

Sygnatura akt VIII GC 407/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Leon Miroszewski

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Emilia Marchewka

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa: S. G. H. D. G. (1)

przeciwko:

1) Agencja Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W.

2) R. B.

o ustalenie nieważności umowy

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz każdego z pozwanych kwoty po 7.217,00 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt VIII GC 407/15

UZASADNIENIE

Powód S. G. H. D. G. (2) wystąpił przeciwko pozwanym "Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. oraz R. B. o ustalenie, że umowa sprzedaży nieruchomości rolnej niezabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu B., zawarta pomiędzy pozwanymi w wyniku przetargu ograniczonego, przeprowadzonego przez pozwaną Agencję, w dniu 5 marca 2015 roku, jest nieważna. W uzasadnieniu stwierdził, że nie został dopuszczony do uczestnictwa w przetargu, choć spełnił warunki uczestnictwa. Uznano, że nie jest rolnikiem indywidualnym w rozumieniu art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, ponieważ nie zamieszkuje co najmniej 5 lat w gminie, na której obszarze położna jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego. Powód wskazał na swoje zamieszkanie w miejscowości B. od 2002 roku, od 1 października 2002 roku pracuje w gospodarstwie rolnym położonym w tej miejscowości, prowadzonym pod firmą Przedsiębiorstwo (...), a ponadto od 11 grudnia 2009 roku prowadzi osobiście gospodarstwo rolne położone w tej samej miejscowości. Nadto legitymuje się kartą stałego pobytu wydaną w dniu 29 maja 2009 roku z terminem ważności do dnia 28 maja 2019 roku. Zakwestionował wymóg zameldowania na terenie tej gminy, ponieważ jego zdaniem istotny jest fakt samego zamieszkiwania z zamiarem stałego pobytu, co dotyczyło powoda. Zdaniem powoda doszło do jego dyskryminacji ze względu na przynależność państwową, co jest sprzeczne z art. 32 Konstytucji RP oraz art. 18 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej. Powód podniósł, że cudzoziemiec może uzyskać zameldowanie później od czasu zamieszkania niż obywatel Polski.

Uzasadniając interes prawny w wytoczeniu powództwa powód stwierdził, że wobec spełnienia warunków uczestnictwa w przetargu przeprowadzonym przez pozwaną Agencję, powinien mieć dysponować środkami ochrony adekwatnymi do środków przysługujących uczestnikom przetargu. Istnieje niepewność prawna co do stanu prawnego dotyczącego powoda, zaś nie może on uzyskać ochrony prawnej innymi środkami.

Pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Stwierdziła, że powód nie złożył wymaganego w warunkach przetargu dotyczącego sprzedaży nieruchomości wskazanej w pozwie dokumentu zameldowania na pobyt stały w gminie, w której znajduje się nieruchomość wystawiona na sprzedaż co najmniej od dnia 3 grudnia 2011 roku, natomiast złożył zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały od dnia 6 marca 2013 roku. Zdaniem pozwanej Agencji, nie chodziło o jakikolwiek dowód na okoliczność bycia przez osoby przystępujące do przetargu rolnikami indywidualnymi w rozumieniu art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, lecz o dokument zameldowania wskazany w punkcie II ogłoszenia o przetargu. Powód tego warunku nie spełnił. Pozwana zaznaczyła, że treść ogłoszenia o przetargu odpowiada wymogom art. 29 ust. 3b pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, zgodnie z którym dowodem zamieszkiwania na terenie gminy, w której znajduje się sprzedawana nieruchomość rolna jest dokument określający zameldowanie na pobyt stały. Pozwana Agencja stwierdziła, że powód nie był w żaden sposób dyskryminowany w postępowaniu przetargowym, bowiem był traktowany w zakresie warunków nabycia nieruchomości wystawionej na sprzedaż w taki sam sposób jak inni przystępujący do przetargu. Mógł też uzyskać zameldowanie w taki sposób, że byłby dopuszczony do udziału w przetargu.

Pozwany R. B. wniosł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu. Poparł stanowisko przedstawione przez pozwaną Agencję Nieruchomości Rolnych.

