

POSTANOWIENIE

Dnia 7 czerwca 2018 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym: SSR Karolina Maciejewska

protokolant:

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2018 r. na posiedzeniu niejawnym

w sprawie z powództwa R J

przeciwko Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w W

o ustalenie

w przedmiocie wystąpienia do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym

postanawia:

na podstawie art. 193 Konstytucji RP przedstawić Trybunałowi Konstytucyjnemu pytanie prawne:

czy art. 4 ustawy z dnia 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) jest zgodny z art. 2, art. 20, art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

UZASADNIENIE

Powód R. J pozewem z dnia sierpnia 2016 r. wniósł do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, Wydział I Cywilny pozew o:

1/ ustalenie, na podstawie art. 189 k.p.c., że w związku z niedotrzymaniem i niemożliwością dotrzymania przez Agencję Nieruchomości Rolnych w Warszawie, Oddział Terenowy w W warunków Zawiadomienia z dnia kwietnia 2012 roku w sprawie wyłączenia z przedmiotu dzierżawy 30 % gruntów dzierżawionych od pozwanej przez powoda oraz w świetle wejścia w życie przepisów odnoszących się do wstrzymania sprzedaży nieruchomości rolnych będących w Zasobie Agencji Nieruchomości Rolnych, postanowienia Aneksu z dnia sierpnia 2012 roku do umowy dzierżawy nr z dnia grudnia 1994 roku, przestają być dla jej stron wiążące, a powoda i pozwanego wiąże ww. umowa o treści wg stanu na dzień sierpnia 2012 roku przy jednoczesnym braku konsekwencji w postaci utraty przez powoda uprawnień z art. 29 ust.1. pkt 3 i art. 39 ust.2 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ewentualnie

2/ zmianę w oparciu o przepisy art. 357¹ k.c. sposobu wykonywania umowy dzierżawy nr z dnia grudnia 1994 roku w drodze przywrócenia przedmiotu dzierżawy objętych ww umową wg stanu na dzień sierpnia 2012 roku ewentualnie poprzez rozwiązanie aneksu nr do ww umowy dzierżawy ewentualnie

3/ ustalenie, że przepisy ustawy z dnia 16 września 2011 r. o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw nie mogły mieć zastosowania do umowy dzierżawy nr z dnia grudnia 1994 zawartej pomiędzy powodem a pozwaną, a to z uwagi na nabycie przed dniem wejścia w życie tej ustawy przez powoda prawa pierwokupu przedmiotu dzierżawy lub co najmniej ekspektatywy tego prawa ewentualnie

4/ ustalenie, że powodowi- w związku z wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw - przysługuje prawo wstrzymania się z wydaniem wyłączonych gruntów z przedmiotu umowy dzierżawy nr z dnia grudnia 1994 (tj. nieruchomości

