

Sygnatura akt III C 1610/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2020 r.

Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie, w Wydziale III Cywilnym

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Tomasz Cegłowski

Protokolant: Stażysta Wioleta Fortuna

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2020 r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko Krajowemu Ośrodkowi (...) w W.

o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki J. K. na rzecz pozwanego Krajowego Ośrodka (...) w W. kwotę 1.800 (jednego tysiąca ósmiuset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia Sądu Rejonowego Tomasz Cegłowski

Sygn. akt III C 1610/19

UZASADNIENIE

Powódka J. K. wniosła o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia przez pozwanego Krajowy Ośrodek (...) w W. umowy dzierżawy nr (...) z dnia 10 lipca 2018 roku łączącej powódkę z Krajowym Ośrodkiem (...) w S. dotyczącej nieruchomości rolnej położonej na terenie gminy R., woj. (...), oznaczonej obecnie w ewidencji jako działka gruntów nr (...) (dawniej część działki nr (...)), obręb Ż., o powierzchni 15,8941 ha.

W uzasadnieniu powództwa powódka podniosła, że w dniach 9 maja 2018 roku i 11 maja 2018 roku uczestniczyła w przetargu na dzierżawę gruntów rolnych organizowanym przez pozwanego, a dotyczącym nieruchomości rolnych Skarbu Państwa. Powódka podała, iż wygrała przetarg dotyczący działki numer (...) i po zebraniu wymaganych dokumentów w dniu 10 lipca 2018 roku zawarła umowę dzierżawy działki numer (...) (obecnie 26/5). Wskazała, iż działka została jej wydana, obsiano ją w sierpniu 2018 roku. Podała, iż w dniu 20 września 2018 roku tj. prawie 3 miesiące od podpisania umowy - pozwany poinformował powódkę o wypowiedzeniu umowy. Dodała, iż w piśmie wskazano, że przyczyną wypowiedzenia umowy było unieważnienie przetargu przez Dyrektora Generalnego (...) na nieruchomości 28/1 A, B, C, F oraz 28/2B, a jako przyczynę unieważnienia wskazano rzekomy błąd w naliczeniu punktów dla osoby, która wygrała pierwszą działkę (...), co w ocenie pozwanego skutkowało ponownym przeliczeniem punktacji również dla pozostałych działek uczestniczących w przetargu. Wskazała, iż w kolejnym piśmie datowanym na dzień 4 grudnia 2018 roku pozwany podtrzymał uprzednie stanowisko, wskazując, że Dyrektor Generalny po ponownym przeliczeniu punktów unieważnia przetargi dotyczące kolejnych działek będących przedmiotem przetargów, to jest 28/1E, 26/2A obręb Ż. oraz 303 obręb G.. Powódka podniosła, iż w piśmie nadal nie zawarto informacji dotyczącej działki dzierżawionej przez powódkę. Powódka zaznaczyła, iż nie zgodziła się z wypowiedzeniem

umowy, czemu dała wyraz w piśmie doręczonym pozwanemu. Podała, iż w piśmie wskazała, że dalej czuje się dzierżawcą działki i że nie uznaje skuteczności wypowiedzenia umowy.

W ocenie powódki wypowiedzenie umowy dzierżawy było nieskuteczne, albowiem:

- przetarg unieważniono mimo braku zastrzeżeń do czynności przetargowych i braku skargi ze strony osób uczestniczących w przetargu; unieważnienie nastąpiło z inicjatywy pozwanego, bez stosownego wniosku/skargi uczestników przetargu,
- pozwany nie miał prawa do wypowiedzenia umowy dzierżawy, wypowiedzenie umowy było bezprawne, niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa, zapisami umowy, sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (stabilność umów dzierżawy, rażąco naruszenie interesu dzierżawcy),
- unieważnienie przetargu było niezgodne z przepisami rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasoby Własności Rolnej Skarbu państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów, Dyrektor (...) nie ma prawa unieważniania przetargu bez skutecznie złożonych zastrzeżeń do czynności przetargowych złożonych w przewidzianym w § 14 ustęp 1 terminie; wskazane rozporządzenie nie generuje ogólnych i bezterminowych uprawnień Dyrektora do unieważnienia przetargów,
- unieważnienie przetargu było niezgodne z przepisami kodeksu cywilnego,
- to nie powódka popełniła błąd przy procedurze przetargowej, ale członkowie komisji przetargowej pozwanego,
- wypowiedzenie umowy nastąpiło dopiero po upływie trzech miesięcy od daty zawarcia umowy dzierżawy.

Pozwany Krajowy Ośrodek (...) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotności stawki minimalnej opłat za czynności radców prawnych.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, iż zgodnie z przepisem art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa Skarb Państwa powierza Krajowemu Ośrodkowi wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 1 i 2.

Pozwany wskazał, iż w dniu 28 marca 2019 roku zamieścił ogłoszenie o przetargu ograniczonym ofert pisemnych na dzierżawę nieruchomości rolnej wchodzącej w skład (...) Skarbu Państwa nieruchomości stanowiącej część B działki gruntu numer (...), obręb Ż., gmina R., o powierzchni 15,8944 ha i tej samej powierzchni użytków rolnych. Podał, iż uprawnienie do wzięcia udziału w przetargu przysługiwało osobom fizycznym, które są rolnikami indywidualnymi w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzającym powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą i spełnią pozostałe warunki przetargu. Dodał, iż w ogłoszeniu zastrzegł również – stosownie do treści art. 29 ust. 3bd w zw. z art. 39 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu obowiązującym do dnia 26 września 2019 roku, że ten sam podmiot nie może brać udziału w więcej niż jednym przetargu, o którym mowa w ust. 31, w przypadku gdy: w jednym z przetargów podmiot ten został wyłoniony jako kandydat na dzierżawcę oraz poszczególne przetargi zorganizowano w celu dzierżawy kilku nieruchomości Zasobu znajdujących się na terenie jednej miejscowości (obrębu, miasta). Ponadto pozwany podał, iż zastrzegł, że w razie stwierdzenia, iż czynności związane z przeprowadzeniem przetargu zostały dokonane w sposób sprzeczny z ustawą lub innymi przepisami, których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu, Dyrektor Generalny (...) zarządza powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnia przetarg.

Pozwany podał, iż powódka złożyła ofertę na dzierżawę części B działki gruntu numer (...), obręb Ż., zaś oferta powódki uzyskała łącznie 72, (...) pkt. Wskazał, iż komisja przetargowa postanowiła nie dokonywać oceny oferty złożonej

przez m.in. D. A. z powodu wyłonienia tej osoby jako kandydata na dzierżawcę nieruchomości położonej w tej samej nieruchomości. Zaznaczyła, iż w efekcie przeprowadzonego przetargu, powódka została ustalona kandydatem na dzierżawcę nieruchomości stanowiącej część B działki gruntu numer (...) obręb Ż.. Pozwany dodał, iż z powódką oraz jej małżonkiem W. K. w dniu 10 lipca 2018 roku została zawarta umowy dzierżawy nieruchomości rolnej.