Stan faktyczny.

W dniu 22 stycznia 2015 roku Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. ogłosiła przetarg ustny ograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnej wchodzącej w skład zasobu własności rolnej Skarbu Państwa pochodzącej ze zlikwidowanego państwowego przedsiębiorstwa (...), położonej na terenie gminy B. – dla rolników indywidualnych w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzających powiększyć gospodarstwo rodzinne, mających miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiona do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą. Wskazano, że przedmiotem przetargu jest nieruchomość rolna niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) obręb B. o powierzchni 28,9500 ha (w tym 15,3500 ha użytków rolnych), położona na terenie gminy B., województwo (...). Jako datę przetargu wskazano dzień 5 marca 2015 roku.

Stwierdzono, że w przetargu mogą uczestniczyć wyłącznie rolnicy indywidualni w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzający powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiona do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą, spełniający między innymi warunek zamieszkania co najmniej od 5 lat w gminie, na obszarze której znajduje się chociaż jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład prowadzonego przez nich gospodarstwa rolnego oraz prowadzą przez ten okres osobiście to gospodarstwo (pracują w tym gospodarstwie oraz podejmują wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia w nim działalności rolniczej). Wskazano, że osoby zamierzające wziąć udział w przetargu zobowiązane są złożyć między innymi, jako dowód potwierdzający zamieszkanie, dokument określający zameldowanie na pobyt stały w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności i dowodach osobistych (zaświadczenie wydane przez organ właściwej gminy).

Dalej stwierdzono, że zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw w przetargu mogą wziąć udział także osoby fizyczne, które nie spełniają warunków określonych w art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu nadanym powołaną wyżej ustawą, o ile w dniu 3.12.2011 roku były rolnikami indywidualnymi w rozumieniu

w rozumieniu art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 16.09.2011 roku oraz nadal prowadzą gospodarstwo rodzinne, to jest osoby, które między innymi zamieszkiwały w dniu 3.12.2011 roku w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład prowadzonego przez nich gospodarstwa rolnego oraz mają zamieszkanie w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą. Wskazano, że osoby zamierzające wziąć udział w przetargu jako spełniające powyższe warunki składają między innymi dowód potwierdzający zamieszkanie - dokument określający zameldowanie na pobyt stały w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności i dowodach osobistych (zaświadczenie wydane przez organ właściwej gminy).

Zastrzeżono, że warunkiem zakwalifikowania do uczestnictwa w przetargu jest złożenie wymaganych dokumentów, w tym wymienionych wyżej, najpóźniej do dnia 11 lutego 2015 roku. Wskazano, że do dnia 20 lutego 2015 roku zostanie wywieszona lista osób spełniających wszystkie warunki zakwalifikowania do uczestnictwa w przetargu oraz lista osób, które nie złożyły wszystkich wymaganych dokumentów z zaznaczeniem brakujących dokumentów oraz informacją, że osoby te zostaną zakwalifikowane do przetargu, jeżeli w terminie do dnia 25 lutego 2015 roku złożą brakujące dokumenty. W takiej sytuacji ostateczna lista osób zakwalifikowanych do uczestnictwa w przetargu miała być wywieszona w dniu 2 marca 2015 roku. Stwierdzono, że osoby, które nie złożą wymaganych dokumentów, nie zostaną dopuszczone do uczestnictwa w przetargu.

Dowód: - ogłoszenie o przetargu (k. 178-189).

Pismem z dnia 10 lutego 2015 roku powód wniósł o zakwalifikowanie go do uczestnictwa w przetargu. Załączył kartę stałego pobytu.

W dniu 12 lutego 2015 roku sporządzono listę osób, które nie złożyły wszystkich wymaganych dokumentów niezbędnych do zakwalifikowania do uczestnictwa w przetargu. Na liście tej umieszczono powoda, wskazując wśród brakujących dokumentów dowód potwierdzający zamieszkanie – dokument określający zameldowanie na pobyt stały w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności i dowodach osobistych (zaświadczenie wydane przez organ właściwej gminy). Wskazano, że warunkiem zakwalifikowania osób umieszczonych na liście, w tym powoda, do uczestnictwa w przetargu, jest przedłożenie brakujących dokumentów w terminie do dnia 25 lutego 2015 roku. Wskazano, że przetarg odbędzie się w dniu 5 marca 2015 roku.