położonych w obrębie P (gmina M) o numerach ewidencyjnych: / , / , / , / , / , w obrębie D (gmina M) o numerach ewidencyjnych / , / , / , w obrębie P (gmina M) działki o numerach ewidencyjnych / i / - przez wskazany ww ustawie okres pięciu lat związanych z wstrzymaniem sprzedaży nieruchomości rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, a to z uwagi na upadek ekwiwalentności świadczeń wzajemnych pozwanej i powoda.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż w dniu grudnia 1994 r. zawarł z stroną pozwaną umowę dzierżawy nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, położonych w Gminie M o łącznej powierzchni gruntów wynoszącej ha. Początkowo umowa została zawarta na okres 10 lat z możliwością wystąpienia przez strony z wnioskiem o przedłużenie na następne 20 lat. Zaś stronie pozwanej zostało nadane bliżej nieokreślone uprawnienie do jednostronnego wyłączenia z umowy części jej przedmiotu. Na mocy kolejnych aneksów ustalono czas trwania umowy na okres 30 lat liczonych od stycznia 1995 r. oraz dokonywano stopniowych wyłączeń powierzchni podlegającej dzierżawie.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 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), na mocy art. 4 ww. ustawy, strona pozwana zawiadomiła powoda o wyłączeniu z dzierżawy działek o łącznej powierzchni ha, co stanowi 30 % powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Strona pozwana zarazem poinformowała powoda o konsekwencjach przyjęcia bądź odrzucenia propozycji zmiany umowy. W odpowiedzi na zawiadomienie powód oświadczył, że przyjmuje propozycję strony pozwanej, jednak wskazał, że oświadczenie to składa wyłącznie pod przymusem prawnym i ekonomicznym, w obawie przed utratą przysługującego mu prawa pierwszeństwa. Ponadto, powód zarzucił bezprawność działań strony pozwanej, ze względu niekonstytucyjność przepisu na którym opiera swoje uprawnienie do wyłączenia części nieruchomości z dzierżawy. Powód oświadczył ponadto, że zamierza skorzystać z uprawnienia do zakupu części nieruchomości w terminie: grudzień 2012 r., a w części pozostałej w przeciągu 6 lat, zgodnie z art. 4 ust. 8 pkt 3 ww. ustawy. Wobec powyższego, w dniu sierpnia 2012 r., strony zawarły aneks do umowy dzierżawy, zgodnie z którym wyłączone zostały działki wskazane przez stronę pozwaną w zawiadomieniu.

W dniu 30 kwietnia 2016 r. weszła w życie ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U.2016.585), na mocy której w okresie 5 lat od dnia jej wejścia w życie, wstrzymuje się sprzedaż nieruchomości albo ich części wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż w tym stanie prawnym strona pozwana nie jest w stanie wywiązać się z zobowiązania wobec powoda polegającego na zbyciu na jego rzecz pozostałej części przedmiotu dzierżawy nie później niż w okresie 6 lat liczonych od dnia zawarcia Aneksu do Umowy tj. od dnia sierpnia 2012 roku, podczas gdy powód zobowiązany jest do wydania nieruchomości objętych ww. Aneksem częściowo do sierpnia 2016 roku oraz częściowo do listopada 2016 roku. Wobec powyższego, powód nie może otrzymać zagwarantowanego mu świadczenia wzajemnego ze strony pozwanej (wykup pozostałego przedmiotu dzierżawy).

Powód skierował do tego Sądu wnioski o zwrócenie się do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym o zbadanie zgodności art. 4 ww. ustawy z Konstytucją. Powód wskazał, że została naruszona zasada wyrażona w art. 2 Konstytucji, poprzez zbyt daleko idącą ingerencję ustawodawcy w treść stosunków prawnych zawieranych pomiędzy Agencją Nieruchomości Rolnych, a dzierżawcami nieruchomości. Co istotne, przepisy rzeczonyj ustawy w żaden sposób nie różnicowały statusu

dzierżawcy, tym samym pozbawiając części przedmiotu dzierżawy również rolników prowadzących gospodarstwa rodzinne. Nie można zatem uznać, że regulacje z art. 4 ustawy są zgodne z celem samej ustawy, a więc ochroną gospodarstw rodzinnych w myśl art. 23 Konstytucji. Powód wskazał ponadto, iż w demokratycznym państwie prawnym, dzierżawcy nieruchomości Skarbu Państwa mają prawo oczekiwać, że zawarte przez nich umowy, zawierane w celu uzyskania określonych przychodów z nieruchomości, będą respektowane. Powód zarzuca ponadto, że ingerencja w umowy dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa, w sposób zbyt daleko idący, ogranicza konstytucyjną zasadę swobody działalności gospodarczej, a regulacje ustawy zmieniającej mają charakter dyskryminujący w stosunku do dzierżawców większych powierzchni nieruchomości rolnych, przy jednoczesnym, nieproporcjonalnym uprzywilejowaniu podmiotów z większościowym udziałem Skarbu Państwa.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa wskazując przede wszystkim, że powód mylnie przyjął istnienie roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży, podczas gdy art. 4 ust. 7 przewiduje jedynie uprawnienie do zakupu całości albo za zgodą Agencji Nieruchomości Rolnych części nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy, z zastosowaniem prawa pierwszeństwa. Natomiast pierwszeństwo samo z siebie nie jest źródłem roszczenia, bowiem nie przewiduje ono w swojej istocie obowiązku zbycia nieruchomości na rzecz uprawnionego.

