

Sygn. I C 257/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w S. I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	Karina Hofman

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2013 r. w S.

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółki Rolnej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.**

przeciwko **Agencji Nieruchomości Rolnych w W.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. oddała powództwo

2. zasądza od powoda Spółki Rolnej (...) Sp. z o.o. w G. na rzecz pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 7.217 zł (słownie: siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt I C 257/13

## UZASADNIENIE

Powódka Spółka Rolna (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. w pozwie wniesionym do Sądu Okręgowego w S. w dniu 19 sierpnia 2013r. domagała się zobowiązania pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu w drodze sprzedaży na powódkę własności nieruchomości w postaci gruntów objętych umową dzierżawy z dnia 21 listopada 1995 roku, nr (...) w postaci działki nr (...), obręb S., o powierzchni 15,3100 ha, objętej prowadzoną przez Sąd Rejonowy w S. księgą wieczystą KW nr (...) za cenę 291.377,00zł. Nadto wniosła zasądzenia od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania powódka podniosła, że w związku z tym, że zostały spełnione po jej stronie warunki, o których jest mowa w art. 4 ust.5 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2011r. Nr 233, poz. 1382), przysługuje jej jako dzierżawcy nieruchomości, na podstawie ust. 7 i 8 wyżej wskazanego przepisu powołanej ustawy uprawnienie do zakupu całości nieruchomości od Agencji Nieruchomości Rolnych na własność po cenie określonej w art. 29 ust.1c ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z

2012r. poz.1187 ze zm.). Powódka wskazała, że stosownie do art. 4 ust. 8 wyżej wskazanej ustawy dla pozwanej Agencji minął już termin do przeniesienia prawa własności przedmiotowej nieruchomości na powódkę.

Na rozprawie w dniu 4 grudnia 2013 roku pełnomocnik strony powodowej oświadczył, że powódka spełniła wszelkie warunki do tego, by doszło do przeniesienia na nią własności nieruchomości opisanej w pozwie. Podniósł również, że dopiero w dniu rozprawy po raz pierwszy została podana przez pozwaną konkretna data przeniesienia przez nią na rzecz powódki własności nieruchomości.

Pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana zarzuciła, iż powódce nie przysługuje wobec pozwanej roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Wskazała, iż w art. 4 ust. 7 i ust. 8 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2011r, Nr 233, poz. 1382) ustawodawca określił zasady nabywania nieruchomości rolnych w przypadku wyłączenia i zmiany umowy dzierżawy. Z przepisów tych wynika, że dzierżawcy przysługuje uprawnienie do zakupu całości albo za zgodą pozwanej Agencji części nieruchomości, z zastosowaniem prawa pierwszeństwa, o którym mowa w art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2012r. poz. 1187 ze zm.). Ponadto pozwana podała, że oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu, o którym mowa w art. 4 ust. 7 wyżej wskazanej ustawy składa dzierżawca do Agencji w formie pisemnej wraz z oświadczeniem o przyjęciu zaproponowanych przez Agencję zmian do umowy dzierżawy, podając termin, w którym dokona tego zakupu, a który w powyższej sprawie nie może być krótszy niż 3 miesiące i nie może być dłuższy niż dwa lata. Zdaniem pozwanej, uregulowanie to nie stanowi o przyznaniu dzierżawcy (powódce) roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej będącej przedmiotem umowy dzierżawy nr (...). Na poparcie swojego stanowiska powołała się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, w tym na uchwałę z dnia 7 października 2008r., (...), w której Sąd Najwyższy wskazał, iż osobie, która złożyła oświadczenie wyrażające zgodę na nabycie nieruchomości na warunkach wskazanych przez Agencję i korzystającej z prawa pierwszeństwa uregulowanego w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy. Ponadto pozwana wskazała, że dopiero wydanie przez powódkę wyłączonej części nieruchomości, jak również zawarcie protokołu z dnia 29 listopada 2012 roku oraz podpisanie przez strony aneksu nr (...) do przedmiotowej umowy dzierżawy dało podstawę do wszczęcia przez pozwaną procedury sprzedaży nieruchomości, której zakończenie zaplanowane zostało na styczeń 2014r.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 21 listopada 1995 roku pomiędzy Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa (poprzednikiem prawnym Agencji Nieruchomości Rolnych) a Spółką Rolną (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w G. została zawarta umowa dzierżawy nr (...). Umowa ta została zawarta na okres 10 lat licząc od dnia 21 listopada 1995 roku, z zastrzeżeniem, że warunkiem jej obowiązywania jest uzyskanie zezwolenia Ministra Przekształceń Własnościowych na dzierżawę nieruchomości. W § 2 powyższej umowy strony uzgodniły, że przedmiotem dzierżawy są nieruchomości rolne położone w gminie G., o ogólnej powierzchni 21,87 ha, w tym grunty orne o powierzchni 20,89 ha i pastwiska o powierzchni 0,98 ha.