W dalszej kolejności pozwany podał, iż w dniu 28 marca 2018 roku zamieścił również ogłoszenie o przetargu ograniczonym ofert pisemnych na dzierżawę nieruchomości rolnej wchodzącej w skład (...) Skarbu Państwa - nieruchomości stanowiącej część A działki gruntu numer (...), obręb Ż., gmina R., o powierzchni 16,3374 ha. Zaznaczył, iż w części dotyczącej kryteriów oceny oferty i ich wagi wskazano w ogłoszeniu, że brana jest pod uwagę spośród innych kryteriów - intensywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta (pkt 3) i za to kryterium można było uzyskać maksymalnie 10 pkt, przy czym ocena kryterium dokonywana była na podstawie obsady inwentarza żywego w sztukach dużych (Dużych Jednostkach Przeliczeniowych (...)) w przeliczeniu na 1 ha UR według średniorocznej obsady w poprzednim roku. Podkreślił, iż dokumentem potwierdzającym średnioroczną liczbę zwierząt faktycznie utrzymywanych w gospodarstwie rolnika jest – w odniesieniu do zwierząt, dla których (...) prowadzi ewidencję: bydła, owiec, kóz i świń – informacja wydana przez (...) o średniorocznej liczbie zwierząt w (...) w gospodarstwie w poprzednim roku. Pozwany wyjaśnił, iż maksymalną liczbę punktów za to kryterium mogły otrzymać oferty, w których obsada (...)/ha UR była równa 1,5 i większa zaś mniejsza obsada otrzymywała proporcjonalnie mniej punktów. Pozwany podał, iż w przypadku gdy skala produkcji zwierzęcej jest mniejsza niż minimum podane dla poszczególnych gatunków we wzorze załącznika do oferty albo braku produkcji zwierzęcej – oferta za to kryterium otrzymywała 0 pkt. Pozwany podniósł, iż w postępowaniu przetargowym kandydatem na dzierżawcę nieruchomości stanowiącej część A działki gruntu numer (...) został M. L. (1), którego oferta uzyskała 83, (...) pkt. Dodał, iż na etapie przygotowania umowy dzierżawy ww. nieruchomości, w wyniku ponownej weryfikacji dokumentacji przetargowej, stwierdzono błąd w obliczeniu liczby punktów dla kryterium dotyczącego intensywności produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta. Podała, iż błąd w wyliczeniu spowodował, że zmieniła się punktacja ofert zaś w wyniku ponownego przeliczenia punktacji przez komisję przetargową stwierdzono, że M. L. (1) nie zostałyby ustalony kandydatem na dzierżawcę przedmiotowej nieruchomości, a uzyskana przez niego liczba punktów wynosiła w przeliczeniu 77, (...). Pozwany wskazał, iż najwyższą liczbę punktów miałyby wówczas oferta złożona przez M. C. -79, (...) ~ 79,66 punktów.

Pozwany podniósł, iż Dyrektor Generalny (...) unieważnił przetarg na dzierżawę części A działki gruntu numer (...) uzasadniając, że oferta M. L. (2) została wybrana niezgodnie z kryteriami wyboru ofert podanymi w ogłoszeniu o przetargu ograniczonym. Podał, iż decyzja Dyrektora Generalnego o unieważnieniu przetargu była prawidłowa, gdyż zwycięzcę przetargu wyłoniono w oparciu o nieprawidłowo ustaloną punktację. Podkreślił, iż w wyniku ponownego przeliczenia punktacji uzyskanej przez oferentów w pozostałych przetargach stwierdził, że wyłonienie niewłaściwego kandydata na dzierżawcę w przetargu na dzierżawę nieruchomości stanowiącej część A działki gruntu numer (...) skutkowało tym, że pozostałych ośmiu na dziesięć przeprowadzonych przetargów kandydatami na dzierżawców zostaliby ustaleni inni oferenci aniżeli wybrani przez komisję przetargową albowiem oferty oferentów, którzy zostali już wyłonieni kandydatami na dzierżawcę innej nieruchomości nie były brane pod uwagę w przetargu na dzierżawę danej nieruchomości. Pozwany wyjaśnił, iż w przetargu na dzierżawę części B działki nr (...), po ponownym przeliczeniu punktacji, kandydatem na dzierżawcę wyłoniony zostałby D. A., uzyskując liczbę punktów 74,6553 zaś powódka 72, (...) pkt. Wskazał, iż wobec unieważnienia przez Dyrektora Generalnego (...) przetargu na dzierżawę części B działki gruntu nr (...) odpadła podstawa zawarcia umowy dzierżawy w związku z czym wypowiedział powołaną umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia oraz wezwał powódkę do wydania części B działki gruntu nr (...).

Nadto pozwana podniosła, iż przepisy rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasoby Własności Rolnej Skarbu państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów, na które powołuje się powódka, nie mają zastosowania w sprawie albowiem spór dotyczy umowy dzierżawy, a nie umowy sprzedaży.

Pozwany podkreślił, iż powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa na podstawie art. 189 k.p.c. może być uwzględnione wtedy, gdy spełnione są dwie przesłanki merytoryczne, a mianowicie interes prawny w żądaniu udzielenia ochrony prawnej przez wydanie wyroku ustalającego oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda

o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje lub nie istnieje. Zdaniem pozwanego powódka nie podjęła nawet próby zakwestionowania, że decyzja Dyrektora Generalnego (...) w przedmiocie unieważnienia przetargu była nieuzasadniona, a zatem nie zaistniała podstawa do wypowiedzenia umowy dzierżawy. W ocenie pozwanego twierdzenia powódki oraz zaoferowane przez nią środki uprawdopodobniające w postaci dokumentów załączonych do pozwu w żadnym zakresie nie podważają decyzji merytorycznej Dyrektora Generalnego (...) o unieważnieniu przetargu, a tym samym nie podważają zaistnienia podstawy do wypowiedzenia umowy dzierżawy.

Pozwany zaznaczył, iż niezgadzanie się przez powódkę z wypowiedzeniem umowy dzierżawy, w tym powoływanie się na zasady współzycia społecznego, trwałość, stabilność umów dzierżawy, rzekomą konwalidację nieprawidłowości przy przetargu, nie dowodzą istnienia roszczenia jak również nieuzasadnionym w okolicznościach niniejszej sprawy jest powoływanie się przez powódkę na przepisy kodeksu cywilnego, a dotyczące przetargu (art. 70¹ k.c. – 70² k.c.), albowiem te przepisy w ogóle nie mają zastosowania przy ocenie prawnej powództwa. W ocenie pozwanego również żadnego znaczenia nie ma dla oceny roszczenia powódki złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy po upływie około 3 miesięcy od daty zawarcia umowy.

Pozwana w piśmie procesowym z dnia 13 sierpnia 2020 roku (k. 310 – 311) wskazała, iż nie obowiązuje u niej zarządzenie określające zasady unieważniania przetargów na dzierżawę nieruchomości. Dodała, iż uprawnienie do unieważniania przetargu wynika wprost z § 11 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Powódka w piśmie procesowym z dnia 28 września 2020 roku (k. 353 – 363) podtrzymała stanowisko w sprawie.

Jednocześnie powódka sprostowała omyłkę i przyznała, że skoro w sprawie mamy do czynienia z dzierżawą nieruchomości Skarbu Państwa procedurę przetargową określa ustawa wskazana w odpowiedzi na pozew oraz rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, niemniej omyłkowe oznaczenie przepisów dotyczących procedury przetargowej nie zmienia zasadności żądania.

Powódka podniosła, iż kwestionuje zasadność i skuteczność wypowiedzenia umowy dzierżawy nieruchomości rolnych z zasobu Skarbu Państwa i w jej ocenie w procesie to pozwany powinien wykazać ponad wszelką wątpliwość zasadność podjęcia decyzji, zgodnie z ciężarem rozkładu dowodu w przypadku skorzystania przez stronę umowy z uprawnienia o charakterze kształtującym.

Odnośnie zarzutu braku interesu prawnego powódki w dochodzeniu roszczenia, powódka podniosła, iż nie ma innej możliwości prawnej dla dochodzenia swoich roszczeń, a zgłoszone żądanie jest najdalej idącym, jakie jest w stanie sformułować. Podała, iż dzierżawa ma istotne i zasadnicze znaczenie, stąd pilna konieczność złożenia pozwu w sprawie.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka J. K. zamieszkuje na stałe w miejscowości P., R., gdzie prowadzi gospodarstwo rolne. Powódka zajmuje się uprawą rzepaku, zbóż i kukurydzy.

Niesporne, a nadto:

- przesłuchanie powódki k. 349 – 351,

Pozwany Krajowy Ośrodek (...) przeznaczył do dzierżawy w drodze przetargów ograniczonych ofert pisemnych nieruchomości rolne wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki – 10 działek:

- dz. 28/1 część A (po podziale 28/5) obręb Ż. gmina R. o pow. 16,3374 ha,
- dz. 28/1 część B (po podziale 28/6) obręb Ż. gmina R. o pow. 15,5400 ha,
- dz. 28/1 część C (po podziale 28/7) obręb Ż. gmina R. o pow. 15,1725 ha,
- dz. 28/1 część D (po podziale 28/8) obręb Ż. gmina R. o pow. 14,6250 ha,
- dz. 28/1 część E (po podziale 28/9) obręb Ż. gmina R. o pow. 14,7900 ha,
- dz. 28/1 część F (po podziale 28/10) obręb Ż. gmina R. o pow. 16,5080 ha,
- dz. 30 obręb Ż. gmina R. o pow. 18,1917 ha,
- dz. 26/2 część B (po podziale 26/5) obręb Ż. gmina R. o pow. 15,8944 ha,
- dz. 26/2 część A (po podziale 26/6) obręb Ż. gmina R. o pow. 15,6375 ha,
- dz. 303 obręb G. gmina R. o pow. 18,61.35 ha.