Sąd Rejonowy powziął wątpliwości co do zgodności art. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej.

W pierwszej kolejności Sąd wskazuje, że przepis art. 4 ustawy z dnia 2011 r. nadaje Agencji Nieruchomości Rolnych kompetencję do władczego i jednostronnego ingerowania w stosunek cywilnoprawny. Co więcej, wskazana regulacja nie wskazuje żadnych przesłanek na podstawie których Agencja Nieruchomości Rolnych miałaby dokonywać wyboru wyłączanych z przedmiotu dzierżawy nieruchomości. Natomiast dzierżawca zgodnie z brzmieniem art. 4 ustawy, postawiany jest wyłącznie przed wyborem przyjęcia bądź odrzucenia jednostronnej propozycji wyłączenia nieruchomości. Dodatkowo, dzierżawca nie ma wpływu na wybór gruntu podlegającego wyłączeniu oraz ustawa zmieniająca nie reguluje w żaden sposób przesłanek wyboru tych nieruchomości, co wyłącza możliwość kontroli sądowej w zakresie wyboru dokonanego przez Agencję. Z kolei odrzucenie propozycji łączy się z dotkliwymi sankcjami dla dzierżawcy, tj. z utratą uprawnienia do przedłużenia umowy dzierżawy w trybie bezprzetargowym oraz utratą pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości. Do przyjęcia arbitralnej propozycji, de facto niekorzystnej dla dzierżawcy, miałoby zachęcać uprawnienie, przewidziane w art. 4 ust. 7 ustawy, do zakupu całości albo za zgodą Agencji Nieruchomości Rolnych części nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy z zastosowaniem prawa pierwszeństwa. Należy zwrócić uwagę, że wskazana regulacja, mimo że wydaje się korzystna dla dzierżawcy, nie stanowi w istocie ekwiwalentu za utratę 30 % przedmiotu umowy. Powyższe potwierdza liczne orzecznictwo Sądu Najwyższego, w tym uchwała z dnia 19 października 2017 r. (Sygn. akt III CZP 45/17), zgodnie z którą *dzierżawcy, który na podstawie art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 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) złożył Agencji Nieruchomości Rolnych oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu dzierżawionej nieruchomości rolnej Skarbu Państwa z zastosowaniem prawa pierwszeństwa przewidzianego w art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 1491 ze zm.), nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży. Wobec powyższego, skoro z uprawnienia nie można wywieść jakiegokolwiek roszczenia, trudno jest uznać jakoby stanowiło ono jakikolwiek ekwiwalent.*

Należy zwrócić uwagę, że ustawodawca wprowadzając przepisy nowelizujące ustawę o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, postawił dzierżawców w sytuacji wyboru tzw.

mniejszego zła, bowiem dzierżawcy tracą uprawnienie do racjonalnego kształtowania stosunku cywilnoprawnego jakim jest dzierżawa. Tymczasem w momencie zawierania umowy dzierżawy oraz w jej trakcie, dzierżawca podejmuje wiele strategicznych decyzji i czyni nakłady, oczekując że nabyte uprawnienia nie zostaną mu w przyszłości odebrane. Dodatkowo ustawa z dnia 2011 r. wprowadza sztywny 3-miesięczny termin na podjęcie decyzji co do przyjęcia bądź odrzucenia zaproponowanych przez agencję warunków. Natomiast nie ulega wątpliwości, że tego typu decyzje, nie powinny być podejmowane pod presją czasu i przymusu ekonomicznego. Dla porównania należy przytoczyć rozwiązania przewidziane w kodeksie cywilnym, bowiem zgodnie z art. 704 dzierżawę gruntu rolnego można wypowiedzieć na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego. Takie rozwiązanie jest korzystniejsze dla dzierżawcy ze względu na specyfikę działalności rolniczej, która wymaga planowania zasiewów i zbiorów, zgodnie z cyklem rocznym, a nie kwartalnym, przewidzianym w ustawie zmieniającej.

