.000 zł w nieprzekraczalnym terminie do 23 marca 2012 r. czego jednakże w terminie wyznaczonym nie uczynił, bowiem złożył je 30 kwietnia 2012 r. i to z zastrzeżeniem dodatkowych warunków. Sporna po tej dacie okazała się skuteczność udzielonego zabezpieczenia, bowiem wraz z weksłami powód złożył deklaracje wekslowe na warunkach nieuzgodnionych z pozwanym wpływających na ocenę skuteczności udzielonego zabezpieczenia (deklaracja z 14 czerwca 2012 r. złożona 21 czerwca 2012 r. i deklaracja z 25 kwietnia 2012 r. złożona dnia 30 maja 2012 r.). W ocenie pozwanej, powodowi nie przysługuje roszczenie, w oparciu o art. 39 ust. 2 pkt 1 i ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, gdyż uzgodnił on warunki przedłużenia umowy, a jedynie z przyczyn leżących po stronie powoda nie doszło do podpisania aneksu przedłużającego umowę wskutek nie wykonania warunków uzgodnienia w terminach przez ANR określonych. Pozwany argumentował, iż w świetle art. 68 k.c., nieprzyjęcie przez powoda bezzwłocznie zaproponowanego aneksu nr (...) na warunkach przedstawionych przez ANR, niepodpisanie tego aneksu, podpisanie aneksu nr (...) z 4 maja 2012 r. i złożenie deklaracji wekslowych do tej umowy (aneksu) określających dodatkowe warunki przedłużenia umowy (np. maksymalny termin wypełnienia weksłu na 5 czerwca 2017 r. był krótszy niż termin ustalenia czynszu dzierżawnego za ostatnie półrocze dzierżawy tj. do 30 września 2017 r.) należało poczytywać za nową ofertę powoda, której nie zaakceptowała ANR zgodnie z oświadczeniem z 22 czerwca 2012 r. W ocenie pozwanego, powód zawarł w złożonej 21 czerwca 2012 r. deklaracji wekslowej takie postanowienia, które zagrażały interesom ANR wskutek ograniczenia odpowiedzialności z weksłu i nie były przez ANR zaakceptowane. Nadto pozwany zarzucił, że powód utracił możliwość przedłużenia Umowy dzierżawy, gdyż odrzucił propozycję pozwanej złożoną na podstawie art. 4 ustawy z 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 233, poz. 1382). Powód otrzymał mianowicie, w dniu 20 kwietnia 2012 r., ofertę wyłączenia z przedmiotu dzierżawy 266,1358 ha gruntów. W terminie wyznaczonym ustawowo tj. do 20 lipca 2012 r. powód nie zareagował na wezwanie ANR dokonane w tym trybie. Zgodnie z art. 4 ust. 11 ustawy nowelizującej, w przypadku odrzucenia zaproponowanej przez ANR zmiany umowy, nie stosuje się w stosunku do dzierżawcy m.in. art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W ocenie więc pozwanego, wskutek odrzucenia oferty pozwanej z 18 kwietnia 2012 r., z dniem 20 lipca 2012 r. powód utracił prawo do korzystania z uprawnienia do przedłużenia umowy dzierżawy na wniosek złożony w trybie art. 39 ust. 2 pkt 1 cyt. ustawy.

W piśmie procesowym z dnia 13.01.2016 r. powód zmodyfikował powództwo w ten sposób, że obok dotychczasowego żądania pozwu, wniósł o ustalenie istnienia stosunku prawnego Umowy dzierżawy z dnia 5 maja 1994 r., dzierżawy nieruchomości rolnej, wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, położonej w gminie P., o powierzchni 943,3896 ha, z czynszem wynoszącym 2.694,92 dt brutto pszenicy w stosunku rocznym i zawartej do dnia 5 maja 2017 r., zaewidencjonowanej w Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S., Filia w K. pod nr (...), której stronami są Agencja Nieruchomości Rolnych, jako wydzierżawiający oraz (...) sp. z o.o., jako dzierżawca, o szczegółowej treści określonej w Załączniku 3 do pozwu. W uzasadnieniu powołał się na zeznania świadka W. B. oraz M. B., które uprawniają do przyjęcia, że w grudniu 2011 r. doszło do podpisania przez W. B., jako pełnomocnika spółki powodowej, aneksu nr (...) do Umowy dzierżawy z dnia 4 maja 1994 r. na warunkach uzgodnionych w projekcie aneksu nr (...) z dnia 4 października 2011 r. W myśl tych zeznań, aneks był już uprzednio podpisany przez pracowników

Agencji, w tym Zastępcę Dyrektora, M. G.. Skoro tak, to strona powodowa ma interes prawny w ustaleniu istnienia Umowy dzierżawy na wskazanych wyżej warunkach. Interes prawny strony powodowej wynika z faktu posiadania i używania oraz pobierania pożytków ze wszystkich nieruchomości objętych Umową dzierżawy zgodnie z jej treścią wynikającą z projektu aneksu nr (...) z dnia 4 października 2011 r. Pomimo bowiem upływu pierwotnego terminu dzierżawy tych nieruchomości w dniu 4 maja 2014 r., strona powodowa nie przestała posiadać dzierżawionych gruntów i w dalszym ciągu je użytkuje.

W wyroku z dnia 28 stycznia 2016 roku Sąd Okręgowy w Koszalinie oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7.200 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, że w dniu 5 maja 1994 r. powodowa spółka zawarła z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa, której następcą prawnym jest Agencja Nieruchomości Rolnych, Umowę nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej, wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, położonej w gminie P., ówczesne województwo (...), o powierzchni 1.174,28 ha. Umowa została zawarta na okres 20 lat, tj. do dnia 5 maja 2014 r. Strony zawarły cztery aneksy zmieniające Umowę: Aneks nr (...) z dnia 28 listopada 1997 r., Aneks nr (...) z dnia 25 września 2002 r., Aneks nr (...) z dnia 22 listopada 2010 r. oraz Aneks nr (...) z dnia 4 maja 2012 r. Zmiany dotyczyły m.in. wyłączenia z przedmiotu dzierżawy części dzierżawionych gruntów, w łącznej ilości 230,8904 ha.

Zgodnie z § 3 ust. 1 Umowy dzierżawy w brzmieniu nadanym jemu przez Aneks nr (...) z dnia 22 listopada 2010 r., mogła ona zostać przedłużona jeżeli najpóźniej na trzy miesiące przed upływem terminu zakończenia Umowy, dzierżawca złożył wniosek o przedłużenie Umowy i strony uzgodniły jej istotne warunki.

Pismem z dnia 19 stycznia 2011 r. powodowa spółka wystąpiła do Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S., Filia w K. z wnioskiem o przedłużenie Umowy. Pismem z dnia 26 stycznia 2011 r., pozwana, potwierdzając otrzymanie wniosku powódki o przedłużenie Umowy, zawiadomiła o rozpoczęciu procedury rozpatrzenia tego wniosku, w szczególności wezwała do złożenia szeregu dokumentów wraz z pisemnym oświadczeniem o akceptacji wysokości rocznego czynszu dzierżawnego, który od dnia 6 maja 2014 r. miał wynosić zgodnie z ustaleniami równowartość 2.846,57 dt pszenicy. Pismem z dnia 7 lutego 2011 r., Spółka przedłożyła stosowne dokumenty, w szczególności złożyła oświadczenie o akceptacji proponowanej przez Agencję wysokości rocznego czynszu dzierżawnego. W ramach procedury weryfikacyjnej Spółki, Agencja przeprowadziła kontrolę przedmiotu dzierżawy i realizacji warunków Umowy. Kontrola ujawniła nasadzenia wieloletnie na dzierżawionych gruntach w związku z czym w ramach zaleceń pokontrolnych Spółka zobowiązana została do złożenia zabezpieczenia na nasadzenia wieloletnie na kwotę 654.000 zł w terminie do dnia 23 marca 2011 r. Powyższa kwota została uzgodniona pomiędzy W. G. B., będącym pełnomocnikiem Spółki, upoważnionym do prowadzenia wszystkich spraw Spółki między innymi w latach 2011 i 2012 a Agencją - jako iloczyn 654 ha gruntów objętych nasadzeniami wieloletnimi oraz 1.000 zł jako przewidywany koszt doprowadzenia 1 ha gruntu do stanu poprzedniego. W dniu 22 marca 2011 r. Spółka wystawiła weksel in blanco wraz z deklaracją pozwalającą na jego wypełnienie do kwoty 654.000 zł, który następnie został przesłany pocztą elektroniczną stronie pozwanej.