Pismem z dnia 19 lutego 2015 roku powód oświadczył, że od 2002 roku zamieszkuje w miejscowości B., na terenie gminy B., województwo (...). Załączył oświadczenie, że od 28 maja 2009 roku posiada kartę pobytu wydaną przez Wojewodę (...) nr (...) z terminem ważności do dnia 28 maja 2019 roku oraz zaświadczenie Urzędu Gminy w B. z dnia 18 lutego 2015 roku o zameldowaniu na pobyt stały w miejscowości (...), a nadto oświadczenie o posiadaniu kwalifikacji rolniczych, oświadczenie o łącznej powierzchni użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego.

Do przetargu dopuszczono jedynie pozwanego R. B.. W protokole z przetargu stwierdzono, że w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu oferty zostały złożone przez 3 osoby, w tym powoda i pozwanego R. B.. Wobec braków w dokumentacji, dwie osoby: powód i M. R. zostali wezwani do uzupełnienia dokumentów. Na to wezwanie zareagował jedynie powód, jednak nie złożony przez niego dokument potwierdzający zamieszkania - dokument określający zameldowanie na pobyt stały w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności i dowodach osobistych (zaświadczenie wydane przez organ właściwej gminy), nie spełnia wymaganego okresu, a przy tym powód nie posiada dowodu osobistego oraz obywatelstwa polskiego, w związku z tym nie został zakwalifikowany do przetargu. W toku przetargu pozwany R. B., po zgłoszeniu minimalnego dopuszczalnego postąpienia w stosunku do ceny wywoławczej, zaproponował cenę 518.760 złotych, po czym przewodniczący komisji przetargowej udzielił przybicia. Pozwanego R. B. powiadomiono, że o terminie zawarcia aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości zostanie on niezwłocznie powiadomiony po ustaleniu z notariuszem terminu podpisania umowy.

Pismem z dnia 9 marca 2015 roku powód przestawił Prezesowi pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych zastrzeżenia „na czynności przetargowe Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. Sekcja Zamiejscowa

Gospodarowania Zasobem w P.". Powód zakwestionował wskazaną mu przyczynę niedopuszczenia do uczestnictwa w przetargu dotyczących sprzedaży nieruchomości rolnej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), obręb B. o powierzchni 28.9500 ha, a więc uznanie, że powód nie jest rolnikiem indywidualnym w rozumieniu art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, to jest nie zamieszkuje co najmniej 5 lat w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego. Powód podniósł, że zamieszkuje w miejscowości B. od 2002 roku i pracuje w gospodarstwie rolnym położonym w tej miejscowości, prowadzonym przez spółkę Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a ponadto od dnia 11 grudnia 2009 roku do dnia dzisiejszego prowadzi osobiście gospodarstwo rolne położone w tej samej miejscowości. Podniósł też, że legitymuje się kartą stałego pobytu od dnia 29 maja 2009 roku. Tym samym powołał się na faktyczne zamieszkiwanie. Stwierdził, że zameldowanie spełnia funkcję elementu uzupełniającego całokształt stanu faktycznego, zaś praktyczna doniosłość i efektywność zameldowania istotnie zmalała i jego istnienie albo brak nie przesądza już materii miejsca zamieszkania. Pozwana Agencja nie zgodziła się z argumentacją powoda i podniosła, że powód nie przedstawił dowodu zamieszkiwania, wymaganego zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Dowody : - wniosek powoda o zakwalifikowanie go do uczestnictwa w przetargu

(k. 154);

- dokument prawa stałego pobytu powoda (k. 29);

- lista osób które nie złożyły wymaganych dokumentów (k. 137-139);

- pismo powoda z dnia 19 lutego 2015 roku z załącznikami (k. 122-136);

- protokół z przetargu ustnego ograniczonego (k. 109-113);

- pismo powoda z dnia 9 marca 2015 roku z odpowiedzią pozwanej

Agencji (k. 33-40).