Bezsporne, nadto dowód:

- zeznania świadka P. K. na rozprawie w dniu 16 lipca 2020 roku, k. 294 – 296
- zeznania świadka J. B. na rozprawie w dniu 16 lipca 2020 roku, k. 296 – 297
- przesłuchanie powódki J. K. na rozprawie w dniu 16 września 2020 roku, k. 349 - 351

W dniu 28 marca 2018 roku pozwany zamieścił ogłoszenie o przetargu ograniczonym ofert pisemnych na dzierżawę nieruchomości rolnej wchodzącej w skład (...) Skarbu Państwa nieruchomości stanowiącej część B działki gruntu numer (...), obręb Ż., gmina R., o powierzchni 15,8944 ha i tej samej powierzchni użytków rolnych.

Uprawnienie do wzięcia udziału w przetargu przysługiwało osobom fizycznym, które są rolnikami indywidualnymi w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzającym powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą i spełnią pozostałe warunki przetargu.

Pozwany w ogłoszeniu zastrzegł również — stosownie do treści art. 29 ust. 3bd w zw. z art. 39 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu obowiązującym do dnia 26 września 2019 roku, że ten sam podmiot nie może brać udziału w więcej niż jednym przetargu, o którym mowa w ust. 31, w przypadku gdy: w jednym z przetargów podmiot ten został wyłoniony jako kandydat na dzierżawcę oraz poszczególne przetargi zorganizowano w celu dzierżawy kilku nieruchomości Zasobu znajdujących się na terenie jednej miejscowości (obrębu, miasta). Ponadto pozwany zastrzegł, że w razie stwierdzenia, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu zostały dokonane w sposób sprzeczny z ustawą lub innymi przepisami; których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu, Dyrektor Generalny (...) zarządza powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnia przetarg.

Treść ogłoszenia o przetargu ograniczonym zgodna była z wytycznymi w sprawie wydzierżawiania nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wprowadzonych zarządzeniem nr (...) Dyrektora Generalnego (...) z dnia 9 października 2017 roku.

Dowód:

- ogłoszenie o przetargu ograniczonym na dzierżawę działki nr (...) — część B, k. 115 – 119
- zarządzenie Dyrektora Generalnego (...) nr (...) z dnia 9 października 2017 roku, k. 123 – 137

- zarządzenie Dyrektora Generalnego (...) nr (...) z dnia 22 lutego 2018 roku, k. 324 – 343

- przesłuchanie powódki J. K. na rozprawie w dniu 16 września 2020 roku, k. 349 – 351

Powódka złożyła ofertę na dzierżawę części B działki gruntu numer (...), obręb Ż.. Oferta powódki uzyskała łącznie 72, (...) pkt. Komisja przetargowa postanowiła nie dokonywać oceny oferty złożonej przez m.in. D. A. z powodu wyłonienia tej osoby jako kandydata na dzierżawcę nieruchomości położonej w tej samej nieruchomości. W efekcie przeprowadzonego przetargu, powódka została ustalona kandydatem na dzierżawcę nieruchomości stanowiącej część B działki gruntu numer (...) obręb Ż..

Dowód:

- oferta powódki wraz z załącznikami, k. 138 - 147

- protokół z posiedzenia komisji przetargowej z dnia 11 maja 2018 roku, k. 159 - 163

- protokół z posiedzenia komisji przetargowej z dnia 17 maja 2018 roku wraz z załącznikiem - punktacją ofert przetargowych, k. 148 – 150

- zeznania świadka A. K. na rozprawie w dniu 16 lipca 2020 roku, k. 290 – 292

- zeznania świadka D. A. na rozprawie w dniu 16 lipca 2020 roku, k. 292 – 294

- zeznania świadka P. K. na rozprawie w dniu 16 lipca 2020 roku, k. 294 – 296

- zeznania świadka S. A. na rozprawie w dniu 16 lipca 2020 roku, k. 297 – 298

- przesłuchanie powódki J. K. na rozprawie w dniu 16 września 2020 roku, k. 349 - 351

Z powódką J. K. oraz jej małżonkiem - W. K. w dniu 10 lipca 2018 roku została zawarta umowy dzierżawy nieruchomości rolnej - części B działki gruntu numer (...), obręb Ż., gmina R., o powierzchni 15,8944 ha. Umowa została zawarta na okres 10 lat, licząc od dnia 3 lipca 2018 roku do dnia 6 września 2028 roku z możliwością jej przedłużenia, jeżeli dzierżawca, najpóźniej na 3 miesiące przed upływem tego terminu, wystąpi z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodnią istotne jej postanowienia.

Wydanie nieruchomości nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego spisane w dniu 3 lipca 2018 roku.

Zgodnie z § 17 ust. 10 w przypadku unieważnienia przetargu lub zmiany kandydata na dzierżawcę w wyniku powtórzenia czynności przetargowych, wydzierżawiający wypowiada umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Termin zakończenia umowy i wydania nieruchomości następował po zbiorach w roku kalendarzowym.

Dowód:

- umowa z dnia 10 lipca 2018 roku wraz z załącznikami, k. 18 – 25,

- protokół zdawczo – odbiorczy k. 22,

W dniu 28 marca 2018 roku pozwany zamieścił również ogłoszenie o przetargu ograniczonym ofert pisemnych na dzierżawę nieruchomości rolnej wchodzącej w skład (...) Skarbu Państwa - nieruchomości stanowiącej część A działki gruntu numer (...), obręb Ż., gmina R., o powierzchni 16,3374 ha. Uprawnienie do wzięcia udziału w przetargu przysługiwało osobom fizycznym, które są rolnikami indywidualnymi w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzającym powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą i spełnią pozostałe warunki przetargu.

W części dotyczącej kryteriów oceny oferty i ich wagi wskazano w ogłoszeniu, że brana jest pod uwagę spośród innych kryteriów - intensywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta (pkt 3) i za to kryterium można było uzyskać maksymalnie 10 punktów, przy czym ocena kryterium dokonywana była na podstawie obsady inwentarza żywego w sztukach dużych (Dużych Jednostkach Przeliczeniowych (...)) w przeliczeniu na 1 ha UR według średniorocznej obsady w poprzednim roku. Zgodnie z treścią ogłoszenia przeliczeń sztuk zwierząt na duże jednostki przeliczeniowe inwentarza ((...)) dokonuje (...) korzystając ze współczynników przeliczeniowych podanych w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 9 listopada 2010 r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dokumentem potwierdzającym średnioroczną liczbę zwierząt faktycznie utrzymywanych w gospodarstwie rolnika jest – w odniesieniu do zwierząt, dla których (...) prowadzi ewidencję: bydła, owiec, kóz i świń – informacja wydana przez (...) o średniorocznej liczbie zwierząt w (...) w gospodarstwie w poprzednim roku. Maksymalną liczbę punktów za to kryterium mogły otrzymać oferty, w których obsada (...)/ha UR była równa 1,5 i większa. Mniejsza obsada otrzymywała proporcjonalnie mniej punktów. W przypadku gdy skala produkcji zwierzęcej jest mniejsza niż minimum podane dla poszczególnych gatunków we wzorze załącznika do oferty albo braku produkcji zwierzęcej – oferta za to kryterium otrzymywała 0 punktów.

Pozwany w ogłoszeniu zastrzegł również - stosownie do treści art. 29 ust. 3bd w zw. z art. 39 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu obowiązującym do dnia 26 września 2019 roku, że ten sam podmiot nie może brać udziału w więcej niż jednym przetargu, o którym mowa w ust. 31), w przypadku gdy: w jednym z przetargów podmiot ten został wyłoniony jako kandydat na dzierżawcę oraz poszczególne przetargi zorganizowano w celu dzierżawy kilku nieruchomości Zasobu znajdujących się na terenie jednej miejscowości (obrzebu, miasta). Ponadto pozwany zastrzegł, że w razie stwierdzenia, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu zostały dokonane w sposób sprzeczny z ustawą lub innymi przepisami; których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu, Dyrektor Generalny (...) zarządza powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnia przetarg.