Wskutek dalszych uzgodnień między stronami, w dniu 14 kwietnia 2011 r., Spółka sporządziła i wysłała do Agencji pismo z propozycją ustanowienia zabezpieczenia na wieloletnie nasadzenia do kwoty 654.000 zł w formie weksla trasowanego wraz z deklaracją wekslową, przy czym trasatem miała być spółka (...) sp. z o.o.

W dniu 4 października 2011 r. Agencja przygotowała projekt aneksu nr (...) przedłużającego Umowę dzierżawy o trzy lata, tj. do dnia 5 maja 2017 r.. W dniu 15 grudnia 2011 r. W. B., jako pełnomocnik powódki podpisał projekt Aneksu nr (...) z dnia 4 października 2011 r. Projekt został również parafowany przez pracowników Agencji a następnie przesłany do sprawdzenia oraz ewentualnego podpisania przez osoby uprawnione do reprezentacji pozwanej. W. B. nie otrzymał egzemplarza podpisanego przez siebie projektu aneksu.

Pismem z dnia 14 lutego 2012 r. Agencja zaprosiła Spółkę do podpisania Aneksu nr (...) w okrojonej wersji, dotyczącej wyłącznie potwierdzenia dokonanego w dniu 29 września 2011 r. wyłączenia 55,4324 ha oraz dostosowania do

obowiązującego w Agencji wzoru umowy i obowiązującego prawa. W dniu 30 kwietnia 2012 r. W. B. podpisał Aneks nr (...) w tej wersji. Aneks ten został następnie podpisany przez Agencję w dniu 4 maja 2012 r.

W dniu 30 kwietnia 2012 r. pełnomocnik Spółki, W. B., złożył w Agencji dwa weksle własne in blanco oraz dwa poręczone weksle trasowane in blanco wraz ze stosownymi deklaracjami wekslowymi z dnia 25 kwietnia 2012 r. pozwalającymi na ich wypełnienie odpowiednio na kwoty 47.000 zł w odniesieniu do weksli własnych i na kwoty 654.000 zł w odniesieniu do weksli trasowanych.

Zawiadomieniem z dnia 18 kwietnia 2012 r. nr (...) pozwana zaproponowała powódce wyłączenie 266,1358 ha, czyli 30% użytków rolnych będących przedmiotem Umowy dzierżawy z dnia 5 maja 1994 r. Pismo zostało wysłane na adres powódki: ul. (...), (...)-(...) P. i zostało odebrane przez Z. L. w dniu 20 kwietnia 2012 r. Pismo to strona powodowa otrzymała najpóźniej w drugim tygodniu maja 2012 r. od Z. L.. Powodowa spółka nie wyraziła zgody na dalsze ograniczenie przedmiotu dzierżawy.

Wobec tego, że Agencja nie zgadzała się z brzmieniem ostatniego akapitu deklaracji wekslowej dotyczącego weksla trasowanego na kwotę 654.000 zł, na prośbę Spółki, M. B. uzgodniła z W. N. – pracownikiem pozwanej, akceptowalne dla Agencji brzmienie deklaracji wekslowej dotyczącej weksla trasowanego na kwotę 654.000 zł.

Wykonując zgłoszone przez Agencję żądanie zmiany treści deklaracji wekslowej z dnia 25 kwietnia 2012 r., dotyczącej dwóch poręczonych weksli trasowanych in blanco, złożonych w Agencji w dniu 30 kwietnia 2012 r., poprzez wykreślenie z niej zapisu, że podlegają one zwrotowi jeżeli do dnia 30 lipca 2012 r. nie zostanie zawarty aneks przedłużający Umowę dzierżawy, Spółka złożyła w Agencji w dniu 21 czerwca 2012 r. zmienioną deklarację wekslową (datowaną na 14 czerwca 2012 r.). Poprawiona deklaracja do znajdujących się w Agencji weksli trasowanych in blanco, pozwalała na wypełnienie weksla do kwoty 654.000 zł, bez zastrzeżenia, że weksel podlega zwrotowi w przypadku nie zawarcia aneksu nr (...) do dnia 30 lipca 2012 r.

Pismem z dnia 22 czerwca 2012 r. (znak: (...)), Agencja wskazała, że "wobec niezłożenia - zadeklarowanego przez Spółkę - zabezpieczenia w postaci weksli poręczonych wraz z deklaracją wekslową do kwoty 654.000 zł, aneks do umowy nie został podpisany. [...] Ponadto, złożone w dniu 30 kwietnia br. weksle nie mogą stanowić zabezpieczenia z tytułu nasadzeń wieloletnich, bowiem w załączonej deklaracji wekslowej określono, iż podlegają one zwrotowi, jeśli do 30.07.2012 r. nie zostanie zawarty aneks przedłużający dzierżawę. Wobec powyższego wniosek o przedłużenie dzierżawy nie może zostać uwzględniony".

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd I instancji uznał powództwo za niezasadne. Wskazał, że pozwana przyznała, że strony uzgodniły już warunki przedłużenia umowy dzierżawy na zasadach określonych w aneksie nr (...), którego projekt sporządzono w dniu 4 października 2011 r., jednakże zarzucił, że aneks ten nie mógł być podpisany przez pozwaną, gdyż powódka nie wywiązała się z uzgodnień dokonanych z pozwaną. Wskazano mianowicie, że powodowa Spółka była obowiązana złożyć zabezpieczenie na kwotę 654.000 zł w nieprzekraczalnym terminie do 23 marca 2012 r. czego jednakże w terminie wyznaczonym nie uczyniła, gdyż nastąpiło to 30 kwietnia 2012 r. i to z zastrzeżeniem dodatkowych warunków. Jak stwierdziła pozwana, sporna po tej dacie okazała się skuteczność udzielonego zabezpieczenia, gdyż wraz z weksłami powódka złożyła deklaracje wekslowe na warunkach nieuzgodnionych z pozwaną co wpłynęło na ocenę skuteczności udzielonego zabezpieczenia (deklaracja z 14 czerwca 2012 r. złożona 21 czerwca 2012 r. i deklaracja z 25 kwietnia 2012 r. złożona dnia 30 maja 2012 r.). W ocenie pozwanej, powódce nie przysługuje roszczenie, w oparciu o art. 39 ust. 2 pkt 1 i ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, gdyż uzgodniła ona warunki przedłużenia Umowy z pozwaną, a jedynie z przyczyn leżących po stronie powódki nie doszło do podpisania aneksu przedłużającego umowę. Jak dodała pozwana, złożenie deklaracji wekslowych do aneksu do umowy określających dodatkowe warunki przedłużenia umowy (np. maksymalny termin wypełnienia wekslu na 5 czerwca 2017 r. był krótszy niż termin ustalenia czynszu dzierżawnego za ostatnie półrocze dzierżawy tj. do 30 września 2017 r.) należało poczytywać za nową ofertę powoda, której nie zaakceptowała ANR zgodnie z oświadczeniem z 22 czerwca 2012 r. Zdaniem pozwanej, powódka zawarła w złożonej

21 czerwca 2012 r. deklaracji wekslowej takie postanowienia, które zagrażały interesom ANR wskutek ograniczenia odpowiedzialności z wekslu i nie były przez ANR zaakceptowane.

W ocenie Sądu, ww. zarzuty strony pozwanej nie były uzasadnione. Błędnie pozwana wskazywała, że powódka była obowiązana złożyć zabezpieczenie na kwotę 654.000 zł w nieprzekraczalnym terminie do 23 marca 2012 r.. Termin ten został bowiem wyznaczony pierwotnie na 23 marca 2011 r. (por. pismo Agencji z dnia 9 marca 2011 r., k. 146), jednakże bezspornie termin ten był wielokrotnie przesuwany, gdyż strony prowadziły negocjacje odnośnie sposobu zabezpieczenia. Wbrew twierdzeniom pozwanej, powódka złożyła ostatecznie deklaracje wekslowe na warunkach uzgodnionych z pozwaną. Zgodnie bowiem z życzeniem pozwanej, powódka usunęła z deklaracji wekslowej kwestionowany przez pozwaną zapis, że weksle podlegają zwrotowi w przypadku nie zawarcia aneksu nr (...) do dnia 30 lipca 2012 r.. Zatem, podane przez pozwaną w piśmie z dnia 22 czerwca 2012 r. przyczyny odmowy podpisania uzgodnionego aneksu, tj. niezłożenie zadeklarowanego przez Spółkę zabezpieczenia w postaci weksli poręczonych wraz z deklaracją wekslową do kwoty 654.000 zł oraz określenie w deklaracji wekslowej, iż weksle podlegają zwrotowi, jeśli do 30.07.2012 r. nie zostanie zawarty aneks przedłużający dzierżawę, w dniu wyrażenia ostatecznego oświadczenia woli przez pozwaną już nie istniały. Dopiero w toku niniejszego postępowania sądowego pozwana zakwestionowała zawarcie przez powódkę w deklaracji wekslowej maksymalnego terminu wypełnienia weksla - na 5 czerwca 2017 r., który to termin, zdaniem pozwanej, był krótszy niż termin ustalenia czynszu dzierżawnego za ostatnie półrocze dzierżawy tj. do 30 września 2017 r.. Zdaniem pozwanej, takie postanowienie zagrażało interesom pozwanej wskutek ograniczenia odpowiedzialności z weksla. Zakwestionowany w niniejszym postępowaniu zapis deklaracji brzmi: „weksel podlega zwrotowi (...) niezwłocznie po uiszczeniu wszelkich należności objętych wekslem lub po należytym wykonaniu zobowiązań do zapłaty czynszu dzierżawnego przez (...) z Umowy Dzierżawy, bezpośrednio do rąk (...) lub listem poleconym, nie później jednak niż do dnia 5 czerwca 2017 roku.”. W ocenie Sądu, wbrew twierdzeniom pozwanej, powyższy zapis w żaden sposób nie zagrażał interesom pozwanej. W szczególności, nie można takiego wniosku wyprowadzić z terminu zwrotu weksla – do 5 czerwca 2017 r., skoro, odmiennie niż wskazywała to pozwana, termin płatności czynszu dzierżawy za ostatni okres dzierżawy, przypadał, zgodnie z zapisami projektowanego aneksu nr (...), właśnie na 5 czerwca 2017 r. (por. § 15 ust. 8 w związku z § 3 ust. 1 projektowanego Aneksu, k. 166-173).