bezsporne – nadto umowa dzierżawy nr (...) z dnia 21.11.1995r. k.14–19 akt.

W dniu 4 kwietnia 1997 roku strony podpisały aneks nr (...) do umowy dzierżawy nr (...) z dnia 21 listopada 1995 roku. Na mocy tego aneksu m.in. uzgodniły one, że umowa została zawarta na okres 20 lat licząc od dnia 21 listopada 1995 roku do 21 listopada 2015 roku, ze wskazaniem, że umowa może być przedłużona o dalsze 10 lat, jeżeli którakolwiek ze stron wystąpi przed upływem tego okresu z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodnią istotne postanowienia umowy dzierżawy.

Dowód: aneks nr (...) z dnia 04.04.1997r. do umowy dzierżawy nr (...) z dnia 21.11.1995r. k.19.

Pismem z dnia 30 kwietnia 2012 roku pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych – na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2011r., Nr 233, poz. 1382) – zawiadomiła Spółkę Rolną (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w G. o wyłączeniu z umowy dzierżawy nieruchomości rolnej położonej w obrębie S. i W., gmina G. nr (...) części działki nr (...) położonej w obrębie S. i działki nr (...) położonej w obrębie W., gmina G., o łącznej powierzchni 6,5610 ha, w tym 6,5610 ha co stanowi 30% powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem dzierżawy na warunkach i w terminie wskazanym w projekcie aneksu załączonym do niniejszego zawiadomienia, o ile przedstawiona propozycja zostanie przyjęta.

Do powyższego zawiadomienia pozwana dołączyła pouczenie, projekt aneksu do umowy oraz druk oświadczenia. Punkt 6 tego pouczenia zawiera informację, że w przypadku zaakceptowania wyłączeń i podpisania aneksu, dzierżawcy przysługuje uprawnienie do zakupu (pozostaje po wyłączeniu) całości lub części dzierżawionej nieruchomości, niezależnie od faktycznego czasu trwania umowy dzierżawy.

Dowód: pismo pozwanej z dnia 30.04.2012r. skierowane do powódki wraz z pouczeniem k.45-46 oraz drukiem oświadczenia k.47v.

W dniu 17 maja 2012 roku Prezes Zarządu powodowej spółki podpisał oświadczenie o przyjęciu zaproponowanych zmian (wyłączeń) do umowy dzierżawy nr (...) z dnia 21 listopada 1995 roku oraz oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu pozostałej po wyłączeniu dzierżawionej nieruchomości w terminie do sierpnia 2012 roku, a następnego dnia oświadczenia te zostały złożone u pozwanej.

Dowód: oświadczenie z dnia 17.05.2012r. k.49.

W dniu 13 czerwca 2012 roku został podpisany przez strony aneks nr (...) do umowy dzierżawy nr (...) z dnia 21 listopada 1995 roku. Na mocy tego aneksu strony ustaliły, iż nie później niż do dnia 30 listopada 2012 roku zostanie wyłączona działka nr (...) położona w obrębie W. i część działki nr (...) położona w obrębie S., gmina G. o łącznej powierzchni 6,5610 ha, co stanowi 30% powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem dzierżawy.

Dowód: aneks nr (...) z dnia 13.06.2012r. do umowy dzierżawy nr (...) k.21.

Pismem z dnia 20 września 2012 roku Spółka Rolna (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. wystąpiła do Agencji Nieruchomości Rolnych o nabycie m.in. pozostałych po wyłączeniu nieruchomości dzierżawionych na podstawie umowy nr (...) z dnia 21 listopada 1995 roku.