Treść ogłoszenia o przetargu ograniczonym zgodna była z wytycznymi w sprawie wydzierżawiania nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wprowadzonych zarządzeniem nr (...) Dyrektora Generalnego (...) z dnia 9 października 2017 roku.

Dowód:

- ogłoszenie o przetargu części A działki nr (...), k. 110 – 114
- zarządzenie nr (...) z dnia 9 października 2017 roku, k. 123 – 137, 164 – 174
- zarządzenie Dyrektora Generalnego (...) nr (...) z dnia 22 lutego 2018 roku, k. 324 - 343

W postępowaniu przetargowym kandydatem na dzierżawcę nieruchomości stanowiącej część A działki gruntu numer (...) został M. L. (1), którego oferta uzyskała 83, (...) pkt.

Na etapie przygotowania umowy dzierżawy ww. nieruchomości, w wyniku ponownej weryfikacji dokumentacji przetargowej, stwierdzono błąd w obliczeniu liczby punktów dla kryterium dotyczącego intensywności produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta. Komisja dokonała oceny kryterium inwentarza żywego wykazanego w ofercie M. L. (1) przeliczając 1 ha użytków rolnych przez (...): $28,9100 \text{ ha (powierzchnia użytków rolnych)} / 15,407 ((...))$ za 2017 rok wg informacji (...) z dn. 20 kwietnia 2018 stanowiącego załącznik do oferty) $\sim 1,88$ (intensywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta), co odpowiada maksymalnej liczbie 10 punktów, jakie można było uzyskać za to kryterium (więcej niż 1,5), a nie zgodnie z ogłoszeniem - (...) na 1 ha użytków rolnych wg następującego wyliczenia: $15,407 ((...)) / 28,9100 \text{ ha (powierzchnia użytków rolnych)} \sim 0,53$ (intensywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta), co odpowiada liczbie punktów 3,53.

Błąd w wyliczeniu spowodował, że zmieniła się punktacja ofert. W wyniku ponownego przeliczenia punktacji przez komisję przetargową stwierdzono, że M. L. (1) nie zostałyby ustalony kandydatem na dzierżawcę przedmiotowej

nieruchomości. Uzyskana przez niego liczba punktów wynosi po przeliczeniu 77, (...). Najwyższą liczbę punktów miałyby wówczas oferta złożona przez M. C. -79, (...) ~ 79,66 punktów.

Dowód:

- oferta M. L. (1) wraz z załącznikiem – informacją o stanie inwentarza żywego, k. 175 – 177
- protokół z posiedzenia komisji przetargowej w dniu 9 maja 2018 roku, k. 151 – 155
- protokół z posiedzenia komisji przetargowej w dniu 16 maja 2018 wraz z załącznikiem punktacja ofert przetargowych, k. 156 – 158
- zestawienie punktacji ofert przetargowych na dzierżawę części A działki nr (...) po ponownym przeliczeniu punktacji, k. 178
- zeznania świadka A. K. na rozprawie w dniu 16 lipca 2020 roku, k. 290 – 292
- zeznania świadka P. K. na rozprawie w dniu 16 lipca 2020 roku, k. 294 – 296
- zeznania świadka J. B. na rozprawie w dniu 16 lipca 2020 roku, k. 296 – 297
- zeznania świadka S. A. na rozprawie w dniu 16 lipca 2020 roku, k. 297 – 298
- zeznania świadka M. B. na rozprawie w dniu 16 września 2020 roku, k. 347 - 349

Dyrektor Generalny (...) pismem z dnia 28 sierpnia 2018 roku unieważnił przetarg na dzierżawę części A działki gruntu numer (...) uzasadniając, że oferta M. L. (2) została wybrana niezgodnie z kryteriami wyboru ofert podanymi w ogłoszeniu o przetargu ograniczonym, stosownie do przepisu art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. c) w zw. z art. 39 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Nadto wskazał, iż z uwagi na to, że wadia zostały już zwrócone, a umowa podpisana powtórzenie czynności przetargowych nie jest możliwe i dlatego konieczne jest unieważnienie przetargu. J. Dyrektor Generalny zwrócił uwagę, że Oddział (...) w S. powinien w tej sytuacji przeprowadzić ponowną symulację punktacji w pozostałych przetargach, a w szczególności tych, w których oferty składał M. L. (1), ale ze względu na zastrzeżenie, o którym mowa w art. 29 ust. 3bd ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie były one rozpatrywane, błąd popełniony w tym przypadku mógł wpłynąć na rozstrzygnięcia w pozostałych przetargach.

Dowód:

- pismo z dnia 28 sierpnia 2018 roku, k. 179 – 180
- zeznania świadka P. K. na rozprawie w dniu 16 lipca 2020 roku, k. 294 – 296
- zeznania świadka J. B. na rozprawie w dniu 16 lipca 2020 roku, k. 296 – 297
- zeznania świadka M. B. na rozprawie w dniu 16 września 2020 roku, k. 347 - 349

Pozwany, w wyniku ponownego przeliczenia punktacji uzyskanej przez oferentów w pozostałych przetargach stwierdził, że wyłonienie niewłaściwego kandydata na dzierżawcę w przetargu na dzierżawę nieruchomości stanowiącej część A działki gruntu numer (...) skutkowało tym, że w pozostałych ośmiu na dziesięć przeprowadzonych przetargów kandydatami na dzierżawców zostaliby ustalenii inni oferenci aniżeli wybrani przez komisję przetargową. Przyczyną tego stanu rzeczy było zastrzeżenie zamieszczone we wszystkich ogłoszeniach o przetargach zgodnie z art. 29 ustęp 3 bd ustawy, albowiem oferty oferentów, którzy zostali już wyłonieni kandydatami na dzierżawcę innej nieruchomości nie były brane pod uwagę w przetargu na dzierżawcę danej nieruchomości.

W przetargu na dzierżawę części B działki nr (...), po ponownym przeliczeniu punktacji, kandydatem na dzierżawcę wyłoniony zostałby D. A., uzyskując liczbę punktów 74,6553 zaś powódka 72, (...) punktów. Oferta D. A. nie została pierwotnie wzięta pod uwagę z powodu wyłonienia tej osoby jako kandydata na dzierżawcę nieruchomości położonej w tej samej nieruchomości.

W związku z powyższym, Dyrektor Generalny (...) pismem z dnia 11 września 2018 roku na podstawie § 11 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa unieważnił kolejne cztery przetargi na dzierżawę nieruchomości oznaczonych jako działki nr (...) (po podziale 28/6), nr 28/1 C (po podziale 28/7), nr 28/1 F (po podziale 28/10) oraz nr 26/2 B (po podziale 26/2).

Pismem z dnia 23 listopada 2018 roku Dyrektor Generalny (...) na podstawie § 11 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa unieważnił przetargi na dzierżawę nieruchomości oznaczonych jako działki gruntu nr (...) (po podziale 28/9), nr 26/2 A (po podziale 26/6) oraz nr 303 obręb G..