W ocenie Sądu Okręgowego, powództwo w niniejszej sprawie nie mogło zostać uwzględnione z innej przyczyny. W dniu 3 grudnia 2011 r. weszła w życie ustawa z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 2 listopada 2011 r.; 30 – dniowe *vacatio legis* – art. 12 Ustawy). Zgodnie z art. 4 ust. 1 tej ustawy, jeżeli umowa dzierżawy zawarta przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przedmiotem której są nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa nie zawiera postanowienia o możliwości wyłączenia, o którym mowa w art. 38 ust. 1a ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, Agencja Nieruchomości Rolnych, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, przedstawi dzierżawcom, w formie pisemnego zawiadomienia, propozycję dokonania zmian tej umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. W myśl ust. 2, Agencja Nieruchomości Rolnych wraz z zawiadomieniem, o którym mowa w ust. 1, przesyła projekt zmiany umowy dzierżawy, o której mowa w ust. 1, określający działki ewidencyjne lub ich części, które proponuje wyłączyć z dzierżawy. Przy doręczaniu zawiadomień stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Ust. 3 tego artykułu stanowi, że w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, dzierżawca składa Agencji Nieruchomości Rolnych oświadczenie w formie pisemnej o przyjęciu zaproponowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych zmian umowy dzierżawy zawartych w projekcie, o którym mowa w ust. 2, albo odrzuceniu zaproponowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych zmian umowy dzierżawy zawartych w projekcie, o którym mowa w ust. 2. W przypadku zaś niezłożenia w terminie oświadczenia, o którym mowa w ust. 3, uznaje się, że dzierżawca odrzucił zaproponowane przez Agencję Nieruchomości Rolnych zmiany umowy dzierżawy (art. 4 ust. 4 ustawy zmieniającej). Art. 4 ust. 11 cytowanej ustawy stanowi, że w przypadkach, o których mowa w ust. 3 pkt 2 i ust. 4, oraz w przypadku niedokonania zmiany umowy dzierżawy zgodnie z ust. 5 z przyczyn leżących po stronie dzierżawcy, nie stosuje się art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy, o której mowa w art. 1. W myśl art. 29 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu

Państwa, pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługuje dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat. Zgodnie zaś art. 39 ust. 2 pkt. 1 tej ustawy, przetargu nie stosuje się, jeżeli dotychczasowy dzierżawca złożył Agencji oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z Agencją, z tym że czynsz nie może być niższy niż dotychczasowy.

Analiza kluczowego dla rozstrzygnięcia sprawy przepisu art. 4 ust. 11 ustawy z dnia 16 września 2011 r. prowadzi do wniosku, że jest to przepis o charakterze bezwzględnie obowiązującym. Jeśli więc dotychczasowy dzierżawca, który w terminie określonym w art. 4 ust. 1 tej ustawy otrzymał propozycję odpowiadającą treści wskazanej w tym przepisie i odrzucił w terminie określonym w art. 4 ust. 3 propozycję Agencji lub nie zajął w tym terminie stanowiska odnośnie propozycji Agencji to utracił on prawo do dalszego dzierżawienia nieruchomości w trybie art. 39 ust. 2 pkt. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Jak wskazano w piśmiennictwie, dzierżawca, który nie wyraził zgody na zmianę warunków umowy, musi liczyć się faktem, że upływ terminu umownego oznacza koniec prowadzenia działalności rolniczej na dzierżawionych gruntach rolnych (Aneta Suchoń, Z prawnej problematyki gospodarowania na dzierżawionych gruntach rolnych. Teza nr 1. LEX nr 154589/1).

W niniejszej sprawie, bezspornie, pozwana w terminie określonym w art. 4 ust. 1 ustawy z 16 września 2011 r. złożyła powódce propozycję wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych (266,1358 ha) będących przedmiotem dzierżawy na podstawie umowy łączącej strony (k. 217 akt). Oświadczenie woli pozwanej dotarło do powódki najpóźniej w drugim tygodniu maja 2012 r., co zostało przyznane w pozwie (k. 12). Określony w art. 4 ust. 1 Ustawy termin upływał dla Agencji w dniu 3 czerwca 2012 r. Jak zeznał w sprawie ówczesny przedstawiciel powódki W. B., powodowa spółka nie wyraziła zgody na zaproponowane przez pozwaną, pismem z dnia 18 kwietnia 2012 r., ograniczenie przedmiotu dzierżawy. Skoro tak, to powódka, w ocenie Sądu, utraciła prawo do zawarcia umowy dzierżawy w trybie bezprzetargowym na dalszy okres, pomimo wcześniejszego uzgodnienia warunków dalszego dzierżawienia nieruchomości, gdyż uzgodnienie to nie uwzględniało bezwzględnie obowiązującego przepisu art. 4 ust. 11 ustawy z dnia 16 września 2011 r. w związku z art. 4 ust. 1-4 tej ustawy.

W ocenie Sądu I instancji oddaleniu podlegało również roszczenie ewentualne zgłoszone w piśmie procesowym z dnia 13 stycznia 2016 r. Powódka domagała się ewentualnego ustalenia istnienia stosunku prawnego umowy dzierżawy z dnia 5 maja 1994 r., dzierżawy nieruchomości rolnej, która to umowa ma nadal łączyć strony wskutek podpisania w grudniu 2011 r. przez W. B., jako pełnomocnika spółki powodowej oraz przedstawicieli pozwanej, aneksu nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 4 maja 1994 r. na warunkach uzgodnionych w projekcie aneksu nr (...) z dnia 4 października 2011 r. Twierdzenia strony powodowej w tym zakresie nie znalazły oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym. Przeciwnie, są one sprzeczne z zeznaniami samego W. B., który stwierdził w trakcie przesłuchania, że podpisany przez niego projekt aneksu nr (...) miał być w ramach dalszej procedury przesłany dalej do sprawdzenia i ewentualnego podpisania przez prawnika i osoby upoważnione do reprezentacji pozwanej. Świadek zeznał też, że nie otrzymał kopii tego aneksu ani też żaden dokument nie został później nadesłany przez Agencję powódce. Powyższe zeznania są zresztą zgodne z twierdzeniami zawartymi w pozwie, gdzie wskazano „podpisane egzemplarze Aneksu nr (...) z dnia 4 października 2011 r., pozostały w Agencji celem dopełnienia jej wewnętrznych procedur związanych z jego podpisaniem” (por. k. 11). Jednocześnie pozwana zaprzeczyła, by projekt aneksu nr (...) z dnia 4 października 2011 r. został podpisany przez osoby uprawnione do reprezentacji pozwanej.

Sąd I instancji uznał za wiarygodne wszystkie dowody zgromadzone w sprawie – były one podstawą dokonania ustaleń faktycznych. Są one zgodne ze sobą, wzajemnie się uzupełniają. Zwrócił uwagę, że w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy, strona powodowa oraz powołani przez nią świadkowie przyznali, że spółka nie wyraziła zgody na zaproponowane przez pozwaną, pismem z dnia 18 kwietnia 2012 r., ograniczenie przedmiotu dzierżawy. Z żadnego dowodu nie wynika natomiast, by strony skutecznie zawarły aneks nr (...) z 4 października 2011 r. do umowy dzierżawy łączącej strony.