W ocenie Sądu, przytoczone powyższej okoliczności przemawiają za tym, że art. 4 ustawy zmieniającej narusza zasadę wyrażoną w art. 2 oraz art. 20 Konstytucji. Art. 2 Konstytucji wyraża jedną z podstawowych zasad współczesnego państwa - zasadę demokratycznego państwa prawnego. Z kolei ideą państwa prawnego jest wykonywanie władzy państwowej jedynie wtedy, gdy zezwala na to konstytucja oraz ustawy zgodne z nią pod względem formalnym i materialnym, a celem wykonywania tej władzy jest ochrona ludzkiej godności, sprawiedliwości i pewności prawa (E. Morawska, Klauzula państwa prawnego w Konstytucji RP na tle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego, Toruń 2003, s. 60).

Wśród konstytucyjnych zasad prawa wywodzonych z tego przepisu wymienić należy również zasadę zaufania obywateli do państwa i tworzonych przez nie prawa. Art. 4 ustawy zmieniającej narusza tę zasadę, bowiem przewiduje arbitralne odebranie rolnikom 30% dzierżawionych od Skarbu Państwa użytków rolnych. Na gruncie omawianej ustawy nowelizującej, odrzucenie przez dzierżawcę propozycji przedstawionej przez Agencję powoduje utratę prawa pierwokupu i prawdopodobieństwo nieprzedłużenia umowy dzierżawy w przyszłości. Takie działanie ze strony ustawodawcy, nadającego uprawnienie do dowolnego wskazania przez Agencję gruntów dzierżawionych, a następnie wobec braku zgody drugiej strony umowy dzierżawy na ich wyłączenie, stosowanie dotkliwych sankcji w postaci utraty prawa pierwokupu, powoduje naruszenie zasady zaufania obywateli do państwa i prawa.

Nie ulega wątpliwości, że podstawową zasadą prawa prywatnego jest zasada autonomii woli stron oraz ich równoważnej pozycji w kształtowaniu stosunku prawnego. Z kolei jedną z podstawowych zasad obowiązujących w prawie zobowiązań, jest wyrażona w art. 353¹ k.c. zasada swobody umów, zgodnie z którą to strony kształtują treść łączącego ich stosunku prawnego. Na gruncie niniejszej sprawy, strony związały się umową dzierżawy o treści zgodnej z ówczesnie obowiązującą regulacją prawną. Zaś wejście z życie ustawy zmieniającej narzuciło stronom przymusową zmianę warunków umowy, a więc z pominięciem zasady swobody umów. Ponadto zgodnie z art. 487 par. 2 k.c. w przypadku umów wzajemnych, do których niewątpliwie należy dzierżawa, świadczenie jednej ze stron ma być odpowiednikiem drugiej. Jednakże z wyvodu przedstawionego powyższej bezsprzecznie wynika, że art. 4 ustawy zmieniającej narusza podstawowe zasady prawa cywilnego, co jest sprzeczne z zasadą wyrażoną w art. 2 Konstytucji. Ponadto z art. 2 Konstytucji wywodzi się jedna z najistotniejszych zasad porządku prawnego, jaką jest zasada niedziałania prawa wstecz. Tymczasem art. 4 ustawy zmieniającej, w sposób bezpośredni wpływa na kształtowanie stosunku prawnego umów zawartych przed wejściem z życie niniejszej ustawy. Taki sposób zaskakiwania stron, przymusową regulacją zmieniającą stosunek prawny ukształtowany przez nie wiele lat wcześniej, podważa także zaufanie obywateli do państwa i tworzonych przez nie prawa. Bez wątpienia należy uznać, że akt normatywny działa z mocą wsteczną, kiedy początek jego stosowania pod względem czasowym został ustalony na moment poprzedzający moment wejście w życie. Dochodzi wówczas do sytuacji, w których nowe rozwiązania ingerują i odmiennie kształtują stosunki prawne, które zaistniały już przed rozpoczęciem jej obowiązywania. W demokratycznym państwie prawa nowe normy powinny, co do zasady, działać na przyszłość. Nie można