Dowód:

- pismo z dnia 11 września 2018 roku, k 40
- pismo z dnia 23 listopada 2018 roku, k. 181
- punktacja ofert przetargowych, k. 182
- zeznania świadka D. A. na rozprawie w dniu 16 lipca 2020 roku, k. 292 – 294
- zeznania świadka P. K. na rozprawie w dniu 16 lipca 2020 roku, k. 294 - 296

Pismem z dnia 20 września 2018 roku pozwany, na podstawie § 17 ust. 10 umowy dzierżawy z dnia 10 lipca 2018 roku wypowiedział powódce J. K. powołaną umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia oraz wezwał powódkę do wydania części B działki gruntu nr (...) w dniu 1 października 2018 roku. W treści wypowiedzenia umowy pozwany wskazał, że odpowiednimi pismami unieważnił przetargi na dzierżawę nieruchomości o numerach 28/1A, 28/1B, 28/1C, 28/1F i 26/2 B. Pozwany wskazał, że przyczyną unieważnienia była pomyłka popełniona przy wyliczeniu punktacji w przetargu na dzierżawę działki numer (...) część A. Wystąpienie błędu w wyliczeniu punktacji dla kryterium dotyczącego intensywności produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta spowodowało, że zmieniła się punktacja, co skutkowało tym, że osoba ustalona kandydatem na dzierżawcę nie zostałaby dzierżawcą przedmiotowej działki. Błąd popełniony w tym przypadku wpłynął na rozstrzygnięcia w pozostałych w/w przetargach, ponieważ ogłoszenia o przetargach zawierały zastrzeżenia, o których mowa w art. 29 ustęp 3 bd ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

W wyniku zakwestionowania przez powódkę złożonego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, pozwany w korespondencji prowadzonej z powódką podtrzymał swoje stanowisko w sprawie, a nadto określił skutek wypowiedzenia umowy dzień 31 sierpnia 2019 roku oraz wydania nieruchomości na dzień 5 września 2019 roku.

Dowód:

- oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu umowy dzierżawy z dnia 20 września 2015 roku, k. 36
- pismo z dnia 29 września 2018 roku, k. 37
- pismo z dnia 5 grudnia 2018 roku, k. 38
- pismo z dnia 1 marca 2019 roku, k. 39

- pismo z dnia 11 marca 2019 roku, k. 183 – 184

- pismo dnia 24 kwietnia 2019 roku, k. 43 – 46

- pismo z dnia 23 lipca 2019 roku, k. 185

- przesłuchanie powódki J. K. na rozprawie w dniu 16 września 2020 roku, k. 349 - 351

Powódka odmawia wydania przedmiotowej nieruchomości. Pismem z dnia 12 listopada 2019 roku zwróciła się do pozwanego o przedłużenie terminu wydania nieruchomości. W odpowiedzi z dnia 22 listopada 2019 roku pozwany ustalił ostateczny termin wydania nieruchomości na dzień 3 stycznia 2020 roku.

Dowód:

- pismo z dnia 12 listopada 2019 roku, k. 227

- pismo z dnia 22 listopada 2019 roku, k. 226

- zeznania świadka A. K. na rozprawie w dniu 16 lipca 2020 roku, k. 290 – 292

- przesłuchanie powódki J. K. na rozprawie w dniu 16 września 2020 roku, k. 349 – 351,

Powódka J. K. w ramach prowadzonej działalności rolniczej występuje do różnych podmiotów o udzielenie pomocy, jak na przykład do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

Dowód:

- wniosek k. 47 – 68,

- przesłuchanie powódki J. K. na rozprawie w dniu 16 września 2020 roku, k. 349 – 351,

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie zważył, co następuje:

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

Powódka J. K. domagała się w niniejszym postępowaniu ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia przez pozwanego Krajowy Ośrodek (...) w W. umowy dzierżawy nr (...) z dnia 10 lipca 2018 roku łączącej powódkę z Krajowym Ośrodkiem (...) w S. dotyczącej nieruchomości rolnej położonej na terenie gminy R., woj. (...), oznaczonej obecnie w ewidencji jako działka gruntów nr (...) (dawniej część działki nr (...)), obręb Ż., o powierzchni 15,8941 ha.

Spornymi okolicznościami w niniejszym postępowaniu, a decydującymi o zasadności lub nie powództwa była kwestia dopuszczalności złożenia przez pozwanego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, skuteczności oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, a z uwagi na podstawę wypowiedzenia umowy dzierżawy kwestia unieważnienia przetargu, który wygrała powódka J. K..

Podstawą prawną roszczenia powódki – roszczenia o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy z dnia 10 lipca 2018 r. – była treść przepisu art. 189 k.p.c. w związku z art. 673 § 3 k.c. w związku z § 17 ustęp 10 umowy dzierżawy z dnia 10 lipca 2018 r.

Na wstępie zaznaczyć należy, że wbrew twierdzeniom powódki, to na powódce dla uzyskania pozytywnego rozstrzygnięcia w postulowanym przez nią zakresie, a nie na pozwanym spoczywał ciężar wykazania – udowodnienia stosownie do treści art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c., że pozwany nie miał podstaw do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, że złożone wypowiedzenie umowy dzierżawy było nieskuteczne (bezskuteczne, nieuzasadnione), że brak było podstaw do unieważnienia przetargu, skoro okoliczność unieważnienia przetargu była

podstawą złożonego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy. Powódka ostatecznie nie sprostала ciężarowi dowodowemu w powyższym zakresie, co skutkowało oddaleniem powództwa.

Powódka nie wykazała (art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c.), że pozwany nie miał podstaw do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, że złożone wypowiedzenie umowy dzierżawy było nieskuteczne (bezskuteczne, nieuzasadnione), że brak było podstaw do unieważnienia przetargu.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Stosownie do treści art. 673 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

§ 17 ustęp 10 umowy dzierżawy z dnia 10 lipca 2018 r. stanowi, że w przypadku unieważnienia przetargu lub zmiany kandydata na dzierżawcę w wyniku powtórzenia czynności przetargowych, wydzierżawiający wypowiada umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Termin zakończenia umowy i wydania nieruchomości nastąpi po zbiorach w roku kalendarzowym.

W ocenie Sądu orzekającego powódka wykazała istnienie po jej stronie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w domaganiu się ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy, albowiem z pism załączonych do pozwu – pism pozwanego kierowanych do powódki – wynika ewidentnie spór stron co do oceny skuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy z dnia 10 lipca 2018 r. Taki spór istnieje nadal, o czym świadczy stanowisko pozwanego prezentowane w toku niniejszego postępowania do czasu zamknięcia rozprawy. Powódka zatem dla ochrony swojego interesu prawnego, w tym dla rozstrzygnięcia sporu co do tego czy umowa dzierżawy nadal obowiązuje (powódka winna wiedzieć ostatecznie czy nadal może uprawiać dzierżawioną nieruchomość), posiada interes prawny w wytoczeniu powództwa w przedmiocie ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy. Samo wykazanie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w wytoczeniu powództwa o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy nie oznacza jednocześnie, że powódka wykazała, że złożone oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy było bezskuteczne. Dopiero udowodnienie przez powódkę, że wypowiedzenie umowy dzierżawy nie znajdowało oparcia w postanowieniach umowy dzierżawy lub przepisach powszechnie obowiązującego prawa, stanowiłoby o wykazaniu powództwa.

Wszystkie podniesione przez powódkę zarzuty czy to odnośnie wypowiedzenia umowy dzierżawy czy to odnośnie unieważnienia przetargu okazały się ostatecznie nieuzasadnione.

Powódka nie wykazała, że pozwany nie miał uzasadnionych podstaw do złożenia wypowiedzenia umowy dzierżawy.

Argumenty powódki, że wypowiedzenie umowy dzierżawy było nieskuteczne, albowiem:

- pozwany nie miał prawa do wypowiedzenia umowy dzierżawy, wypowiedzenie umowy było bezprawne, niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa, zapisami umowy, sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (stabilność umów dzierżawy, rażące naruszenie interesu dzierżawcy)

- wypowiedzenie umowy nastąpiło dopiero po upływie trzech miesięcy od daty zawarcia umowy dzierżawy, okazały się nieuzasadnione.

Pozwany w okolicznościach niniejszej sprawy miał prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy, a nawet obowiązek (vide redakcja § 17 ustęp 10 umowy dzierżawy – „wypowiada umowę”), wypowiedzenie umowy dzierżawy miało swoją podstawę faktyczną i prawną, nie było sprzeczne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego.

Z umowy dzierżawy z dnia 10 lipca 2018 r. wynika, że jej przedmiotem było mienie wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa. W takim wypadku do oceny prawnej umowy dzierżawy, zarówno na etapie poprzedzającym zawarcie umowy dzierżawy jak i na etapie jej wykonywania, znajdowały zastosowanie nie tylko przepisy kodeksu cywilnego – art. 693 k.c. – art. 709 k.c., ale również przepisy szczególne, tu ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i wydane na jej podstawie akty wykonawcze.