O kosztach Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Koszty procesu strony pozwanej stanowi kwota 7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, stosownie do treści § 2 ust. 1 i 2 oraz § 12 ust. 2 pkt. 2 w związku z § 6 pkt 6

rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Sąd zauważył, że pełnomocnik pozwanej w niniejszej sprawie brał dwukrotnie udział w postępowaniu zażaleniowym. Sąd nie znalazł podstaw do przyznania stronie pozwanej wynagrodzenia przewyższającego stawkę minimalną przewidzianą w § 6 pkt. 6 Rozporządzenia uznając, że ani rodzaj i stopień zawłości sprawy ani wymagany nakład pracy radcy prawnego strony pozwanej tego nie uzasadniał.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego w postaci zeznań świadka W. B. polegającą na przyjęciu, iż świadek ten stwierdził w trakcie przesłuchania, iż podpisany przez niego projekt aneksu nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 5 maja 1994 r. na warunkach uzgodnionych w projekcie aneksu nr (...) z dnia 4 października 2011 r. miał być w ramach dalszej procedury przesłany dalej do sprawdzenia i ewentualnego podpisania przez prawnika i osoby upoważnione do reprezentacji Pozwanej, podczas gdy analiza sporządzonego za pomocą urządzenia rejestrującego dźwięk protokołu rozprawy z dnia 17 listopada 2015 r. prowadzi do wniosku, iż ww. świadek w dniu 15 grudnia 2011 r. podpisał stosowny aneks, który w tym dniu zaopatrzony był już w podpisy trzech lub czterech pracowników Agencji Nieruchomości Rolnych, w tym - jak wynika z zeznań ww. świadka - w podpis Zastępcy Dyrektora – pana M. G.;

- naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. przez pominięcie przy rozstrzyganiu części materiału dowodowego w postaci protokołu komisji weryfikacyjnej Agencji Nieruchomości Rolnych (załącznik nr 20 do pozwu z 26 czerwca 2014 r.), w którym wprost stwierdzono, iż „Spółka dzierżawi nieruchomość rolną od dnia 05.05.1994 r. do dnia 05.05.2017 r.”;

- naruszenie art. 231 k.p.c. przez brak ustalenia przez Sąd I Instancji, iż aneks nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 5 maja 1994 r. na warunkach uzgodnionych w projekcie aneksu nr (...) z dnia 4 października 2011 r. został podpisany przez pracowników Agencji Nieruchomości Rolnych pomimo faktycznej odmowy przez Pozwaną przedstawienia, na wezwanie Sądu I Instancji, ww. posiadanego przez nią i podpisanego przez obydwie strony aneksu nr (...); skutkujące błędnym uznaniem, iż Pozwana nie zawarła z Powodem aneksu do umowy dzierżawy z dnia 5 maja 1994 r., zaewidencjonowanej w Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S., Filia w K. pod nr (...), na warunkach uzgodnionych w projekcie aneksu nr (...) z dnia 4 października 2011 r.;

- naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. przez pominięcie przy rozstrzyganiu części materiału dowodowego w postaci pisma Powódki z dnia 19 stycznia 2011 r. wraz z załączonym do niego pismem ARiMR w S. z dnia 17 grudnia 2011 r. oraz związanych z nimi bezspornych twierdzeń co do istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych a także zeznań świadka W. B., a to: istnienia co najmniej w okresie styczeń 2011 r. - wrzesień 2012 r. nasadzeń wieloletnich na gruntach objętych propozycją Pozwanej ograniczenia dzierżawy o 30%, i które były objęte programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007 - 2013 na podstawie Umowy przyznania pomocy nr (...) - (...) - (...) zawartej w dniu 18 lutego 2009 r. pomiędzy Powódką a ARiMR (...) Oddział Regionalny w S.;

- naruszenie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011, nr 233, poz. 1382) w zw. z art. 38 ust. 1a ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. 2015, poz. 1014 z późn. zm.) przez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż propozycja Agencji Nieruchomości Rolnych dokonania zmiany umowy dzierżawy Nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa powinna dotyczyć wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy w dniu stosownego zawiadomienia również w sytuacji, gdy umowa dzierżawy, zawarta przed wejściem w życie ww. ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, zawiera już postanowienie o możliwości wyłączenia określonej części gruntów będących przedmiotem dzierżawy i grunty te zostały faktycznie wyłączone z przedmiotu

dzierżawy przed datą sporządzenia stosownego zawiadomienia przez Agencję Nieruchomości Rolnych, podczas gdy prawidłowa wykładnia wskazanych przepisów prowadzi do wniosku, iż zawiadomienie Agencji Nieruchomości Rolnych winno uwzględniać istniejące już postanowienia w zakresie możliwości wyłączenia określonej części gruntów będących przedmiotem dzierżawy oraz fakt wcześniejszego ich wyłączenia z przedmiotu dzierżawy;

- naruszenie art. 4 ust. 11 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw w zw. art. 39 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż dzierżawcy nie przysługuje prawo do zawarcia umowy dzierżawy w trybie bezprzetargowym na dalszy okres, w sytuacji, w której pomimo uzgodnienia z Agencją Nieruchomości Rolnych nowych warunków dalszego dzierżawienia nieruchomości jeszcze przed doręczeniem dzierżawcy propozycji dokonania zmian w umowie dzierżawy w zakresie wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy, dzierżawca nie wyraził zgody na zaproponowane przez Agencję Nieruchomości Rolnych zmiany umowy dzierżawy, podczas gdy prawidłowa wykładnia wskazanych przepisów prowadzi do wniosku, iż fakt doręczenia dzierżawcy przez Agencję Nieruchomości Rolnych propozycji dokonania zmian w umowie dzierżawy w zakresie wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy nie pozbawia dzierżawcy powstałego już i wymagalnego roszczenia (czyli zrealizowanego uprawnienia) o przedłużeniu umowy dzierżawy na kolejne lata w następstwie spełnienia się przesłanek z art. 39 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Na podstawie powyższych zarzutów powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez ustalenie istnienia stosunku prawnego umowy dzierżawy z dnia 5 maja 1994 r., dzierżawy nieruchomości rolnej, wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, położonej w gminie P., o powierzchni 943,3896 ha, z czynszem wynoszącym 2.694,92 dt brutto pszenicy w stosunku rocznym i zawartej do dnia 5 maja 2017 r., zaewidencjonowanej w Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S., Filia w K. pod nr (...), której stronami są Agencja Nieruchomości Rolnych, jako wydzierżawiający oraz (...) sp. z o.o., jako dzierżawca, o szczegółowej treści określonej w Załączniku 3 do pozwu z 26 czerwca 2014 r.; ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku przez nakazanie pozwanej - Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przedłużenia umowy dzierżawy z dnia 5 maja 1994 r., zaewidencjonowanej w Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S., Filia w K. pod nr (...), której stronami są Agencja Nieruchomości Rolnych, jako wydzierżawiający oraz (...) sp. z o.o., jako dzierżawca, o treści określonej w załączniku 3 do pozwu z 26 czerwca 2014 r.. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za obie instancje według norm przepisanych. Powódka wniosła także o zwrócenie się przez Sąd do Trybunału Konstytucyjnego, na podstawie art. 193 ustawy z dnia 2 kwietnia 1997 r. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. 1997, nr 78, poz. 483 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. 2015, poz. 1064 z późn. zm.) z pytaniem prawnym następującej treści: „Czy art. 4 ust. 1 i art. 4 ust. 11 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011, nr 233, poz. 1382) jest zgodny z art. 2, ań. 20, art. 22, ań. 32 ust. 1 i ust. 2 oraz ań. 64 ust. 1 i ust. 2 Konstytucji'.

