

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Robert Purchalak**

po rozpoznaniu w dniu 08.03.2013 r.

we W.

na rozprawie

połączonych spraw

z powództwa **M. H.**

przeciwko (...) **w W.**

o unieważnienie umów sprzedaży nieruchomości

**I.** oddala powództwo o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 7,79 ha, położonej w W., gm. W., KW (...), zawartej dnia 13.09.2012 r. przez pozwaną (...) z R. S. (1) i J. S. (I C 1540/12);

**II.** zasądza od powódki na rzecz pozwanej 9 000 zł kosztów procesu w sprawie I C 1540/12;

**III.** oddala powództwo o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 17 ha, położonej w J., gm. W., KW (...), zawartej dnia 13.09.2012 r. przez pozwaną (...) z R. T. i L. T. oraz L. D. i D. D. (I C 1541/12);

**IV.** zasądza od powódki na rzecz pozwanej 9 000 zł kosztów procesu w sprawie I C 1541/12;

**V.** oddala powództwo o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 54,25 ha, położonej w K., gm. W., KW (...), zawartej dnia 13.09.2012 r. przez pozwaną (...) z A. M. (1) (I C 1542/12);

**VI.** zasądza od powódki na rzecz pozwanej 9 000 zł kosztów procesu w sprawie I C 1542/12;

**VII.** oddala powództwo o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 8,05 ha, położonej w K., gm. W., KW (...), zawartej dnia 13.09.2012 r. przez pozwaną (...) z G. M. i A. M. (2) (I C 1543/12);

**VIII.** zasądza od powódki na rzecz pozwanej 9 000 zł kosztów procesu w sprawie I C 1543/12;

**IX.** oddala powództwo o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 31,65 ha, położonej w K., gm. W., KW (...), zawartej dnia 13.09.2012 r. przez pozwaną (...) z G. L. (I C 1544/12);

**X.** zasądza od powódki na rzecz pozwanej 9 000 zł kosztów procesu w sprawie I C 1544/12;

**XI.** oddała powództwo o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 40 ha, położonej w J., gm. W., KW (...), zawartej dnia 05.09.2012 r. przez pozwaną (...) z M. K.(I C 1596/12);

**XII.** zasądza od powódki na rzecz pozwanej 7 200 zł kosztów procesu w sprawie I C 1596/12;

**XIII.** oddała powództwo o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 39,45 ha, położonej w J., gm. W., KW (...), zawartej dnia 26.09.2012 r. przez pozwaną (...) z T. M. (1)(I C 1639/12);

**XIV.** zasądza od powódki na rzecz pozwanej 9 000 zł kosztów procesu w sprawie I C 1639/12.

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym dnia 18.10.2012 r. powódka M. H.wystąpiła przeciwko (...)w W.o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 7,79 ha, położonej w W., gm. W., KW (...), zawartej dnia 13.09.2012 r. przez pozwaną (...) z R.i J. S.w wyniku przetargu ustnego ograniczonego na podstawie ogłoszenia z dnia 04.07.2012 r. oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu – **sprawa I C 1540/12**.