W dniu 12 maja 2015 roku pozwani zawarli, w formie aktu notarialnego, umowę sprzedaży niezabudowanej działki gruntu numer (...) o obszarze 28,95 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym B., gmina B., powiat (...), województwo (...). Do umowy przedłożono protokół z odbytego w dniu 5 marca 2015 roku przetargu ustnego ograniczonego na sprzedaż tej nieruchomości. Pozwany R. B. oświadczył w treści umowy, że grunty nabywane umową wchodzi z dniem jej zawarcia w skład jego gospodarstwa rodzinnego, którego powierzchnia (liczona jako suma wszystkich gruntów, których jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, łącznie z nabywanymi gruntami) nie przekracza 300 hektarów użytków rolnych.

Dowód : umowa sprzedaży z dnia 12 maja 2015 roku (k. 71-76).

Ocena dowodów.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie został ustalony w oparciu o dowody z dokumentów przedstawionych przez strony, przy czym żadna z nich nie kwestionowała treści tych dokumentów, ani ich autentyczności. Powyższe oznacza, że przedłożone dowody z dokumentów pozwalają niewątpliwie ustalić treść ogłoszenia o przetargu na sprzedaż nieruchomości wskazanej w pozwie, w tym warunki przystąpienia do przetargu, treść dokumentów złożonych przez powoda, ze szczególnym uwzględnieniem dowodów dotyczących jego zamieszkania, przebiegu przetargu, wreszcie stanowisk powoda i pozwanej Agencji co do niedopuszczenia powoda do uczestniczenia w przetargu. Podobnie nie budzi wątpliwości co do autentyczności dokument w postaci aktu notarialnego umowy pomiędzy stronami.

Pozwana Agencja przedstawiła jeszcze inne dokumenty dotyczące postępowania przetargowego a także ustaleń pomiędzy pozwanymi co do sposobu zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości i ustaleń w sprawie zabezpieczenia

wykonania zobowiązania pozwanego R. B. co do zapłaty ceny. Dane te nie były objęte podstawą faktyczną wskazaną w pozwie, a nadto powód nie kwestionował, że przetarg został przeprowadzony przez należycie powołaną komisję, a także, że dopuszczalne były ustalenia w sprawie sposobu uiszczenia ceny przez pozwanego R. B. oraz zabezpieczenia wykonania przez niego tego zobowiązania.

Ocena prawna.

Powód wystąpił z powództwem o ustalenie nieważności umowy zawartej przez pozwanym, tym samym z żądaniem, o którym mowa w art. 189 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem powód może żądać ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa gdy ma w tym interes prawny. Przesłanka interesu prawnego ma procesowe, ale też materialnoprawne znaczenie.

Interes prawny rozumiany jest powszechnie jako potrzeba prawna wynikająca z sytuacji prawnej w jakiej znajduje się powód. Zwykle podnosi się, że interes prawny istnieje wtedy gdy powództwo o ustalenie jest jedynym środkiem ochrony powoda (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012 roku, III CSK 181/11). To oznacza, że gdy istnieją inne możliwości ochrony powoda w określonej, takiej samej, sytuacji prawnej, to powód nie ma interesu prawnego w domaganiu się ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1990 roku, I Cr 649/90).

W art. 189 k.p.c. chodzi o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa powoda wobec pozwanego. W niniejszej sprawie powód dochodzi stwierdzenia nieważności umowy zawartej pomiędzy pozwanymi, a więc umowy, której powód nie jest i nie chce być stroną. Niewątpliwie jednak powód dąży do tego, by to on zawarł podobną, dotyczącą tego samego przedmiotu, umowę z pozwaną Agencją Nieruchomości Rolnych.