W uzasadnieniu skarżąca wskazała, że Sąd I Instancji dokonał błędnej interpretacji zarówno art. 4 ust. 1 nowelizacji w zw. z art. 38 ust. 1a u.g.n.r. jak i art. 4 ust. 11 nowelizacji w zw. z art. 39 ust. 2 pkt. 1) u.g.n.r. Wykładnia językowa, celowościowa oraz systemowa art. 4 ust. 1 nowelizacji w zw. z art. 38 ust. 1a u.g.n.r. oraz art. 4 ust. 11 nowelizacji w zw. z art. 39 ust. 2 pkt. 1) u.g.n.r., prowadzi do wniosku, iż: treść zawiadomienia ANR dotyczącego propozycji zmian umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% użytków rolnych, dokonanego na podstawie art. 4 ust. 1 nowelizacji, powinna uwzględniać wyłączenia dokonane przez strony na mocy postanowień umownych przed dokonaniem zawiadomienia. Brak uwzględnienia tych wyłączeń powoduje, iż wobec dzierżawcy, który odrzucił stosowną propozycję ANR nie może zostać zastosowana sankcja z art. 4 ust. 11 nowelizacji. Odrzucenie przez dzierżawcę zaproponowanych przez ANR zmian umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% użytków rolnych nie pozbawia dzierżawcy wymagalnego roszczenia o nakazanie ANR złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przedłużenia umowy dzierżawy w przypadku, gdy jeszcze przed złożeniem stosownej propozycji wypełniona została



hipoteza normy prawnej wynikającej z art. 39 ust. 2 pkt. 1) u.g.n.r. W szczególności, przyjęcie proponowanej przez Sąd I Instancji interpretacji art. 4 ust. 1 jak i art. 4 ust. 11 nowelizacji powodowałoby, iż przepisy te należałoby uznać za sprzeczne z szeregiem norm konstytucyjnych, wynikających w szczególności z art. 2, art. 20, art. 22, art. 32 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 i ust. 2 ustawy zasadniczej. Zatem jedynie proponowana przez Powódkę interpretacja wskazanych przepisów nowelizacji, dokonana przy uwzględnieniu reguły kolizyjnej *lex superior derogat legi inferiori*, daje się pogodzić z ww. przepisami Konstytucji.

Powódka nie zgodziła się z ustaleniem Sądu I Instancji, zgodnie z którym materiał dowodowy niniejszej sprawy nie pozwalał na ustalenie istnienia stosunku prawnego zgodnie z żądaniem ewentualnym zawartym w piśmie powódki z 13 stycznia 2016 r. P. w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe, a konkretnie zeznania świadka W. B. oraz korespondujące z nimi zeznania świadka M. B., uprawnia do przyjęcia, że w grudniu 2011 r. (15 grudnia 2011 r.) doszło do podpisania przez W. B., jako pełnomocnika powodowej spółki, aneksu nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 4 maja 1994 r. na warunkach uzgodnionych w projekcie aneksu nr (...) z dnia 4 października 2011 r. Jak wynika z powyższych zeznań, aneks ten był już uprzednio podpisany przez pracowników Agencji, w tym – jak wynika z zeznań ww. świadka -Zastępcę Dyrektora, M. G. (vide: e-protokół z 17 listopada 2015 r., 18 min. 10 sek. oraz 20 min. 00 sek.). Umocowanie Zastępcy Dyrektora, M. G. do działania w imieniu strony pozwanej oraz umocowanie W. B., jako pełnomocnika strony powodowej, nie było kwestionowane w niniejszym postępowaniu, jak również w okresie 2010 - 2012 r., w którym to okresie zarówno M. G., jak i W. B. podpisali w imieniu odpowiednio strony pozwanej i powodowej - aneksy nr (...) z dnia 22 listopada 2011 r. oraz nr 4 z dnia 5 maja 2012 r. do umowy dzierżawy. Świadek W. B. zeznał, że działał jako pełnomocnik strony powodowej i miał stosowne umocowanie w zakresie, którego dotyczy sprawa. Nadto, jak wynika z zeznań W. B., na egzemplarzu aneksu nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 4 maja 1994 r. ze strony ANR złożyły podpisy 3-4 osoby (e-protokół z 17 listopada 2015 r., 22 min. 25 sek.). Natomiast w odpowiedzi na stosowne wezwanie Sądu I Instancji ANR w piśmie z 24 września 2015 r. przedstawiła jedynie niepodpisany projekt aneksu nr (...). Tym samym, z powyższych zeznań w zestawieniu z faktyczną odmową przedstawienia przez stronę pozwaną podpisanego przez obydwie strony aneksu można ustalić, że aneks nr (...) do umowy dzierżawy na warunkach uzgodnionych w projekcie aneksu nr (...) z dnia 4 października 2011 r. został podpisany przez strony niniejszego postępowania. Odmienne ustalenia Sądu I Instancji stanowią o naruszeniu w niniejszej sprawie art. 233 § 1 k.p.c. Fakt zawarcia przez strony aneksu nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 4 maja 1994 r. na warunkach uzgodnionych w projekcie aneksu nr (...) z dnia 4 października 2011 r. znajduje również potwierdzenie w treści protokołu komisji weryfikacyjnej Agencji stanowiącego załącznik nr 20 do pozwu z 26 czerwca 2014 r. Rozpatrując sytuację spółki, powyższa komisja jednoznacznie wskazała, iż umowa dzierżawy ma trwać do 5 maja 2017 r., co potwierdza pisemne oświadczenie w stosownym protokole, w którym stwierdziła ona, że „Spółka dzierżawi nieruchomości rolną od dnia 05.05.1994 r. do dnia 05.05.2017 r. z możliwością jej przedłużenia”. Uzasadniając zaskarżony wyrok Sąd I Instancji całkowicie pominął treść powyższego dokumentu, w szczególności nie wskazał z jakich przyczyn odmówił mu wiarygodności i mocy dowodowej, co uzasadnia zarzut art. 227 w zw. z art. 217 § 3 k.p.c.

Zdaniem skarżącej Sąd I Instancji całkowicie pominął fakt, iż umowa dzierżawy, dotycząca początkowo 1.174,28 ha gruntów, od początku zawierała w § 3 uprawnienie ANR do wyłączenia części przedmiotu tej umowy z dzierżaw, a na mocy kolejnych aneksów do umowy dzierżawy strony wyłączyły z jej przedmiotu łącznie 230,8904 ha gruntów, tj. niemal 20% pierwotnie dzierżawionej powierzchni. Jak wynika z treści zawiadomienia z 18 kwietnia 2012 r., składając propozycję zmiany umowy dzierżawy, ANR wskazała, iż łączna powierzchnia dzierżawionych przez spółkę na podstawie umowy dzierżawy gruntów wynosi 943,3896 ha (w tym 887,1193 ha użytków rolnych). Następnie, powołując się na art. 4 ust. 1 ANR wymieniła działki, które zostaną wyłączone z przedmiotu umowy dzierżawy wskazując, iż stanowią one „30% powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem dzierżawy”. W ocenie powódki zawiadomienie o przytoczonej wyżej treści naruszało art. 4 ust. 1 w zw. z art. 38 ust. 1a u.g.n.r. nowelizacji, bowiem nie uwzględniało faktu, iż umowa dzierżawy od początku zawierała w swej treści postanowienie o możliwości wyłączenia określonej części gruntów z przedmiotu dzierżawy jak i faktu, iż w oparciu o to postanowienie, od początku obowiązywania umowy dzierżawy wyłączono z jej przedmiotu 20% gruntów. Przyjęcie przez spółkę proponowanych przez ANR w piśmie z 18 kwietnia 2012 r. zmian umowy dzierżawy oznaczałoby, iż w istocie, strony wyłączyłyby łącznie ok. 42% gruntów dzierżawionych pierwotnie na podstawie ww. umowy. Wprowadzony