Powódka podała, że zgodnie z treścią ogłoszenia przetargowego złożyła wymagane dokumenty w przewidzianym w ogłoszeniu terminie z zamiarem uczestniczenia w przetargu organizowanym przez pozwaną na podstawie ogłoszenia z dnia 04.07.2012 r. wyznaczonym na dzień 02.08.2012 r. Powódka jako rolnik indywidualny przystąpiła do tego przetargu z zamiarem nabycia nieruchomości rolnej w celu powiększenia prowadzonego rodzinnego gospodarstwa rolnego, przy czym ilość gruntów stanowiących jej własność zarówno będących w jej posiadaniu jak i wydzierżawionych oraz nabytych w drodze przetargów organizowanych przez (...)nie przekroczyłaby arealu 300 ha. Pozwana, a ściśle ujmując, komisja przetargowa powołana przez pozwaną po złożeniu przez powódkę wymaganych dokumentów podjęła decyzję, na mocy której nie zakwalifikowała powódki do udziału w organizowanym przetargu ze względu na fakt, że powódka „nie spełnia wymogów zakwalifikowania do przetargu ograniczonego”. Organizator przetargu w dniu 20.07.2012 r. podał do publicznej wiadomości listy osób spełniających i niespełniających warunków do uczestnictwa w przetargu ogłoszonym na 02.08.2012 r. Oficjalne stanowisko Dyrektora(...)we W.wskazywało, że powódka nie spełnia kryteriów w związku z okolicznością braku osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego (wydzierżawienia na rzecz osoby trzeciej nieruchomości z tegoż gospodarstwa). Po otrzymaniu stanowiska (...)pełnomocnik powódki złożył zastrzeżenia na czynności przetargowe wraz z wnioskami o wstrzymanie czynności związanych ze sprzedażą nieruchomości. Następnie pełnomocnik powódki otrzymał pismo od DyrektoraZespołu (...)z informacją, że powódka nie prowadzi osobiście gospodarstwa rolnego, którego jest właścicielem, i nie spełnia ona wymaganych kryteriów rolnika indywidualnego, o którym mowa w art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, co stanowiło przyczynę niezakwalifikowania jej do przetargu ograniczonego. Nadto H. K. (1)stwierdził, że powódka nie była uczestnikiem przetargów, bowiem nie została do nich zakwalifikowana i z tego tytułu nie nabyła uprawnień do wniesienia zastrzeżeń na czynności przetargowe. Powódka kwestionuje stanowisko pozwanej, która w sposób rażąco narusza jej prawa, dokonując wykładni obowiązujących przepisów prawa przez pryzmat bliżej nieokreślonego tzw. „zamysłu ustawodawcy”. Takim działaniem z pominięciem dowodów zgromadzonych w dokumentacji przetargowej pozwana wpłynęła na wynik przetargu w sposób sprzeczny z prawem i dobrymi obyczajami, uniemożliwiając powódce nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

Fakt, że powódka jest rolnikiem indywidualnym, został w sposób dostateczny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wykazany dokumentami składanymi zgodnie z procedurami przetargowymi. Prezentowane przez pozwaną stanowisko jest niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz ogłoszeniem przetargowym. Nie istnieje żaden przepis ustawowy zakazujący rolnikowi indywidualnemu wydzierżawiania posiadanych przez niego własnych nieruchomości rolnych. Nie istnieje również żadna sankcja dla rolnika indywidualnego wynikająca z faktu wydzierżawienia przez niego własnych nieruchomości rolnych i z tego powodu pozwana jako organizator przetargu nie ma żadnego uprawnienia do dyskryminowania rolników indywidualnych, którzy zdecydowali się na wydzierżawienie części nieruchomości rolnych, których są właścicielami.

Przepis art. 6 ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego w sposób pełny i wyczerpujący określa definicję rolnika indywidualnego, natomiast przepis art. 2 pkt 2 tej ustawy określa definicję gospodarstwa rolnego, a przepis art. 5 określa definicję gospodarstwa rodzinnego. Zgodnie z przywołanymi przepisami gospodarstwem rolnym jest gospodarstwo w rozumieniu przepisów kc o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych, zaś gospodarstwem rodzinnym jest gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych nie jest większa niż 300 ha.

W aktualnym stanie prawnym nie istnieje droga sądowa do unieważnienia przeprowadzanych przez pozwaną przetargów na etapie ich przeprowadzania. Możliwość drogi sądowej otwiera się wyłącznie dla uczestników przetargów, ale dopiero po zawarciu umowy sprzedaży przez organizatora przetargu z innym oferentem. Z zaprezentowanego przez pozwaną stanowiska wynika, że powódka wskutek decyzji komisji przetargowej podjętej bez wyraźnego umocowania prawnego nawet nie uzyskała statusu uczestnika przetargu. W rezultacie wskutek pozaprawnych działań pozwanej według jej oceny powódce nie przysługuje ani prawo składania zastrzeżeń na czynności przetargowe ani też ewentualna droga sądowa wynikająca z art. 70<sup>5</sup> kc i tym samym powódka jednostronną czynnością pozwanej została pozbawiona wszelkich przysługujących jej praw.