zatem stanowić prawa, by normy prawne wiązały skutki swojego zastosowania z faktami, które zaszły już przed wejściem w życie nowych uregulowań (zob. m.in. wyroki z: 19 listopada 2008 r., Kp 2/08, cz. III, pkt 3.2; 7 kwietnia 2011 r., K 4/09, cz. III, pkt 5.2; 10 stycznia 2012 r., SK 25/09, cz. III, pkt 8.1; 5 grudnia 2013 r., K 27/13, cz. III, pkt 9).

Następnie należy wskazać, iż zasada wyrażona w art. 20 Konstytucji stanowi podstawę ustroju gospodarczego RP. Co istotne, pojęcia solidarności, dialogu i współpracy partnerów społecznych zakładają nakaz oparcia decyzji społeczno-gospodarczych na zasadzie kompromisu, pozwalającego na zrównoważenie przeciwstawnych interesów poszczególnych partnerów społecznych. Tym samym każdy z tych partnerów musi być gotowy do uznania i zaakceptowania potrzeb i interesów pozostałych stron dialogu (zob. Garlicki Leszek (red.), Zubik Marek (red.), Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz. Tom I, wyd. II) Należy również zauważyć, że to na ustawodawcy ciąży obowiązek zapewnienia poszanowania wskazanej równowagi pomiędzy partnerami. Powyższy wywód, pozwala wyciągnąć wniosek, że na mocy art. 4 ustawy zmieniającej, doszło do jaskrawego różnicowania pozycji partnerów.

Spółeczna gospodarka rynkowa opiera się na swobodzie prowadzenia działalności gospodarczej, własności prywatnej oraz solidarności, dialogu i współpracy partnerów społecznych. Ustawodawca uchwalając art. 4 omawianej ustawy w sposób nadmierny ingeruje w zasadę swobody działalności gospodarczej, bowiem wyłączenie na podstawie dowolnej oceny Agencji, 30% gruntów objętych umowami dzierżawy znacznie zmniejsza konkurencyjność gospodarstw rolnych nim dotkniętych. Ponadto, regulacja ta prowadzi do nieuzasadnionej ingerencji jednostronnej, dowolnej decyzji Agencji w pomyślność interesów gospodarczych rolników będących stronami umowy dzierżawy, a dodatkowo, decyzja ta jako niepodlegająca negocjacom, stawia rolników w sytuacji przymusowej.

Na tle powyższych rozważań, należy również zwrócić uwagę, że na podstawie art. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, w okresie 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy wstrzymuje się sprzedaż nieruchomości albo ich części wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Powyższa regulacja powoduje zatem, że uprawnienie ustanowione na podstawie art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej staje się faktycznie i prawnie niewykonalne. Wobec powyższego dzierżawca, który przyjął propozycję Agencji Nieruchomości Rolnych, zostaje pozbawiony także tego pozornego ekwiwalentu, jakim jest prawo pierwszeństwa, przyznawanego w zamian za wyłączenie 30 % nieruchomości.