nowelizacją art. 38 ust. 1a u.g.n.r. przewiduje obowiązek zawierania w umowach dzierżawy na czas oznaczony postanowień o możliwości wypowiedzenia przez ANR umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Z kolei, zgodnie z art. 4 ust. 1 nowelizacji, jeżeli umowa dzierżawy zawarta przed dniem wejścia w życie nowelizacji, przedmiotem której są nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, nie zawiera postanowienia o możliwości wyłączenia, o którym mowa w art. 38 ust. 1a u.g.n.r., ANR, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie nowelizacji, winna przedstawić dzierżawcom, w formie pisemnego zawiadomienia, propozycję dokonania zmian tej umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Literalne brzmienie powyższych przepisów nie pozostawia żadnych wątpliwości w oczywistych przypadkach, gdy stosowne umowy dzierżawy zawierają postanowienia dotyczące wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych bądź nie zawierają jakichkolwiek postanowień umożliwiających wyłączenie określonej części przedmiotu dzierżawy. Jednak możliwość ich odmiennej interpretacji pojawia się w przypadku umów, które przed wejściem w życie nowelizacji zawierały już postanowienia uprawniające ANR do wyłączenia określonej, mniejszej niż 30%, części przedmiotu dzierżawy, a wydzierżawiający skorzystał z tych uprawnień. W takich sytuacjach z brzmienia art. 4 ust. 1 nowelizacji in fine nie sposób wywieść czy ustawodawca nałożył na ANR obowiązek proponowania dzierżawcom zmian w zakresie możliwości wyłączenia dalszych 30% użytków rolnych czy może takiej ich części, aby łączna powierzchnia wyłączonych użytków rolnych w stosunku do pierwotnej powierzchni dzierżawy wynosiła rzeczony 30%. Z uwagi na powyższe wątpliwości, dokonując wykładni art. 4 ust. 1 w zw. a art. 38 ust. 1a u.g.n.r.S.P., należy sięgnąć do wykładni celowościowej i systemowej tych przepisów. Przede wszystkim w uzasadnieniu rządowego projektu Nowelizacji (w oparciu o brzmienie projektu, które nie uległo w tym zakresie zmianie w uchwalonej Ustawie), wyjaśniono wyraźnie, że: „Należy zauważyć, że w obecnie obowiązujących umowach dzierżawy zawartych pomiędzy Agencją jako wydzierżawiającym a rolnikiem jako dzierżawcą zawarte jest postanowienie stanowiące o możliwości wyłączenia z przedmiotu dzierżawy 20% powierzchni dzierżawionej nieruchomości. Wyłączenie takie następuje w drodze oświadczenia woli wydzierżawiającego (Agencji) wyrażonego na piśmie na jeden rok naprzód przed upływem roku dzierżawnego. (...) Jedyną różnicą pomiędzy projektowaną zmianą a obecnie stosowanymi rozwiązaniami (postanowieniami umownymi) jest zwiększenie części użytków rolnych, która może podlegać wyłączeniu z przedmiotu dzierżawy, z 20% do 30% oraz uregulowanie tych kwestii w ustawie oraz w umowach”. W konsekwencji, zgodnie z ratio legis Nowelizacji, ANR powinna być uprawniona do wyłączenia nie dalszych 30%, a łącznie 30% powierzchni dzierżawnej. Na dzień 4 maja 2012 r., ANR wyłączyła z przedmiotu dzierżawy 20% gruntów względem początkowego arealu, przy czym wyłączenie 55 ha zostało usankcjonowane dopiero w dniu 4 maja 2012 r. Co istotne, już po wejściu w życie Nowelizacji, w dniu 24 listopada 2011 r. Prezes ANR wydał zarządzenie nr 43/11, w którym wskazał – w załączniku nr 1, pkt. II.2 do tego zawiadomienia - iż Jeżeli w treści umowy dzierżawy podlegającej wyłączeniu znajduje się już uregulowanie dotyczące wyłączeń gruntów (tj. § 3 ust. 3 pkt 1 wzoru umowy tzw. „klauzula 20%”), postanowienia dotyczące wyłączeń wynikających z ustawy z dnia 16.09.2011 r. wprowadza się w ich miejsce. Przesłany projekt aneksu powinien dotyczyć wyłącznie zmiany (wprowadzenia) uregulowania dotyczącego tych wyłączeń”. Z powyższego wynika, iż po wejściu w życie Nowelizacji również Prezes ANR przyjął interpretację art. 4 ust. 11 Nowelizacji w zw. z art. 38 ust. 1a u.g.n.r.S.P., zgodnie z którą propozycja ANR zmiany umów dzierżawy powinna uwzględniać istniejące już postanowienia umowne w zakresie możliwości wyłączenia części gruntów i nie powinna dotyczyć dalszych 30% przedmiotu dzierżawy. Za proponowaną przez Powódkę wykładnią art. 4 ust.1 Nowelizacji w zw. z art. 38 ust. 1a u.g.n.r.S.P. przemawia również wykładnia systemowa dokonana w oparciu o normy konstytucyjne wynikające z art. 2, art. 20, art. 22, art. 32 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 i ust. 2 ustawy zasadniczej. Najbardziej rażącym przejawem niekonstytucyjności art. 4 ust. 1 Nowelizacji - w razie przyjęcia jego odmiennej interpretacji niż proponowana przez powódkę - jest jego sprzeczność z wynikającej z art. 32 ust. 1 i ust. 2 Konstytucji zasady równości wobec prawa oraz zakazu dyskryminacji w życiu gospodarczym, przejawiająca się w gorszym traktowaniu dzierżawców, wobec których ANR jeszcze przed wejściem w życie Nowelizacji skorzystała z umownych uprawnień do wyłączenia części gruntów z przedmiotu dzierżawy. Z powyższego wynika, iż zawiadomienie ANR z 18 kwietnia 2012 r., aby mogło zostać uznane za propozycję zmiany umowy dzierżawy w rozumieniu art. 4 ust. 1 Nowelizacji, a tym samym odnieść przewidziany w Nowelizacji skutek prawny polegający na pozbawieniu spółki - w razie odrzucenia przez nią zaproponowanych przez ANR zmian - m.in. prawa do bezprzetargowego przedłużenia umowy dzierżawy, musiałoby zawierać propozycję wyłączenia takiej

powierzchni użytków rolnych, aby łączny odsetek tych gruntów, z uwzględnieniem dokonanych już uprzednio włączeń, nie przekraczał wymaganych ustawą 30%.

Skarżąca podniosła również, że strony jeszcze przed otrzymaniem przez Spółkę zawiadomienia z 18 kwietnia 2012 r., uzgodniły nowe warunki dalszego dzierżawienia przez

spółkę nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy. Z chwilą dokonania przez strony stosownych ustaleń wypełniona została hipoteza normy prawnej wynikającej z art. 39 ust. 2 pkt. 1) u.g.n.r.S.P. Od tej chwili powódce przysługiwało wymagalne roszczenie o złożenie przez ANR oświadczenia woli w zakresie przedłużenia umowy dzierżawy do dnia 5 maja 2017 r. Jak wynika z powyższego, przed doręczeniem do spółki zawiadomienia z 18 kwietnia 2012 r., art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r.S.P., został już zastosowany w stosunkach między stronami umowy dzierżawy i brak jest podstaw do uznania, iż art. 4 ust. 11 Nowelizacji działa niejako wstecz, pozbawiając spółkę uprawnień nabytych już w wyniku zastosowania art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r.S.P. Interpretacja taka byłaby sprzeczna z literalnym brzmieniem art. 4 ust. 11 Nowelizacji, zgodnie z którym od chwili odrzucenia przez dzierżawcę zaproponowanej przez ANR zmiany umowy dzierżawy bądź braku złożenia stosownego oświadczenia w wymaganym terminie, nie stosuje się art. 39 ust. 2 pkt. 1 u.g.n.r.S.P., a zatem dzierżawca w przyszłości pozbawiony będzie ustawowej możliwości nabycia roszczenia o przedłużenie umowy dzierżawy w przypadku wypełnienia hipotezy wspomnianego przepisu u.g.n.r.S.P. Z powyższego nie wynika natomiast, iż sankcją za brak zgody na zmianę warunków umowy dzierżawy zaproponowanych zgodnie z art. 4 ust. 1 Nowelizacji jest anulowanie skutków prawnych uprzedniego zastosowania art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r.S.P. Za przejęciem odmiennej niż zaprezentowana przez Sąd I Instancji interpretacji art. 4 ust. 11 Nowelizacji przemawia również wykładnia systemowa wspomnianego przepisu. Uznanie, iż brak zgody dzierżawcy na zaproponowaną przez ANR zmianę umowy dzierżawy w zakresie możliwości wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy stałoby bowiem w sprzeczności z szeregiem norm konstytucyjnych, na czele z wynikającą z art. 2 Konstytucji zasadą ochrony praw słusznie nabytych.

Pozwana w piśmie procesowym z dnia 13 kwietnia 2016 r. stanowiącym odpowiedź na apelację wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje**

Apelacja powódki okazała się zasadna w tym znaczeniu, że prowadziła do wydania wyroku o charakterze kasatoryjnym. Analiza pisemnych motywów rozstrzygnięcia prowadzi bowiem do wniosku, że Sąd I instancji nie rozpoznał jej istoty. Sąd nie odniósł się do przesłanek określonych w przepisach prawa materialnego, które w określonym stanie faktycznym znajdowały w sprawie zastosowanie. Stąd też uprawnione było również przyjęcie, że uzasadnienie nie odpowiada wymogom określonym w art. 328 § 2 k.p.c., zgodnie z którym uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. W orzecznictwie zgodnie wskazuje się, że powołanie się w apelacji na podstawę naruszenia przepisów procedury w postaci art. 328 § 2 k.p.c. jest usprawiedliwione tylko wówczas, gdy z uzasadnienia orzeczenia nie daje się odczytać, jaki stan faktyczny lub prawny stanowił podstawę rozstrzygnięcia, co uniemożliwia kontrolę instancyjną (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2016 r., sygn. akt I CSK 278/15, LEX nr 2021936, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2015 r., sygn. akt I CSK 1028/14, LEX nr 1963381, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2015 r., sygn. akt IV CSK 149/15, LEX nr 1962540, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2009 roku, sygn. akt I UK 21/09, LEX nr 515699). Sytuacja taka zachodzi wówczas, gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do jego wydania, gdy uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie posiada wszystkich koniecznych elementów bądź zawiera oczywiste braki, które uniemożliwiają kontrolę instancyjną (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2008 r., sygn. akt III CSK 315/07, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 r., sygn. akt III CSK 264/07, pub. OSNC-ZD 2008, nr 4, poz. 118, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2008 r., sygn. akt I CSK 347/07, niepubl.). Oceny w tym względzie dokonywać należy w kontekście podstaw

faktycznych żądania, w kontekście twierdzeń powoda i ewentualnie przywołanej przez niego podstawy prawnej wyznaczającej charakter dochodzonego roszczenia, a także w kontekście podniesionych w sprawie zarzutów przez stronę pozwaną oraz w kontekście znajdujących ostatecznie zastosowanie w sprawie przepisów prawa materialnego.