Powódka podniosła, że jest rzeczą absolutnie niezrozumiałą i niedopuszczalną, aby dwie (...) w sposób odmienny i wzajemnie się wykluczający określały status powódki jako rolnika indywidualnego. (...) uznaje powódkę za rolnika indywidualnego i od szeregu lat wydaje korzystne dla niej decyzje o przyznaniu płatności w ramach wsparcia bezpośredniego, natomiast (...) powołując się na „zamyśl ustawodawcy” odmawia powódce takiego statusu wbrew oczywistym faktom i dokumentom. Takie postępowanie pozwanej narusza konstytucyjne prawa powódki oraz przepisy powszechnie obowiązującego prawa, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i w swoich skutkach zmierza do obejścia przepisów obowiązujących ustaw.

W pozwie wniesionym dnia 18.10.2012 r. powódka M. H. wystąpiła przeciwko (...) W. o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 17 ha, położonej w J., gm. W., KW (...), zawartej dnia 13.09. 2012 r. przez pozwaną (...) z R. i L. T. oraz L. i D. D. w wyniku przetargu ustnego ograniczonego na podstawie ogłoszenia z dnia 27.06.2012 r. oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu – **sprawa I C 1541/12**.

Powódka podała, że zgodnie z treścią ogłoszenia przetargowego złożyła wymagane dokumenty w przewidzianym w ogłoszeniu terminie z zamiarem uczestniczenia w przetargu organizowanym przez pozwaną na podstawie ogłoszenia z dnia 27.06.2012 r. wyznaczonym na dzień 26.07.2012 r. Powódka jako rolnik indywidualny przystąpiła do tego przetargu z zamiarem nabycia nieruchomości rolnej w celu powiększenia prowadzonego rodzinnego gospodarstwa rolnego, przy czym ilość gruntów stanowiących jej własność zarówno będących w jej posiadaniu jak i wydzierżawionych oraz nabytych w drodze przetargów organizowanych przez (...) nie przekroczyłaby areału 300 ha. Pozwana, a ściślej ujmując, komisja przetargowa powołana przez pozwaną po złożeniu przez powódkę wymaganych dokumentów podjęła decyzję, na mocy której nie zakwalifikowała powódki do udziału w organizowanym przetargu ze względu na fakt, że powódka „nie spełnia wymogów zakwalifikowania do przetargu ograniczonego”. Organizator przetargu w dniu 23.07.2012 r. podał do publicznej wiadomości listy osób spełniających i niespełniających warunków do uczestnictwa w przetargu ogłoszonym na 26.07.2012 r. Oficjalne stanowisko Dyrektora (...) we W. wskazywało, że powódka nie spełnia kryteriów w związku z okolicznością braku osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego (wydzierżawienia na rzecz osoby trzeciej nieruchomości z tegoż gospodarstwa). Po otrzymaniu stanowiska (...) pełnomocnik powódki złożył zastrzeżenia na czynności przetargowe wraz z wnioskami o wstrzymanie czynności związanych ze sprzedażą nieruchomości. Następnie pełnomocnik powódki otrzymał pismo od Dyrektora Zespołu (...) z informacją, że powódka nie prowadzi osobiście gospodarstwa rolnego, którego jest właścicielem, i nie spełnia ona wymaganych kryteriów rolnika indywidualnego, o którym mowa w art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, co stanowiło przyczynę niezakwalifikowania jej do przetargu ograniczonego. Nadto H. K. (1) stwierdził, że powódka nie była uczestnikiem przetargów, bowiem nie została do nich zakwalifikowana i z tego tytułu nie nabyła uprawnień do wniesienia zastrzeżeń na czynności przetargowe. Powódka kwestionuje stanowisko pozwanej, która w sposób rażąco narusza jej prawa, dokonując wykładni obowiązujących przepisów prawa przez pryzmat

bliżej nieokreślonego tzw. „zamyśłu ustawodawcy”. Takim działaniem z pominięciem dowodów zgromadzonych w dokumentacji przetargowej pozwana wpłynęła na wynik przetargu w sposób sprzeczny z prawem i dobrymi obyczajami, uniemożliwiając powódce nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