Umowa dzierżawy z dnia 10 lipca 2018 r. została zawarta na czas oznaczony – vide § 3 ustęp 1 umowy dzierżawy – zatem stosownie do art. 694 k.c. w związku z art. 673 § 3 k.c. umowę taką można wypowiedzieć w wypadkach określonych w umowie.

Strony w umowie dzierżawy taką podstawę do wypowiedzenia umowy dzierżawy wprost przewidziały – § 17 ustęp 10 umowy dzierżawy z dnia 10 lipca 2018 r. Stanowi on, że w przypadku unieważnienia przetargu lub zmiany kandydata na dzierżawcę w wyniku powtórzenia czynności przetargowych, wydzierżawiający wypowiada umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Termin zakończenia umowy i wydania nieruchomości nastąpi po zbiorach w roku kalendarzowym.

Powódka, podpisując umowę dzierżawy, miała więc świadomość co do istnienia możliwości jej potencjalnego wypowiedzenia na podstawie § 17 ustęp 10 umowy dzierżawy, co oczywiście zawsze musi wiązać się z przyjęciem na siebie – tu na powódkę – określonego ryzyka gospodarczego. Powoływanie się więc w chwili obecnej na swoją sytuację ekonomiczną, osobistą, zasady współżycia społecznego jako podstawę ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy jest nieuzasadnione.

Dla przejrzystości rozważań prawnych podkreślić należy, że powódka w sposób nieuzasadniony powołuje się do podstaw prawnych określających warunki sprzedaży nieruchomości rolnych, gdy tymczasem sporna umowa dotyczy dzierżawy nieruchomości, a nie jej sprzedaży. Cały więc wywód prawny powódki z powołaniem się na:

- przepisy rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasoby Własności Rolnej Skarbu państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów, brak zastrzeżeń do czynności przetargowych i braku skargi ze strony osób uczestniczących w przetargu, że unieważnienie nastąpiło z inicjatywy pozwanego, bez stosownego wniosku/skargi uczestników przetargu,

- to, że pozwany nie miał prawa do wypowiedzenia umowy dzierżawy, wypowiedzenie umowy było bezprawne, niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa, zapisami umowy, sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (stabilność umów dzierżawy, rażące naruszenie interesu dzierżawcy) – w kontekście rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasoby Własności Rolnej Skarbu państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów,

- to, że unieważnienie przetargu było niezgodne z przepisami rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasoby Własności Rolnej Skarbu państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów, albowiem Dyrektor (...) nie ma prawa unieważniania przetargu bez skutecznie złożonych zastrzeżeń do czynności przetargowych złożonych w przewidzianym w § 14 ustęp 1 terminie; wskazane rozporządzenie nie generuje ogólnych i bezterminowych uprawnień Dyrektora do unieważnienia przetargów,

jest nieuzasadniony.

Umowa będąca przedmiotem sporu to umowa dzierżawy, zatem do jej oceny znajdują zastosowanie art. 38 – 40 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i wydane na jej podstawie akty wykonawcze. Nie mają więc zastosowanie powoływane przez powódkę przepisy rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości

Zasoby Własności Rolnej Skarbu państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów, albowiem sporna umowa nie dotyczy umowy sprzedaży, a tylko dzierżawy. Cała argumentacja powódki odnośnie braku podstaw do unieważnienia przetargu – z powołaniem się na § 14 i § 15 w/w rozporządzenia – jest a limine nieuzasadniona i nie ma znaczenia dla oceny uprawdopodobnienia roszczenia powódki.

Strony umowy dzierżawy w § 17 ustęp 10 umowy przewidziały możliwość jej wypowiedzenia w przypadku:

- unieważnienia przetargu lub
- zmiany kandydata na dzierżawcę w wyniku powtórzenia czynności przetargowych.

Rozporządzenie wydane na podstawie art. 39a ustęp 1 w/w ustawy przewiduje uprawnienie Prezesa (...) do unieważnienia przetargu, co stanowiło podstawę wypowiedzenia umowy dzierżawy – zgodnie z § 17 ustęp 10 umowy.

Stosownie do § 11 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w razie stwierdzenia, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu zostały dokonane w sposób sprzeczny z ustawą lub innymi przepisami, których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu, Prezes Agencji zarządza powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnia przetarg.

Zatem § 11 w/w rozporządzenia kreuje uprawnienie Prezesa (...) (poprzednio Prezesa Agencji), a nawet obowiązek (forma nakazowa sformułowanego przepisu), do powtórzenia czynności przetargowych albo unieważnienia przetargu w przypadku stwierdzenia, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu zostały dokonane w sposób sprzeczny z ustawą lub innymi przepisami, których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu.

Pismem z dnia 20 września 2018 r. pozwany korzystając z uprawnienia z § 17 ustęp 10 umowy dzierżawy w związku z unieważnieniem przetargu przez Prezesa (...) vide pismo Prezesa (...) z dnia 11 września 2018 r. w przedmiocie unieważnienia przetargów, w tym dotyczącego działki (...) część B, wypowiedział powódce umowę dzierżawy.

Zatem wypowiedzenie umowy dzierżawy wynikało z postanowienia umowy - § 17 ustęp 10 umowy dzierżawy, a samo unieważnienie przetargu przez Prezesa (...) ma podstawę prawną w § 11 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

W podsumowaniu stwierdzić należy, że umowa dzierżawy zawarta pomiędzy stronami na czas oznaczony mogła zostać wypowiedziana w przypadku zaistnienia przyczyny wskazanej w umowie, co też się stało i miało swoją podstawę w obowiązujących strony postanowieniach umowy dzierżawy i powszechnie obowiązujących przepisach prawa (art. 694 k.c. w związku z art. 673 § 3 k.c. w związku z § 17 ustęp 10 umowy dzierżawy w związku § 11 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa).

Dalej stwierdzić należy, że powódka nie udowodniła (art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c.), aby nie zaistniała podstawa do wypowiedzenia umowy dzierżawy w postaci braku uzasadnionych podstaw do unieważnienia przetargu.

Rozporządzenie wydane na podstawie art. 39a ustęp 1 w/w ustawy przewiduje uprawnienie Prezesa (...) do unieważnienia przetargu.

Stosownie do § 11 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w razie stwierdzenia, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu zostały dokonane w sposób sprzeczny z ustawą lub innymi przepisami, których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu, Prezes Agencji zarządza powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnia przetarg. Wbrew nieuzasadnionym twierdzeniom powódki redakcja wskazanego przepisu nie wprowadza reguły jak wywodziła powódka, że najpierw Prezes powinien

powtórzyć czynności przetargowe, a dopiero gdy to jest niemożliwe, to ostatecznie powinien unieważnić przetarg. Do decyzji Prezesa pozostawiono wybór uprawnienia czy powtórzyć czynności przetargowe, czy unieważnić przetarg.

Zatem, wbrew twierdzeniom powódki, przepisy obowiązującego prawa przewidują uprawnienie Prezesa (...) do unieważniania przetargów, co było przyczyną złożonego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy.

Przyczyna unieważnienia przetargu wynika z pisma pozwanego z dnia 20 września 2018 r. w przedmiocie wypowiedzenia umowy dzierżawy i z pisma Prezesa (...) z dnia 11 września 2018 r. w przedmiocie unieważnienia przetargu.

Powódka nie udowodniła, że decyzja Prezesa (...) w przedmiocie unieważnienia przetargu była nieuzasadniona, a zatem nie zaistniała podstawa do wypowiedzenia umowy dzierżawy. Decyzja merytoryczna o unieważnieniu przetargu była prawidłowa. Szczegółowa analiza treści pozwu i pism procesowych powódki składanych w toku postępowania daje podstawę do jednego wniosku – powódka w ogóle nie podjęła próby skutecznego zakwestionowania, że popełniono błąd w wyliczeniu punktacji dla pierwszego przetargu – odnośnie działki numer (...), że błąd ten spowodował błędny wybór wygrywającego oferenta w tym przetargu, że przełożyło się to następnie na pozostałe 7 przetargów, w tym przetarg powódki, w postaci nieuzasadnionego niedopuszczenia do przetargów innych oferentów (z uwagi na zastrzeżenia stosownie do treści art. 29 ust. 3bd w zw. z art. 39 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa), że po odpowiednim dopuszczeniu oferentów i ponownym przeliczeniu punktów zmieniłyby się rozstrzygnięcia przetargów, w tym przetarg powódki. Powódka w ogóle nie odniosła się do twierdzeń faktycznych dotyczących błędu popełnionego odnośnie punktacji w pierwszym przetargu, wreszcie odnośnie ponownego przeliczenia punktacji w przetargu, który wygrała, z którego wynikało, że powinien być wybrany inny oferent jako wygrywający przetarg – D. A. – vide karta 182. Powódka ostatecznie, co wynikało z jej przesłuchania – karta 351 nie kwestionowała, że nie zaistniała pomyłka przy wyliczeniu punktacji w pierwszym przetargu, co miało wpływ na wynik tego przetargu w ogólności i wybór oferenta.