Oceniając, czy żądanie pozwu, w wypadku jego uwzględnienia, automatycznie prowadzi do zawarcia przez powoda umowy sprzedaży nieruchomości wskazanej w pozwie, należy stwierdzić, że tak nie jest. Nadto, powód w istocie kwestionuje czynność w postaci niedopuszczenia go do udziału w przetargu przeprowadzonym przez pozwaną Agencję Nieruchomości Rolnych, a tym samym ważność tego przetargu.

W pozwie powód stwierdził, że konieczne jest doprowadzenie do sytuacji, w której Skarb Państwa będzie mógł uzyskać oferty od wszystkich uprawnionych oferentów, a każda osoba będzie miała równy dostęp do przetargów dotyczących nieruchomości publicznych. Powód jednak nie dostrzegł, że ewentualne stwierdzenie nieważności umowy zawartej pomiędzy pozwanymi w wyniku przeprowadzenia przetargu ogłoszonego przez pozwaną Agencję Nieruchomości Rolnych nie oznacza, że Agencja ta będzie miała obowiązek ogłosić nowy przetarg na sprzedaż tej nieruchomości. Możliwe jest przyjęcie przez Agencję innego sposobu gospodarowania tą nieruchomością, a więc wyłączenie jej z wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

Przedstawiając swój interes prawny powód stwierdził, że nie może być pozbawiony ochrony swoich interesów prawnych związanych z działaniem Agencji Nieruchomości Rolnych. Uznał, że interes ten polega na uzyskaniu możliwości ubiegania się o nabycie prawa własności nieruchomości a w konsekwencji powiększenia gospodarstwa rodzinnego powoda oraz zakresu prowadzonego przez niego przedsiębiorstwa, mimo braku całkowitej pewności co do faktu zawarcia umowy właśnie z powodem. Powód powołał się tutaj na treść art. 70⁵ Kodeksu cywilnego, jako przykładu podstawy wystąpienia z roszczeniem przez osoby, które nie mają pewności co do uzyskania możliwości zawarcia umowy, której zawarcia oczekują.

Zgodnie z powołaną przez powoda regulacją organizator oraz uczestnik aukcji lub przetargu może żądać unieważnienia zawartej umowy, jeżeli strona tej umowy, inny uczestnik lub osoba działająca w porozumieniu z nimi, wpłynęła na wynik aukcji albo przetargu w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami. Jeżeli umowa została zawarta na cudzy rachunek, jej unieważnienia może żądać także ten, na czyj rachunek umowa została zawarta, lub dający zlecenia. Uprawnienie powyższe wygasa z upływem miesiąca od dnia, w którym uprawniony dowiedział się o istnieniu przyczyny unieważnienia, nie później jednak, niż z upływem roku od dnia zawarcia umowy.

Nie ma wątpliwości, co zdaje się rozumieć powód, że powołana regulacja nie ma zastosowania w niniejszej sprawie. Po pierwsze, powód nie był uczestnikiem przetargu, a więc nie należy do kręgu osób wymienionych w art. 70⁵ § 1 k.c. Po drugie, przetarg organizowany przez pozwaną Agencję należy zaliczyć do przetargów fakultatywnych, wobec tego przepis ten należy wyklądać zawężająco (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 2009 roku, II CSK 589/08).

Reasumując powyższe rozważania, powód ma interes prawny raczej w żądaniu unieważnienia przetargu przeprowadzonego przez pozwaną Agencję Nieruchomości Rolnych w dniu 5 marca 2015 roku, niż w żądaniu stwierdzenia nieważności umowy zawartej pomiędzy pozwanymi, będącej wynikiem tego przetargu. Wskazuje na to treść zarzutów powoda, które kwestionują w istocie warunki dopuszczenia powoda do uczestnictwa w przetargu, a w szczególności warunek dotyczący wymaganego sposobu dokumentowania zamieszkiwania osoby składającej ofertę. Jeżeli ocenić w ten sposób rzeczywisty interes prawny powoda w związku z niedopuszczeniem go do uczestnictwa w przetargu przeprowadzonym przez pozwaną Agencję, to nie może być mowy o legitymacji biernej pozwanego A. B. w sytuacji roszczenia o unieważnienie przetargu przeprowadzonego przez pozwaną Agencję w dniu 5 marca 2015 roku, bo to nie ten pozwany organizował ten przetarg, nie jest więc odpowiedzialny za ustalenie jego warunków oraz przebieg.