Dowód: wniosek o nabycie nieruchomości z dnia 20.09.2012r. k.51.

W dniu 30 października 2012 roku Zgromadzenie Wspólników Spółki Rolnej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. podjęło uchwałę nr 1 o wyrażeniu zgody na nabycie przez spółkę nieruchomości dzierżawionych od Agencji Nieruchomości Rolnych m.in. na podstawie umowy dzierżawy z dnia 21 listopada 1995 roku, nr (...).

Dowód: uchwała nr 1 Zgromadzenia Wspólników Spółki Rolnej (...) spółki z o.o. w G. z dnia 30.10.2012r. k.53.

Pismem z dnia 2 listopada 2012 roku powodowa Spółka zawiadomiła pozwaną o dokonanym podziale spółki na: Spółkę Rolną (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w G. oraz na dwie nowo zawiązane Spółki: Spółkę Rolną (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w C. oraz na Spółkę Rolną (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w R.. W piśmie tym powodowa Spółka wskazała również, że wszystkie prawa związane z umową dzierżawy nr (...) z dnia 21 listopada 1995 roku przypadły jej jako wyodrębnionemu podmiotowi gospodarczemu pod nazwą Spółce Rolnej (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G..

Dowód: pismo powódki z dnia 02.11.2012r. skierowane do pozwanej k.54-55, plan podziału powodowej spółki opublikowany w (...) k.56.

W dniu 21 listopada 2012 roku powódka zwróciła się do pozwanej o sporządzenie protokołu zdawczo – odbiorczego przekazania wyłączonych części nieruchomości, a następnie 29 listopada 2012 roku strony podpisały aneks nr (...) do umowy dzierżawy nr (...), na mocy którego przedmiotem dzierżawy po wyłączeniu jest nieruchomość położona w obrębie S., gmina G., o powierzchni 15,3090 ha.

Dowód: pismo powódki z dnia 21.11.2012r. k.64, aneks nr (...) z dnia 29.11.2012r. do umowy dzierżawy nr (...) k.22-23 i k.68-69, załącznik do aneksu nr (...) (protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 29.11.2012r. przejęcia do Zasobu Agencji nieruchomości położonej w Gminie G. działek nr (...), o łącznej powierzchni 6,5610 ha k.70.

Pismem z dnia 28 maja 2013 roku Agencja Nieruchomości Rolnych poinformowała powódkę, że w związku z podziałem Spółki wszczęła procedury w sprawie zakupu gruntu będącego przedmiotem dzierżawy zgodnie z umową (...) w trybie pierwszeństwa nabycia na rzecz Spółki Rolnej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G..

Dowód: pismo pozwanej z dnia 28.05.2013r. skierowane do powódki k.71.

Pismem z dnia 6 czerwca 2013 roku Spółka Rolna (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. wezwała Agencję Nieruchomości Rolnych do przeniesienia własności dzierżawionych nieruchomości objętych umową nr (...), po wykonaniu wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych, w terminie 21 dni od wystosowania wezwania.

Dowód: pismo powódki z dnia 06.06.2013r. skierowane do pozwanej k.72 i k.73.

W dniu 1 lipca 2013 roku Agencja Nieruchomości Rolnych ogłosiła publicznie na tablicy ogłoszeń informację o przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości niezabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów obręb S., gmina G. działki nr (...), o powierzchni 15,3100 ha, za cenę brutto 291.377,00zł.

Dowód: wykaz Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w G. k.74–75.

Pismem z dnia 5 czerwca 2013 roku, które wpłynęła do pełnomocnika powódki w dniu 17 lipca 2013 roku, pozwana poinformowała powódkę, że procedura sprzedaży dotycząca nieruchomości położonej w obrębie S. działka nr (...) jest na etapie wykazu, którego termin kończy się z dniem 7 sierpnia 2013 roku.

Dowód: pismo pozwanej z dnia 05.06.2013r. skierowane do pozwanej k.77.

Następnie w dniu 3 lipca 2013 roku Agencja Nieruchomości Rolnych zwróciła się do powódki o wskazanie osoby uprawnionej do podpisania aneksów uwzględniających zmiany geodezyjne w związku z wyłączeniem 30% gruntów będących przedmiotem umowy dzierżawy nr (...).