Sąd orzekający dał wiarę przedłożonym przez strony dokumentom, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich wiarygodności, również zeznaniom świadków, w tym świadków P. K. i J. B.. Z zeznań świadków P. K. i J. B. w powiązaniu z dokumentami w postaci ogłoszeń o przetargach, protokołów przetargowych, wyliczeń punktacji, decyzji w przedmiocie unieważnień przetargów i oświadczeń o wypowiedzeniu umów dzierżawy – wynikała przyczyna unieważnienia przetargu powódki.

Pozwany Krajowy Ośrodek (...) przeznaczył do dzierżawy w drodze przetargów ograniczonych ofert pisemnych nieruchomości rolne wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa – 10 działek. Warunki tych przetargów w zakresie podmiotów uprawnionych do wzięcia udziału w przetargach i odpowiednich zastrzeżeń co do dopuszczenia lub nie określonych oferentów do przetargów były tożsame, co wynika z zeznań w/w świadków P. K. i J. B., ogłoszeń o przetargach, pism Prezesa pozwanego w przedmiocie unieważnienia przetargów.

Uprawnienie do wzięcia udziału w przetargu/przetargach przysługiwało osobom fizycznym, które są rolnikami indywidualnymi w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzającym powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą i spełnią pozostałe warunki przetargu. Pozwany w ogłoszeniach zastrzegł również – stosownie do treści art. 29 ust. 3bd w zw. z art. 39 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, że ten sam podmiot nie może brać udziału w więcej niż jednym przetargu, o którym mowa w ust. 31, w przypadku gdy: w jednym z przetargów podmiot ten został wyłoniony jako kandydat na dzierżawcę oraz poszczególne przetargi zorganizowano w celu dzierżawy kilku nieruchomości Zasobu znajdujących się na terenie jednej miejscowości (obręb, miasta) – przepis w brzmieniu z daty postępowania przetargowego. Ponadto pozwany zastrzegł, że w razie stwierdzenia, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu zostały dokonane w sposób sprzeczny z ustawą lub innymi przepisami; których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu, Dyrektor Generalny (...) zarządza powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnia przetarg.

Z ustaleń Sądu jak wyżej wynika, że w postępowaniu przetargowym kandydatem na dzierżawcę nieruchomości stanowiącej część A działki gruntu numer (...) został M. L. (1), którego oferta uzyskała 83, (...) pkt. Na etapie przygotowania umowy dzierżawy ww. nieruchomości, w wyniku ponownej weryfikacji dokumentacji przetargowej, stwierdzono błąd w obliczeniu liczby punktów dla kryterium dotyczącego intensywności produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta. Komisja dokonała oceny kryterium inwentarza żywego wykazanego w ofercie M. L. (1) przeliczając 1 ha użytków rolnych przez (...): $28,9100 \text{ ha (powierzchnia użytków rolnych)} / 15,407 \text{ (...) za 2017 rok wg informacji (...)} z \text{ dn. 20 kwietnia 2018 stanowiącego załącznik do oferty} \sim 1,88$ (intensywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta), co odpowiada maksymalnej liczbie 10 punktów, jakie można było uzyskać za to kryterium (więcej niż 1,5), a nie zgodnie z ogłoszeniem - (...) na 1 ha użytków rolnych wg następującego wyliczenia: $15,407 \text{ (...)} / 28,9100 \text{ ha (powierzchnia użytków rolnych)} \sim 0,53$ (intensywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta), co odpowiada liczbie punktów 3,53. Błąd w wyliczeniu spowodował, że zmieniła się punktacja ofert. W wyniku ponownego przeliczenia punktacji przez komisję przetargową stwierdzono, że M. L. (1) nie zostałby ustalony kandydatem na dzierżawcę przedmiotowej nieruchomości. Uzyskana przez niego liczba punktów wynosi po przeliczeniu 77, (...). Najwyższą liczbę punktów miałyby wówczas oferta złożona przez M. C. -79, (...) ~ 79,66 punktów. Dalej Dyrektor Generalny (...) pismem z dnia 28 sierpnia 2018 roku unieważnił przetarg na dzierżawę części A działki gruntu numer (...) uzasadniając, że oferta M. L. (2) została wybrana niezgodnie z kryteriami wyboru ofert podanymi w ogłoszeniu o przetargu ograniczonym, stosownie do przepisu art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. c) w zw. z art. 39 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. J. Dyrektor Generalny zwrócił uwagę, że Oddział (...) w S. powinien w tej sytuacji przeprowadzić ponowną symulację punktacji w pozostałych przetargach, a w szczególności tych, w których oferty składał M. L. (1), ale ze względu na zastrzeżenie, o którym mowa w art. 29 ust. 3bd ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie były one rozpatrywane, błąd popełniony w tym przypadku mógł wpłynąć na rozstrzygnięcia w pozostałych przetargach. Pozwany, w wyniku ponownego przeliczenia punktacji uzyskanej przez oferentów w pozostałych przetargach stwierdził, że wyłonienie niewłaściwego kandydata na dzierżawcę w przetargu na dzierżawę nieruchomości stanowiącej część A działki gruntu numer (...) skutkowało tym, że w pozostałych ośmiu na dziesięć przeprowadzonych przetargów kandydatami na dzierżawców zostaliby ustaleni inni oferenci aniżeli wybrani przez komisję przetargową. Przyczyną tego stanu rzeczy było zastrzeżenie zamieszczone we wszystkich ogłoszeniach o przetargach zgodnie z art. 29 ustęp 3 bd ustawy, albowiem oferty oferentów, którzy zostali już wyłonieni kandydatami na dzierżawcę innej nieruchomości nie były brane pod uwagę w przetargu na dzierżawcę danej nieruchomości.

Odnosnie przetargu, który pierwotnie wygrała powódka, wbrew jej twierdzeniom podnoszonym w toku procesu, został on unieważniony nie z tego powodu, że w tym przetargu popełniono błąd, ale z tego względu, że pierwotnie zgodnie z art. 29 ustęp 3 bd ustawy oferty oferentów, którzy zostali już wyłonieni kandydatami na dzierżawcę innej nieruchomości nie były brane pod uwagę w przetargu na dzierżawcę danej nieruchomości – vide karta 148 – protokół, w tym oferta M. L. (1) (jak sama przyznała powódka nie kwestionowała ona pomyłki w punktacji odnośnie tej osoby w pierwszym przetargu) i oferta D. A.. Skoro jak ustalono oferta D. A. powinna zostać uwzględniona, po ponownym przeliczeniu punktacji – vide karta 182 – powódka nie wygrałaby przetargu, a tylko D. A.. W przetargu na dzierżawę części B działki nr (...), po ponownym przeliczeniu punktacji, kandydatem na dzierżawcę wyłoniony zostałby D. A., uzyskując liczbę punktów 74,6553 zaś powódka 72, (...) punktów. Oferta D. A. nie została pierwotnie wzięta pod uwagę z powodu wyłonienia tej osoby jako kandydata na dzierżawcę nieruchomości położonej w tej samej nieruchomości.

To spowodowało, że zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa prawidłowo uznano, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu, w którym wygrała powódka pierwotnie, zostały dokonane w sposób sprzeczny z ustawą – wykluczono ofertę D. A., która powinna jednak zostać wzięta pod uwagę.