Następnie należy wskazać, że w myśl art. 64 Konstytucji każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. Natomiast własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. Gwarancją art. 64 ust. 1 objęte są wszelkie prawa majątkowe, w tym prawa majątkowe wynikające z zawartych umów cywilnoprawnych (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 24 lutego 2009 r., SK 34/07, pkt III.4.3). Jak wskazuje się w doktrynie, ustawodawca może tworzyć, znosić, ograniczać i modyfikować treść poszczególnych praw majątkowych, byle tylko utrzymać istnienie pewnego systemu tych praw. Wymaga to, oczywiście, poszanowania zasad przyzwoitej legislacji, zwłaszcza zakazu retroakcji czy nakazu respektowania praw nabytych. (Garlicki Leszek (red.), Zubik Marek (red.), Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz. Tom II, wyd. II). Niewątpliwie umowa dzierżawy znajduje się w zakresie innych praw majątkowych podlegających ochronie na mocy art. 64 Konstytucji. Powyższe nie oznacza wprawdzie, że dzierżawa podlega ochronie absolutnej, jak jednak wskazano, ustawodawca zobowiązany jest do przestrzegania standardów przyzwoitej legislacji. Nie ulega wątpliwości, że na podstawie art. 4 ustawy zmieniającej, doszło zarówno do naruszenia zakazu retroakcji (jak w poprzednim wywodzie), jak i do naruszenia praw nabytych przez dzierżawców, gdyż na mocy wskazanej regulacji doszło do swoistego wyłączenia 30

% przedmiotu wiążącej ich umowy. Przy czym wskazane wyłączenie nie odbyło się z poszanowaniem autonomii woli stron, tj. w drodze porozumienia, lecz arbitralną wolą ustawodawcy. Dzierżawca zawierając stosunek prawny ma prawo oczekiwać, że wyżej wskazane prawo majątkowe znajdzie się pod ochroną państwa, a co za tym idzie, dzierżawca czyni wieloletnie inwestycje, w tym zatrudnia pracowników, zawiera kontrakty, mając przekonanie, że zgodnie z art. 64 Konstytucji, nie zostanie w nagły sposób pozbawiony tych praw, które nabył na mocy swobodnie zawieranej umowy. Natomiast na gruncie niniejszej sprawy, dzierżawca został niejako wyłączone z 30 % dzierżawionych nieruchomości.

Należy również wskazać, że zgodnie z art. 31 ust 3 Konstytucji ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Co istotne, skoro treść art. 31 ust. 3 dotyczy ograniczania wolności i praw, to trzeba go traktować jako przepis wyjątkowy, ze względu na to, że zawęża zakres zastosowania wolności i praw konstytucyjnie gwarantowanych. Nie ulega wątpliwości, że zakres unormowania art. 31 ust. 3 ma charakter uniwersalny, bo wyznaczone w nim granice ingerencji władzy publicznej dotyczą wszystkich konstytucyjnych wolności i praw (np. wyroki TK: z 19 maja 2011 r., K 20/09, pkt III.2.2), zatem również innych praw majątkowych, chronionych na mocy art. 64 Konstytucji. Należy wskazać, że ograniczenie praw jednostki musi być ekwiwalentne wobec celu, któremu służy dana regulacja. Jak wskazano w uzasadnieniu do projektu ustawy zmieniającej (druk nr 2849 z dnia 26 lutego 2010 r.) *proponuje się rozwiązania zawarte w projektowanej ustawie, które wraz ze zmianą ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego zintensyfikują sprzedaż nieruchomości Zasobu. Głównym celem (...) jest rozdysponowanie jak największej powierzchni nieruchomości Zasobu zarówno poprzez przeznaczenie ich na powiększenie gospodarstw rodzinnych, które zgodnie z Konstytucją RP są podstawą ustroju rolnego w Polsce, jak i umożliwienie dotychczasowym dzierżawcom nabycia dzierżawionych nieruchomości.* Tymczasem nie można pominąć faktu, że weszła w życie ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, na podstawie której przez okres 5 lat wstrzymuje się sprzedaż nieruchomości albo ich części wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Na gruncie powyższego, cel który miałby uzasadnić daleko idące ograniczenie praw dzierżawców, stał się de facto nie wykonalny, a tym samym ograniczenie to, nie spełnia wymogów z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Z uwagi na powyższe wątpliwości natury konstytucyjnej, Sąd uznał za zasadne zwrócenie się z do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym, jak na wstępie. Z kolei odnosząc się do przesłanki dopuszczalności przewidzianej w art.193 Konstytucji, dotyczącej związku funkcjonalnego pomiędzy odpowiedzią na pytanie prawne, a rozstrzygnięciem sprawy toczącej się przed sądem, Sąd wskazuje, co następuje.