Dowód: pismo pozwanej z dnia 03.07.2013r. skierowane do powódki k.76.

Pismem z dnia 12 sierpnia 2013 roku Agencja Nieruchomości Rolnych zawiadomiła powódkę, że wszczęła postępowanie sprzedaży nieruchomości rolnej niezabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu S., gmina G. jako działka nr (...), o powierzchni 15,3100 ha za cenę brutto 291.377,00zł i poinformowała Spółkę, że przysługuje jej pierwszeństwo w nabyciu. Nadto w piśmie tym Agencja Nieruchomości Rolnych poinformowała powódkę, że dzierżawiona przez nią nieruchomość może zostać nabyta na zasadzie pierwszeństwa po złożeniu pisemnego oświadczenia, a następnie po uiszczeniu gotówką na wskazane przez Agencję konto ceny nieruchomości.

Dowód: zawiadomienie z dnia 12.08.2013r. k.105-106.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 27 sierpnia 2013 roku powódka poinformowała Agencję Nieruchomości Rolnych, że wyraża zgodę na nabycie nieruchomości rolnej niezabudowanej, w obrębie S., gmina G., działka nr (...), o

powierzchni 15,3100 ha za cenę 291.377,00zł oraz oświadczyła, że w wyniku jej nabycia łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością Spółki nie przekroczy 500 ha.

Dowód: pismo powódki z dnia 27.08.2013r. k.107.

Pismem z dnia 26 września 2013 roku Agencja Nieruchomości Rolnych wezwała powódkę do nadesłania brakujących dokumentów w celu dalszego prowadzenia rozpoczętej procedury sprzedaży oraz sporządzenia porozumienia w sprawie ustalenia warunków sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wraz z załącznikami.

Dowód: pismo pozwanej z dnia 26.09.2013r. skierowane do powódki k.113.

W następstwie powyższego, pismem z dnia 8 października 2013 roku, powódka wskazała, że przekazała już pozwanej część dokumentów tj. oświadczenie o tym, że nie jest cudzoziemcem oraz uchwałę wyrażającą zgodę na nabycie nieruchomości, jednak w celu nieprzedłużania postępowania do pisma dołączyła stosowne dokumenty. Ponadto dołączyła listę udziałowców oraz aktualny odpis z KRS wraz z kopią umowy Spółki.

Dowód: pismo powódki z dnia 08.10.2013r. skierowane do pozwanej wraz z dokumentami przekazanymi pozwanej k.114-126.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu jako co najmniej przedwczesne.

W niniejszej sprawie spór pomiędzy stronami dotyczy ustalenia, czy uprawnienie, o którym jest mowa w art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2011r., Nr 233 poz. 1382), zwanej dalej w uzasadnieniu ustawą o zmianie, z mocy tego przepisu nakłada na pozwaną Agencję Nieruchomości Rolnych obowiązek przeniesienia na dzierżawcę własności nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy, po dokonaniu zmiany umowy dzierżawy, o której jest mowa w art. 4 ust. 5 ustawy o zmianie.

Przepis art. 4 ust. 1 ustawy o zmianie nakłada na Agencję Nieruchomości Rolnych obowiązek przedstawienia dzierżawcom będącym stroną umów dzierżawy zawartych przed dniem wejścia w życie tejże ustawy, tj. przed 3 grudnia 2011 roku, a przedmiotem których są nieruchomości wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa, w terminie 6 miesięcy od wejścia w życie ustawy w formie pisemnej zawiadomienia z propozycją zmian tych umów, w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy.

Z ust. 3 pkt 1 wyżej wskazanego przepisu wynika, że w terminie 3 miesięcy od 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. Z kolei Agencja Nieruchomości Rolnych i dzierżawca po złożeniu przez dzierżawcę wyżej wskazanego oświadczenia niezwłocznie, nie później niż w terminie miesiąca od jego złożenia dokonują zmian umowy dzierżawy w formie pisemnej (art. 4 ust. 5 ustawy o zmianach).

Zgodnie z art. 4 ust. 7 ustawy o zmianach, w przypadku dokonania zmiany umowy dzierżawy, dzierżawcy przysługuje uprawnienie do zakupu całości albo za zgodą Agencji Nieruchomości Rolnych części nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy, na zasadach określonych w ustawie, o której jest mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z zastosowaniem prawa pierwszeństwa, o którym jest mowa w art. 29 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, niezależnie od faktycznego czasu trwania umowy dzierżawy.