Unieważnienie zatem przetargu, w którym pierwotnie wygrała powódka, było uzasadnione na podstawie § 11 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Powódka w

ogóle nie ustosunkowała się do zeznań świadków P. K. i J. B. w powiązaniu z dokumentami – vide dokumenty wskazane w części uzasadnienia dotyczącej ustaleń faktycznych, z których wynikał mechanizm popełnionego błędu i jego wpływ na pozostałe przetargi, w powiązaniu z odpowiednimi zastrzeżeniami jak wyżej, stosownie do art. 29 ustęp 3 bd ustawy, w tym na okoliczność, że ponowne dopuszczenie do przetargu ofert podmiotów, które jednak powinny zostać wzięte pod uwagę już pierwotnie – tu D. A. – spowodowało, że powódka jednak nie wygrałaby przetargu – vide ponowne przeliczenie punktacji jak na karcie 182.

W konsekwencji strona pozwana prawidłowo przyjęła, że zaszły podstawy do unieważnienia przetargu, a tym samym do wypowiedzenia umowy stosownie do § 17 ustęp 10 umowy.

Dalsze zarzuty powódki, że wypowiedzenie umowy dzierżawy było nieskuteczne, albowiem:

- przetarg unieważniono mimo braku zastrzeżeń do czynności przetargowych i braku skargi ze strony osób uczestniczących w przetargu; unieważnienie nastąpiło z inicjatywy pozwanego, bez stosownego wniosku/skargi uczestników przetargu,

- to nie powódka popełniła błąd przy procedurze przetargowej, ale członkowie komisji przetargowej pozwanego,

- wypowiedzenie umowy nastąpiło dopiero po upływie trzech miesięcy od daty zawarcia umowy dzierżawy,

okazały się również nieuzasadnione.

Brak zastrzeżeń do czynności przetargowych i brak skargi ze strony osób uczestniczących w przetargu, inicjatywa pozwanego w podjęciu decyzji o unieważnieniu przetargu, bez stosownego wniosku/skargi uczestników przetargu, okoliczność popełnienia błędu przez członków komisji przetargowej, nie miały żadnego znaczenia dla rozważań odnośnie zasadności unieważnienia przetargu, albowiem żadne przepisy nie warunkują prawa do unieważnienia przetargu od zaistnienia powoływanych jak wyżej przez powódkę zdarzeń.

Już całkowicie nieuzasadnionym w okolicznościach niniejszej sprawy jest powoływanie się przez powódkę na przepisy kodeksu cywilnego, a dotyczące przetargu (art. 70¹ k.c. – 70⁵ k.c.). Nie w tych przepisach tkwi istota sporu stron, te przepisy w ogóle nie mają zastosowania przy ocenie prawnej powództwa. W szczególności akcentowanie przez powódkę art. 70⁵ k.c. jako przeszkody do unieważnienia przetargu jest całkowicie chybionym argumentem. Powódka w tym zakresie nie dostrzega, że art. 70⁵ k.c. nie dotyczy stanu faktycznego niniejszej sprawy, albowiem przedmiotem rozważań Sądu nie było unieważnienie umowy, czego dotyczy powoływany przepis. Zatem ograniczenie czasowe z art. 70⁵ § 2 k.c. nie ma w ogóle zastosowania do ograniczenia prawa pozwanego do unieważnienia przetargu czy wypowiedzenia umowy.

Również żadnego znaczenia nie ma dla oceny roszczenia powódki złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy po upływie około 3 miesięcy od daty zawarcia umowy. Żaden przepis prawa, ani postanowienie umowy dzierżawy, nie wprowadza ograniczenia czasowego prawa pozwanego do składania oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy na podstawie § 17 ustęp 10 umowy dzierżawy.

Sąd orzekający nie podzielił argumentacji powódki, że wypowiedzenie umowy dzierżawy było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego – z zasadą trwałości i stabilności umowy dzierżawy, zaufania obywatela do instytucji państwowych, lojalności i uczciwości stron umowy, zasadą niewykorzystywania pozycji dominującej przez jednostki państwowe przy zawieraniu umów z obywatelami. Powódka nie dostrzega, że strony umowy same w umowie przełamały zasadę trwałości i stabilności umowy dzierżawy przewidując możliwość jej wypowiedzenia w § 17 ustęp 10 umowy. Nie można uznać, że doszło do naruszenia zasady zaufania do pozwanego, lojalności i uczciwości stron umowy czy też wykorzystania przez pozwanego pozycji dominującej. Powódka wypacza te zasady w kontekście okoliczności niniejszej sprawy. Powódka nie dostrzega, że wszelkie warunki i zastrzeżenia co do przetargu były zawarte w ogłoszeniu o przetargu, w tym zastrzeżenie co do możliwości unieważnienia przetargu i z jakich powodów – vide „Zastrzeżenia organizatora przetargu” – karta 9 – 10 ogłoszenia o przetargu. To zastrzeżenie zostało

powiązane ze wskazaną w umowie dzierżawy możliwą podstawą wypowiedzenia umowy - § 17 ustęp 10 umowy. Wreszcie to zastrzeżenie odpowiadało § 11 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. W konsekwencji Sąd nie podzielił zarzutu powódki, że wypowiedzenie umowy dzierżawy było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Powoływanie się przez powódkę na możliwe konsekwencje ekonomiczne pozbawienia jej przedmiotu dzierżawy na skutek przyjęcia prawidłowości wypowiedzenia umowy dzierżawy również nie stanowiło argumentu dla przyjęcia zasadności powództwa. Jak wskazano, sama podstawa wypowiedzenia została zastrzeżona w umowie dzierżawy, możliwość unieważnienia przetargu została wskazana już w ogłoszeniu o przetargu, zatem powódka powinna była być świadoma zawsze ewentualnego ryzyka zajścia sytuacji, która aktualizowała możliwość wypowiedzenia umowy. Było to normalne ryzyko wpisane w proces przedkontraktowy i kontraktowy w niniejszej sprawie, którego wiążące postanowienia powódka знаła albo znać powinna, bo odpowiednie zapisy w tym przedmiocie znalazły się w ogłoszeniu o przetargu jak i w umowie dzierżawy.

Na marginesie Sąd wskazuje, że w niniejszej sprawie po stronie powodowej nie występowało współuczestnictwo konieczne dzierżawców, albowiem mimo, że powódka zawarła umowę wraz z mężem jako dzierżawcy, to oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy pozwany złożył tylko powódce – vide karta 36 – przedłożone oświadczenie z dnia 20 września 2020 r. zostało zaadresowane tylko do powódki J. K.. Również wszystkie dalsze pisma pomiędzy stronami dotyczyły powódki. Umowa dzierżawy w stosunku do męża powódki nie została wypowiedziana. Nie ustalono czy była to omyłka pozwanego czy też jakieś uzasadnione i celowe działanie.

W tym stanie rzeczy uznać należało, że powódka nie udowodniła, że wypowiedzenie umowy dzierżawy było nieuzasadnione.

W powołaniu powyższej argumentacji powództwo jako nieuzasadnione podlegało oddaleniu w punkcie I wyroku.

W punkcie II wyroku orzeczono w przedmiocie zwrotu kosztów procesu stosownie do art. 98 k.p.c. i zasady odpowiedzialności za wynik postępowania. Powódka jako strona przegrywająca sprawę w całości powinna zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty procesu. Na koszty procesu pozwanego składało się wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w osobie radcy prawnego w wysokości 1.800 zł na podstawie § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Mając powyższe na względzie, orzeczono jak w sentencji wyroku.

Sędzia Sądu Rejonowego Tomasz Cegłowski

Sygn. akt III C 1610/19

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować w kontrolce terminowego sporządzania uzasadnień, w tym:

- urlop Sędziego sprawozdawcy **od dnia 30 listopada 2020 r. do dnia 11 grudnia 2020 r.**,

- zarządzenie Prezesa Sądu w przedmiocie przedłużenia terminu do sporządzenia uzasadnienia wyroku do dnia 17 grudnia 2020 r.

2. Odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia wyroku doręczyć:

- pełnomocnikowi powódki,

- pełnomocnikowi pozwanego.

3. Akta przedłożyć z pismem, apelacją lub za 30 dni.

S., dnia 18 grudnia 2020 r., Sędzia Sądu Rejonowego Tomasz Cegłowski