Istnienie interesu prawnego w innym roszczeniu niż dochodzone, wyłącza podstawę dochodzenia w oparciu o art. 189 k.p.c. roszczenia wskazanego w pozwie w stosunku do obu pozwanych. Jest tak pomimo tego, że skutkiem ewentualnego unieważnienia przetargu z dnia 5 marca 2015 roku, byłaby nieważność umowy zawartej z osobą, która ten przetarg wygrała, wobec niezachowania przewidzianej prawem procedury sprzedaży nieruchomości rolnej wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Niezależnie od powyższego, choćby uznać, że powód faktycznie ma interes prawny w dochodzeniu stwierdzenia nieważności umowy pomiędzy pozwanymi z dnia 12 maja 2015 roku, oczywistym jest, wbrew twierdzeniom powoda, że powód nie wypełnił warunku uczestnictwa w przetargu, w postaci przedłożenia dokumentu poświadczającego zamieszkiwanie powoda najpóźniej od dnia 3 grudnia 2011 roku. Z punktów II i III ogłoszenia o przetargu ustnym ograniczonym wynikało, że jedynym dopuszczalnym sposobem wykazania spełnienia warunku zamieszkiwania osoby przystępującej do przetargu w gminie, w której znajduje się nieruchomość przeznaczona do sprzedaży, albo w bezpośrednio z nią sąsiadującej, a jednocześnie w gminie, w której znajduje się nieruchomość wchodząca w skład gospodarstwa rolnego tej osoby, co najmniej od dnia 3 grudnia 2011 roku, jest zaświadczenie o zameldowaniu tej osoby. Powód przedstawił dokument zameldowania od dnia 6 marca 2013 roku, a więc ewidentnie po wskazanej wyżej dacie, co miało decydujące znaczenie dla oceny, czy można go uznać za rolnika indywidualnego w rozumieniu art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, a w szczególności uzasadniało przyjęcie braku podstaw do takiego uznania, a przez to braku podstaw do dopuszczenia go do udziału w przetargu organizowanym przez pozwaną Agencję w sprawie sprzedaży nieruchomości wskazanej w pozwie.

Powyższe sprzeciwia się przyjęciu, że przetarg z dnia 5 marca 2015 roku był nieważny z powodu niedopuszczeniu powoda do uczestnictwa w nim. Tym samym nie ma podstaw do stwierdzenia nieważności umowy zawartej przez pozwaną Agencję z pozwanym R. B., jako osobą, która zaoferowała cenę, co do której w toku przetargu dokonano przybicia. Powód nie podniósł żadnych zarzutów w sprawie dopuszczenia do udziału w tym przetargu pozwanego R. B., tym samym należało uznać za przyznane, że pozwany ten spełnił warunki uczestnictwa określone w ogłoszeniu do przetargu. Powyższe potwierdza materiał procesowy sprawy.

Zasady postępowania przetargowego dotyczącego nieruchomości rolnych wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa zostały określone w art. 27-31 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W szczególności, zgodnie z art. 29 ust. 3b. powołanej ustawy Agencja Nieruchomości Rolnej może zastrzec, że w przetargu mogą uczestniczyć wyłącznie: 1) rolnicy indywidualni, w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzający powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają oni miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą lub 2) osoby posiadające kwalifikacje rolnicze określone w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzające

utworzyć gospodarstwo rodzinne w rozumieniu tych przepisów, lub 3) pracownicy zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej zamierzający utworzyć gospodarstwo rodzinne, lub 4) rolnicy, którzy po dniu 31 grudnia 1991 r. sprzedali Skarbowi Państwa nieruchomości niezbędne na cele publiczne, lub 5) członkowie rolniczych spółdzielni produkcyjnych postawionych w stan likwidacji lub upadłości, zamierzający utworzyć gospodarstwo rodzinne, lub 6) repatrianci w rozumieniu przepisów o repatriacji, przybyli do Rzeczypospolitej Polskiej nie wcześniej niż 6 lat przed dniem przetargu, lub 7) spółki prawa handlowego, w których 100% akcji albo udziałów należy do pracowników zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 hektarów, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której położona jest się jedna z nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. Zgodnie z art. 29 ust. 3d. ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa dowodem potwierdzającym zamieszkanie jest dokument określający zameldowanie na pobyt stały w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności i dowodach osobistych. Podobne brzmienie zachowuje art. 7 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Jak widać, wymóg przedstawienia dokumentu określającego zameldowanie na pobyt stały dla udokumentowania spełnienia warunku zamieszkiwania na terenie gminy, w której znajduje się nieruchomość rolna wchodząca w skład gospodarstwa rolnego osoby fizycznej, a jednocześnie gminy, w której znajduje się nieruchomość podlegająca sprzedaży, albo w gminie bezpośrednio z nią sąsiadującej, jest nie tylko wymogiem wynikającym z warunków przetargu ogłoszonego przez pozwaną Agencję Nieruchomości Rolnych w sprawie sprzedaży nieruchomości wskazanej w pozwie, ale i wymogiem ustawowym.

Wymóg ten obciążał wszystkich oferentów, toteż nie można mówić o dyskryminacji powoda z uwagi na jego status cudzoziemca. Co ważniejsze, w świetle twierdzeń powoda o czasie jego zamieszkiwania w gminie, w której znajduje się nieruchomość wskazana w pozwie, nie było przeszkód, by powód spełnił warunek zamieszkiwania przez odpowiedni okres i przedstawił dowód w postaci zameldowania go na ten czas na pobyt stały. Zgodnie z art. 43 ust. 2 ustawy o ewidencji ludności obywatel Państwa Członkowskiego Unii Europejskiej może zostać zameldowany na pobyt stały na podstawie dokumentu potwierdzającego jego tożsamość i obywatelstwa oraz ważnego dokumentu potwierdzającego prawo do stałego pobytu lub zaświadczenia o zarejestrowaniu pobytu obywatela Unii Europejskiej lub oświadczenia o zarejestrowaniu pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. W świetle art. 20 ust. 1 ustawy o wjeździe na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, pobycie oraz wyjeździe z tego terytorium obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej i członków ich rodzin powód mógł uzyskać zameldowanie na pobyt stały już po 3 miesiącach pobytu na terytorium Rzeczypospolitej, bowiem wówczas miał obowiązek zarejestrować swój pobyt.

W tym kontekście nie było podstaw do badania w niniejszej sprawie zgodności przepisów definiujących pojęcie rolnika indywidualnego oraz dotyczących wymogów wykazywania warunku zamieszkiwania, od którego zależy posiadanie statusu rolnika indywidualnego, w rozumieniu art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, z art. 18 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej. W świetle art. 267 Traktatu o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej nie ma podstaw do formułowania pytania prejudycjalnego *in abstracto*. Ze zdania drugiego powołanego artykułu jasno wynika, że zwrócenie się do Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej o wydanie orzeczenia w sprawie wykładni Traktatów bądź w sprawie ważności i wykładni aktów przyjętych przez instytucje, organy lub jednostki organizacyjne Unii (pytanie prejudycjalne), jest możliwe jeżeli sąd Państwa Członkowskiego uzna, że decyzja w tej kwestii jest niezbędna do wydania wyroku. W niniejszej sprawie oczywiście tak nie jest.

Mając na uwadze powyższe należało powództwo oddalić. Rozstrzygnięcie o kosztach wydane zostało na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., odpowiada wygraniu sprawy w całości przez pozwanych w stosunku do powoda (art. 98 § 1 k.c.). Do kosztów tych należało zaliczyć koszty zastępstwa procesowego każdego z pozwanych, z uwzględnieniem stawek wynikających z obowiązujących w niniejszej sprawie rozporządzeń Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy

prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, oraz koszty opłat skarbowych od udzielonych przez pozwanych pełnomocnictw procesowych.