Z kolei pojęcie nierozpoznania istoty sprawy zawarte w art. 386 § 4 k.p.c. dotyczy nierozpoznania istoty roszczenia będącego podstawą powództwa, czy też wniosku. Istota sprawy oznacza jej sedno, kwintesencję roszczenia dochodzonego pozwem, czy też objętego wnioskiem. Jest to jednocześnie pojęcie węższe niż rozpoznanie i rozstrzygnięcie sprawy w ogóle. Nie może być ono kojarzone z rozpoznaniem wyłącznie kwestii formalnych. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 lipca 1998 r. (I CKN 897/97) wskazał, że nierozpoznanie istoty sprawy oznacza brak merytorycznego rozpoznania zgłoszonych w sprawie roszczeń. Oznacza to zaniechanie przez Sąd I instancji zbadania materialnej podstawy żądania, albo pominięcie merytorycznych zarzutów (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 września 1998 r. - II CKN 896/98). Takie także stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 września 2002 r. (IV CKN 1298/00) podnosząc, iż pojęcie istoty sprawy, o którym mowa w art. 386 k.p.c. dotyczy jej aspektu materialnego i w tej jedynie płaszczyźnie może być oceniany zarzut jej nierozpoznania. Będzie ono zachodzić wówczas, gdy sąd nie zbadał podstawy materialnej pozwu, jak też skierowanych do niego zarzutów merytorycznych i w swoim rozstrzygnięciu nie odniósł się do tego, co jest przedmiotem sprawy. W wyroku z dnia 22 kwietnia 1999 r. (II UKN 589/98) Sąd Najwyższy wskazał, iż oceny, czy sąd I instancji rozpoznał istotę sprawy dokonuje się na podstawie z jednej strony analizy żądań pozwu, a z drugiej przepisów prawa materialnego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. W doktrynie utrwalony jest pogląd, że treścią powództwa, czy też wniosku jest żądanie urzeczywistnienia w konkretnym przypadku określonej normy prawnej przez wydanie orzeczenia sądowego określonej treści. Nierozpoznanie więc istoty sprawy sprowadza się do pozostawienia poza oceną sądu okoliczności faktycznych stanowiących przesłanki zastosowania norm prawa materialnego.

Jak wskazano na wstępie, tego rodzaju uchybień dopuścił się Sąd I instancji.

Przede wszystkim pisemne motywy zaskarżonego wyroku nie dają podstaw do jednoznacznej weryfikacji stanowiska Sądu odnośnie kwestii przedłużenia terminu obowiązywania łączącej strony umowy dzierżawy z dnia 5 maja 1994 r., a konkretnie zmodyfikowania tej umowy na warunkach określonych w załączniku nr 4 z dnia 4 października 2011 r. Sporządzone bowiem uzasadnienie składa się z dwóch niezależnych części odnoszących się z jednej strony do żądania zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli, a z drugiej strony do żądania ustalenia, że strony wiąże umowa dzierżawy na warunkach z powyższego załącznika wynikających (powódka sporządziła pełen tekst tak zmodyfikowanej umowy stanowiący załącznik nr 3 do pozwu). Każda natomiast z nich prowadzić może do odmiennych wniosków, co oznacza, że nie jest możliwe jednoznaczne zdekodowanie motywów, którymi kierował się Sąd wydając zaskarżone rozstrzygnięcie. W pierwszej bowiem Sąd odwołując się do stanowiska samej pozwanej zawartego w odpowiedzi na pozew wskazał, że strony uzgodniły wszystkie warunki umowy w takim kształcie, jaki wynika z treści załącznika nr 4 nie dzieląc przy tym zawartych tam zarzutów co do niewywiązania się powódki z uzgodnień stron w zakresie zabezpieczenia płatności czynszu, czy też roszczeń o przywrócenie stanu pierwotnego przedmiotu dzierżawy w związku z istnieniem wieloletnich nasadzeń. Takie stanowisko mogłoby prowadzić do wniosku, że zdaniem Sądu, doszło do ustalenia wszystkich warunków umowy. Co istotne, ani strona pozwana w odpowiedzi na pozew nie podnosiła, ani Sąd nie ustalił, że uzgodnienia warunków tej umowy w kształcie wynikającym z załącznika nr 4 dokonane zostało przez osoby nieuprawnione do składania w jej imieniu oświadczeń woli. Sąd kończąc omawianie kwestii związanych z niezasadnością zarzutów pozwanej dodał przy tym, że powództwo nie mogło zostać uwzględnione z innych przyczyn, co oznacza, że ta część argumentacji strony powodowej została najwyraźniej uznana za trafną i czyniła powództwo zasadnym. W drugiej natomiast części pisemnych motywów wyroku Sąd zaprezentował argumentację związaną z brakiem podpisania załącznika nr 4 i w konsekwencji brakiem zawarcia umowy na warunkach w nim określonych.

Sąd I instancji swoich rozważań nie poprzedził, a przynajmniej nie dał temu wyrazu, przede wszystkim ustaleniem, czy w okolicznościach niniejszej sprawy, uwzględniając przy tym regulacje ustawowe, zmiana umowy następowała w drodze przyjęcia oferty, czy też w drodze rokowań, co miało istotne znaczenie dla oceny, czy do zawarcia umowy na nowych warunkach ostatecznie doszło. Jest to tym istotniejsze, gdy się zważy, że strony w tym zakresie w kolejnych pismach procesowych przedstawiały swoje stanowiska podnosząc między innymi twierdzenia co do kwestii