Powód opiera swoje główne roszczenie na podstawie art. 189 k.c., ewentualnie zaś na podstawie 357¹ k.c., domagając się ustalenia przez tut. Sąd stosunku zobowiązaniowego w kształcie sprzed dostosowania umowy dzierżawy do wymogów przewidzianych w art. 4 ustawy zmieniającej. Należy zaznaczyć, że stosunek dzierżawy między stronami trwa nadal w kształcie narzuconym przez art. 4 ustawy zmieniającej. Zdaniem Sądu, w przypadku uchylecia przez Trybunał Konstytucyjny art. 4 ustawy zmieniającej, w niniejszej sprawie mógłby mieć zastosowanie przepis z art. 357¹ k.c., a nie z art. 189 k.c, bowiem nawet w przypadku ewentualnego uchylecia art. 4 ustawy zmieniającej, nie dojdzie wszak do automatycznego rozwiązania stosunku prawnego zawartego na mocy zgodnych oświadczeń woli stron. Przesłanką zastosowania art. 357¹ k.c. jest nadzwyczajna zmiana stosunków połączona z nadmiernymi trudnościami w spełnieniu świadczenia albo groziło by ono jednej ze stron rażąca stratą. W niniejszej

sprawie, powód jak i strona pozwana złożyli oświadczenia woli co do wyłączenia 30 % nieruchomości kierując się obowiązkiem wynikającym z art. 4 ustawy zmieniającej. Powód jednakże złożył powyższe oświadczenie, wyraźnie akcentując zamiar skorzystania z uprawnienia do nabycia nieruchomości z zachowaniem prawa pierwszeństwa przewidzianego w art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej. Natomiast w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, nabycie wyłączonych nieruchomości, nie jest możliwe. W świetle powyższego, zasadne wydaje się rozważenie, że zostały spełnione przesłanki z art. 357¹ k.c., tj. że ww. ustawa wstrzymująca sprzedaż nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, stanowi w niniejszej sprawie nadzwyczajną zmianę stosunków prawnych, których strony nie przewidywały przy zawarciu umowy. W przypadku stwierdzenia spełnienia powyższej przesłanki, Sąd może po rozważeniu interesu stron, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania zgodnie z zasadami współżycia społecznego. W tym miejscu należy zaś wskazać, że Sąd powziął poważne wątpliwości co do zgodności oświadczeń woli stron, determinowanych brzmieniem przytoczonego art. 4, z zasadami współżycia społecznego. Jednakże, wobec kategoriycznego brzmienia wskazanego przepisu, określającego w sposób sztywny warunki, terminy, jak również skutki w postaci wygaśnięcia uprawnień, przewidzianych w art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w razie nie przyjęcia propozycji Agencji Nieruchomości Rolnych, Sąd jest w zasadzie całkowicie związany brzmieniem przytoczonego artykułu i nie możliwe jest odmienne ukształtowanie łączącego strony stosunku prawnego. W świetle wyżej przytoczonych wątpliwości w zakresie zgodności z Konstytucją, Sąd uznał za konieczne i zasadne przedstawienie Trybunałowi Konstytucyjnemu na podstawie art. 193 Konstytucji pytania prawnego, jak w sentencji postanowienia.



na oryginale właściwy podpis
zgodność z oryginałem stwierdza

Anna Kujawa
Sekretarz sądowy