Przepis art. 4 ust. 8 ustawy o zmianach stanowi, że oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu, dzierżawca składa Agencji Nieruchomości Rolnych w formie pisemnej wraz z oświadczeniem o przyjęciu zaproponowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych zmian umowy dzierżawy, podając termin, w którym dokona tego zakupu. Termin ten nie może być krótszy niż 3 miesiące od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy, o której mowa w art. 4 ust. 5

ustawy o zmianach, i dłuższy niż dwa lata, jeżeli okres, na jaki została zawarta umowa dzierżawy, upływa nie później niż po 5 latach od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy.

Natomiast przepis art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi (Dz.U. z 2012r. poz. 1187 ze zm.) wskazuje podmioty uprawnione do pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa po cenie ustalonej w sposób określony w tejże ustawie oraz określa tryb i zasady realizacji prawa pierwszeństwa podmiotów uprawnionych do pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości Zasobu. Zgodnie zaś z ust. 1c wyżej wskazanego przepisu o przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości, do której nabycia przysługuje pierwszeństwo osobie wymienionej w ust. 1 tego przepisu, Agencja zawiadamia na piśmie tę osobę, podając cenę nieruchomości oraz termin złożenia wniosku o nabycie na warunkach podanych w zawiadomieniu, z tym, że termin nie może być krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Osoba ta zgodnie z ust. 1d powołanego przepisu korzysta z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złoży oświadczenie, że wyraża zgodę na jej nabycie po cenie określonej w zawiadomieniu.

Dokonując wykładni językowej art. 4 ust. 7 o zmianie w kontekście treści art. 29 ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa należy wskazać, iż w art. 4 ust. 7 ustawy o zmianie jest mowa o przysługującym dzierżawcy uprawnieniu do zakupu z zastosowaniem prawa pierwszeństwa z art. 29 ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Nie można więc, stawiać znaku równości pomiędzy „uprawnieniem dzierżawcy do zakupu” a „pierwszeństwem w nabyciu nieruchomości Zasobu”. Przepis art. 4 ust. 7 ustawy o zmianie stanowi wprost, że realizacja uprawnienia dzierżawcy do zakupu nieruchomości jest realizowana z zastosowaniem prawa pierwszeństwa, a więc jedynie w takim zakresie, jak uprawnienie do zakupu nieruchomości nie jest uregulowane w art. 4 ustawy o zmianie, należy stosować przepisy art. 29 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa – i tylko w takim zakresie. Zatem, zdaniem Sądu dotyczy to jedynie sposobu ustalania ceny oraz akceptacji tej ceny przez ewentualnego nabywcę (dzierżawcę).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że Spółka Rolna (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. spełniła wszystkie wymogi przewidziane w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. 2011 Nr 233 poz. 1382). Powódka zgodnie z art. 4 ust. 3 ustawy o zmianie po otrzymaniu od pozwanej zawiadomienia, o którym mowa w ust.1 powyższego przepisu w terminie wskazanym w ust. 3 cytowanego przepisu złożyła Agencji Nieruchomości Rolnych oświadczenie w formie pisemnej o przyjęciu zaproponowanych przez pozwaną zmian do umowy dzierżawy nr (...) z dnia 21 listopada 1995 roku oraz oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu pozostałej po wyłączeniu dzierżawionej nieruchomości, wskazując termin do sierpnia 2012 roku (k.49). Następnie stosownie do ust.5 powołanego przepisu w dniu 13 czerwca 2012 roku podpisała z pozwaną aneks nr (...) do umowy dzierżawy nr (...) zgodnie, z którym strony wspólnie ustaliły, że nie później niż do dnia 30 listopada 2012 roku zostanie wyłączona działka nr (...) położona w obrębie W. i część działki nr (...) położona w obrębie S., gmina G., o łącznej powierzchni 6,5610 ha. Wskazać należy, że powódka w międzyczasie pismem z dnia 20 września 2012 roku zwróciła się do pozwanej o nabycie m.in. pozostałych po wyłączeniu nieruchomości dzierżawionych na podstawie przedmiotowej umowy (k.51), a pismem z dnia 6 czerwca 2013 roku wezwała pozwaną do przeniesienia własności dzierżawionych nieruchomości objętych umową nr (...), po wykonaniu wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych, w terminie 21 dni od wystosowania wezwania. W dniu 29 listopada 2012 roku strony podpisały aneks nr (...) do umowy dzierżawy nr (...) na mocy, którego ustaliły, że przedmiotem dzierżawy po wyłączeniu jest nieruchomość położona w obrębie S., gmina G., o powierzchni 15,3090 ha (k.22-23).