przyjęcia oferty, złożenia kontroferty. Wobec powyższego Sąd winien w tym zakresie poczynić stanowcze ustalenia. Część stanu faktycznego, w którym przedstawiana była kwestia wzajemnych relacji stron, prowadzonych rozmów mogłaby natomiast sugerować, że strony prowadziły rokowania. Tego rodzaju ustalenia nie zostały jednak poddane jakiegokolwiek ocenie prawnej. Jest to okoliczność istotna w kontekście regulacji art. 72 § 1 k.c., zgodnie z którą jeżeli strony prowadzą negocjacje w celu zawarcia oznaczonej umowy, umowa zostaje zawarta, gdy strony dojdą do porozumienia co do wszystkich jej postanowień, które były przedmiotem negocjacji. W orzecznictwie wskazuje się, że w świetle wyrażonej w tym przepisie reguły interpretacyjnej, uzgodnienie koniecznych elementów umowy – w braku odmiennej woli stron – nie jest wystarczającą przesłanką do przyjęcia, że umowa została zawarta. Dopiero uzgodnienie wszystkich postanowień umowy, które były przedmiotem rokowań, stanowi podstawę uznania, że doszło do zawarcia umowy. Innymi słowy, minimalną treść, jaka powinna zostać objęta konsensusem stron, określa zakres prowadzonych rokowań, chyba że strony postanowiły inaczej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2000 r., sygn. akt III CKN 273/00, LEX nr 51885). W wyroku z dnia 15 maja 2014 r. (sygn. akt II CSK 450/13, LEX nr 1487084) Sąd Najwyższy wskazał, że strony mogą się umówić co do chwili zawarcia umowy, do której dochodzą w drodze negocjacji, określając ją odmiennie niż wynika to z ogólnej reguły interpretacyjnej zawartej w art. 72 § 1 k.c. Jednak umowa nie może zostać uznana za zawartą tak długo, jak długo strony nie uzgodniły postanowień przedmiotowo istotnych. W razie braku takiej umowy, uzgodnienie koniecznych elementów umowy nie jest wystarczającą przesłanką do przyjęcia, że umowa została zawarta. Dopiero bowiem uzgodnienie wszystkich postanowień umowy, które były przedmiotem rokowań, stanowi podstawę do uznania, że doszło do jej zawarcia. Z kolei w wyroku z dnia 29 maja 2014 r. (sygn. akt V CSK 396/13, LEX nr 1504853) Sąd Najwyższy podniósł, że nie można zgodzić się ze stanowiskiem, że negocjowanie umów jest czynnością faktyczną podejmowana w zamiarze uwieńczenia ich czynnością prawną, tj. zawarciem umowy, co następuje z mocy ustawy, bez konieczności sporządzania dokumentu czy złożenia odrębnych, ustnych oświadczeń woli, jeżeli strony uzgodnią wszystkie postanowienia. To ewentualnie w świetle tych regulacji (po ewentualnym wyłączeniu trybu ofertowego) Sąd winien poczynić stosowne ustalenia, których jednak zabrakło. Podkreślenia ponownie wymaga, że analiza treści uzasadnienia wyroku zdaje się wskazywać na uwzględnienie stanowiska pozwanej co do ustalenia i to przez obie strony wszystkich warunków umowy. Tym samym Sąd w uzasadnieniu nie zaprezentował ustaleń niezbędnych dla zastosowania właściwych norm prawa materialnego. Należy podkreślić, że była to kwestia kluczowa. Musiała ona bowiem poprzedzać ocenę, czy w sprawie zastosowanie znajdzie przepis art. 4 ust. 11 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U.2011.233.1382) wyłączający możliwość przedłużenia umowy dzierżawy na podstawie art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (j.t. DZ.U. 2016.1491). Jeżeli bowiem strony wskutek ustalenia wszystkich postanowień (aneks nr (...) z dnia 4 października 2011 r. ) zawarły umowę przedłużającą dotychczas obowiązującą umowę dzierżawy z dnia 5 maja 1994 r., koniecznym stało się ustalenie, w jakiej dacie to nastąpiło. Ustalenie to z kolei determinować winno ocenę, czy w sprawie w ogóle znajdą zastosowanie regulacje wspomnianej wyżej ustawy z dnia 16 września 2011 r. uwzględniając z jednej strony zawarte w tym akcie prawnym przepisy przejściowe, a z drugiej strony przepis art. 3 k.c. Inaczej rzecz ujmując w takiej sytuacji Sąd zobligowany był do oceny, czy z uwagi na ewentualne zawarcie umowy przedłużającej umowę dzierżawy w trybie art. 39 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przed wejściem w życie przepisów zmieniających istnieje możliwość ich uwzględniania. Z kolei ustalenie, że do zawarcia umowy nie doszło, pomimo ustalenia wszystkich warunków umowy, z przyczyn leżących po którejś ze stron (Sąd odwoływał się do stanowiska pozwanej odnośnie niewywiązania się powódki z uzgodnień dotyczących zabezpieczenia, którego ostatecznie nie podzielił), konieczne było ustalenie, w jakiej dacie przyczyny te ustały i w konsekwencji, czy w takiej sytuacji do zawarcia umowy doszło i dokładnie kiedy, co ponownie otwierało konieczność badania możliwości stosowania w niniejszej sprawie przepisu art. 4 ust. 11 ustawy z dnia 16 września 2011 r. Jeżeli ustanie tych przyczyn miałoby nastąpić przed dniem 22 czerwca 2012 r. rozważenia wymagała dodatkowo kwestia braku upływu wynikającego z treści art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 16 września 2011 r. terminu do złożenia przez powódkę pisemnego oświadczenia o przyjęciu zaproponowanych przez pozwaną zmian umowy dzierżawy (pismo z dnia 18 kwietnia 2012 r. doręczone zostało, jak ustalił Sąd I instancji w drugim tygodniu maja 2012 r.). Niezależnie od tego przedmiotem rozważań Sądu winna być silnie akcentowana przez stronę powodową kwestia nabycia roszczenia o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przedłużenia umowy dzierżawy w sytuacji spełnienia wszystkich przesłanek określonych w art. 39 ustawy z dnia

19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W tym celu konieczne było odniesienie się tak do samej regulacji ustawowej, jak i do postanowień łączącej strony umowy. Należy zauważyć, że zgodnie § 3 ust. 1 umowy w pierwotnym brzmieniu umowa zostaje zawarta na okres 20 lat licząc od dnia 5 maja 1994 r., natomiast jeżeli którakolwiek ze stron wystąpi przed upływem tego okresu z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodnią istotne postanowienia umowy dzierżawy – umowę przedłuża się na dalsze 10 lat. W tym zakresie podobne brzmienie miała umowa po wprowadzeniu zmian aneksem nr (...) z dnia 28 listopada 1997 r. (karty 51 – 53 akt). Strony dodały jedynie postanowienia dotyczące podwyższenia czynszu po upływie kolejnych dziesięciu lat. Z treści aneksu nr (...) z dnia 25 września 2002 r. (karty 73 – 78 akt) wynika, że strony nadały umowie nowe brzmienie. W § 3 ust. 1 ustaliły, że umowa zostaje zawarta na okres 20 lat licząc od dnia 5 maja 1994 r. Wreszcie w aneksie nr (...) z dnia 22 listopada 2010 r. (karty 91 - 98 akt) w § 3 ust. 1 znalazł się zapis, zgodnie z którym umowa zostaje zawarta na okres 20 lat licząc od dnia 5 maja 1994 r. Jeżeli którakolwiek ze stron najpóźniej na 3 miesiące przed upływem tego terminu wystąpi z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodnią istotne jej postanowienia – umowa może zostać przedłużona. Aneks nr (...) z dnia 4 maja 2012 r. (karty 114 - 115 akt) nie zawierał jakichkolwiek zmian w tym względzie. W ich kontekście Sąd winien ocenić, czy i ewentualnie kiedy powódka nabyła wspomniane roszczenie, a w dalszej kolejności rozważyć możliwość stosowania w takiej sytuacji przepisu art. 4 ust. 11 ustawy z dnia 16 września 2011 r. wyłączającego możliwość przedłużenia umowy dzierżawy w oparciu o przepis art. 39 ust. 2 pkt. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Uzasadnienie tego rodzaju rozważań ponownie nie zawiera. Brak w nim również odniesienia się do przesłanek stosowania art. 4 ust. 11 ustawy z dnia 16 września 2011 r. w kontekście podnoszonych przez powódkę zarzutów co do braku podstaw po stronie Agencji Nieruchomości Rolnych do wystosowania pisemnego zawiadomienia zawierającego propozycję dokonania zmian umowy dzierżawy w zakresie wyłączenie z jej przedmiotu 30% powierzchni użytków rolnych w sytuacji, gdy po pierwsze w umowie znajdowały się już zapisy dotyczące wyłączenia części przedmiotu dzierżawy, a po drugie gdy do takich wyłączeń doszło, co w konsekwencji w ocenie powódki prowadziło do znaczącego przekroczenia wynikającej z ustawy powierzchni gruntów rolnych podlegających wyłączeniu. Sąd bowiem poprzestał w tym względzie wyłącznie na ustaleniu, że powódka nie wyraziła zgody na proponowane wyłączenia pozostawiając poza sferą swoich rozważań wskazane wyżej zagadnienia i zarzuty i w tym kontekście nie rozważył kwestii ewentualnej zasadności wyrażonej odmowy odnośnie zmiany warunków umowy.

Reasumując stwierdzić należy, że pisemne motywy rozstrzygnięcia nie zawierają ani ustaleń faktycznych niezbędnych dla zastosowania w okolicznościach niniejszej sprawy odpowiednich norm prawa materialnego, ani też nie zawierają niezbędnej oceny prawnej przesłanek stosowania tych norm. Stąd też z jednej strony uzasadnienie nie daje podstawy do dokonania weryfikacji stanowiska Sądu I instancji, a z drugiej strony nie została rozpoznana istota sprawy. Brak było przy tym dostatecznych podstaw prawnych, które czyniłyby uzasadnionym dokonanie takiej oceny po raz pierwszy przez sąd odwoławczy. Wprawdzie zgodnie z art. 382 k.p.c., postępowanie apelacyjne ma charakter merytoryczny i w tym znaczeniu jest kontynuacją postępowania przeprowadzonego przed sądem pierwszej instancji, to konieczne jest zarazem zapewnienie instancyjności postępowania, gwarantowanej przez art. 176 ust. 1 Konstytucji. Oznacza to, że sąd drugiej instancji nie powinien zastępować orzeczenia sądu pierwszej instancji własnym orzeczeniem, gdyż mogłoby to doprowadzać do sytuacji, w których sąd odwoławczy orzekałby jako jedna i ostateczna instancja (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2007 r. III UK 20/07, OSNP 2008/ 17-18/264).

Mając na uwadze powyższe okoliczności, zaskarżony wyrok należało uchylić na podstawie art. 386 § 4 k.p.c.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy dokona ustaleń faktycznych oraz ocen prawnych w zakresie przedstawionym wyżej. Nie ma więc sensu w tym miejscu ich powielania.

Zgodnie z treścią art. 108 § 2 k.p.c. sąd drugiej instancji, uchylając zaskarżone orzeczenie i przekazując sprawę sądowi pierwszej instancji do rozpoznania, pozostawia temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Ryszard Iwankiewicz Tomasz Żelazowski Agnieszka Bednarek – Moraś