Wyżej wskazane okoliczności świadczą więc o tym, że powódka spełniła wymogi przewidziane w art. 4 ust. ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. 2011 Nr 233 poz. 1382) jakie są wymagane dla dzierżawcy nieruchomości wchodzącej w skład (...) Skarbu Państwa. Zatem, w ocenie Sądu, powódce przysługuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży

nieruchomości rolnej dzierżawionej na podstawie umowy nr (...) po wyłączeniu 30% powierzchni gruntów rolnych na podstawie aneksu nr (...) z dnia 29 listopada 2012 roku do tej umowy.

Przesądza to, w ocenie Sądu o tym, że powódce przysługuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej dzierżawionej na podstawie umowy nr (...) po wyłączeniu 30% powierzchni gruntów rolnych na podstawie aneksu nr (...) z dnia 29 listopada 2012 r. do tej umowy. Zdaniem Sądu termin do realizacji tego roszczenia tak dla strony powodowej jak i strony pozwanej, zamyka się w tym konkretnym przypadku od 1 marca 2013 r. do 21 listopada 2015 r., tj. zawarcie przedmiotowej umowy powinno nastąpić po upływie trzech miesięcy i do upływu dwóch lat od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy polegającej na wyłączeniu 30% gruntów rolnych będących przedmiotem umowy dzierżawy nr (...), gdyż okres, na który została zawarta umowa, upływa z dniem 21 listopada 2015 r ( art.4 ust.8 pkt 1 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw).

Za taką interpretacją terminu określonego w art. 4 ust. 8 ustawy o zmianach przemawia przede wszystkim wykładnia celowościowa. Zrozumiałym jest bowiem, że przygotowanie do sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa będzie dotyczyło znacznej ilości nieruchomości i wymagało znacznego nakładu pracy ze strony Agencji Nieruchomości Rolnych. Wskazują na to również zapisy zawarte w art. 4 ust. 8 pkt 2) i 3) ustawy o zmianach, które określają dłuższe terminy dla skorzystania z uprawnienia do zakupu dla umów dzierżawy, w których okres, na jaki została zawarta umowa, upływa po 5 i po 10 latach od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy, tj. odpowiednio 4 i 6 lat. Trudno jest przyjąć, iż tak określony termin jest zastrzeżony jedynie dla dzierżawcy, gdyż wówczas również dzierżawcy, których termin zawartych umów dzierżawy upływa po upływie 5 lub 10 lat, od chwili dokonania wyłączeń w trybie ustawy o zmianach, byłiby zainteresowani wcześniejszym zakupem dzierżawionych przez siebie nieruchomości mając możliwość realizacji tego uprawnienia już w trzy miesiące od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy. Jako zbyt daleko idący należy ocenić taki sposób interpretacji art. 4 ust.7 i 8 pkt 1 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Za poprawnością powyższego rozumowania przemawia również treść uzasadnienia rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (uzasadnienie projektu poselskiego ustawy – „zgodnie z art. 6 ust. 7 projektu ustawy jeżeli dzierżawca wyrazi zgodę na zmianę umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia 30 % użytków rolnych, będzie miał zagwarantowaną możliwość nabycia pozostałych dzierżawionych nieruchomości, najpóźniej z upływem okresu, na jaki umowa dzierżawy została zawarta z zastosowaniem prawa pierwszeństwa”).

Z tych też względów Sąd ostatecznie, pomimo, iż uznał, że roszczenie powódki co do samej zasady jest usprawiedliwione, oddalił powództwo uznając, iż jest ono na tym etapie przedwczesne.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 i art. 108 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).

Na oryginale właściwy podpis