Fakt, że powódka jest rolnikiem indywidualnym, został w sposób dostateczny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wykazany dokumentami składanymi zgodnie z procedurami przetargowymi. Prezentowane przez pozwaną stanowisko jest niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz ogłoszeniem przetargowym. Nie istnieje żaden przepis ustawowy zakazujący rolnikowi indywidualnemu wydzierżawiania posiadanych przez niego własnych nieruchomości rolnych. Nie istnieje również żadna sankcja dla rolnika indywidualnego wynikająca z faktu wydzierżawienia przez niego własnych nieruchomości rolnych i z tego powodu pozwana jako organizator przetargu nie ma żadnego uprawnienia do dyskryminowania rolników indywidualnych, którzy zdecydowali się na wydzierżawienie części nieruchomości rolnych, których są właścicielami.

Przepis art. 6 ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego w sposób pełny i wyczerpujący określa definicję rolnika indywidualnego, natomiast przepis art. 2 pkt 2 tej ustawy określa definicję gospodarstwa rolnego, a przepis art. 5 określa definicję gospodarstwa rodzinnego. Zgodnie z przywołanymi przepisami gospodarstwem rolnym jest gospodarstwo w rozumieniu przepisów kc o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych, zaś gospodarstwem rodzinnym jest gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych nie jest większa niż 300 ha.

W aktualnym stanie prawnym nie istnieje droga sądowa do unieważnienia przeprowadzanych przez pozwaną przetargów na etapie ich przeprowadzania. Możliwość drogi sądowej otwiera się wyłącznie dla uczestników przetargów, ale dopiero po zawarciu umowy sprzedaży przez organizatora przetargu z innym oferentem. Z zaprezentowanego przez pozwaną stanowiska wynika, że powódka wskutek decyzji komisji przetargowej podjętej bez wyraźnego umocowania prawnego nawet nie uzyskała statusu uczestnika przetargu. W rezultacie wskutek pozaprawnych działań pozwanej według jej oceny powódce nie przysługuje ani prawo składania zastrzeżeń na czynności przetargowe ani też ewentualna droga sądowa wynikająca z art. 70<sup>5</sup> kc i tym samym powódka jednostronną czynnością pozwanej została pozbawiona wszelkich przysługujących jej praw.

Powódka podniosła, że jest rzeczą absolutnie niezrozumiałą i niedopuszczalną, aby dwie (...)w sposób odmienny i wzajemnie się wykluczający określały status powódki jako rolnika indywidualnego. (...)uznaje powódkę za rolnika indywidualnego i od szeregu lat wydaje korzystne dla niej decyzje o przyznaniu płatności w ramach wsparcia bezpośredniego, natomiast (...) powołując się na „zamyśł ustawodawcy” odmawia powódce takiego statusu wbrew oczywistym faktom i dokumentom. Takie postępowanie pozwanej narusza konstytucyjne prawa powódki oraz przepisy powszechnie obowiązującego prawa, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i w swoich skutkach zmierza do obejścia przepisów obowiązujących ustaw.

Postanowieniem z dnia 22.10.2012 r. sąd połączył sprawę I C 1541/12 do wspólnego rozpoznania ze sprawą I C 1540/12.

W pozwie wniesionym dnia 18.10.2012 r. powódka M. H.wystąpiła przeciwko (...)w W.o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 54,20 ha, położonej w K., gm. W., KW (...), zawartej dnia 13.09.2012 r. przez pozwaną (...) z A. M. (1)w wyniku przetargu ustnego ograniczonego na podstawie ogłoszenia z dnia 20.06.2012 r. oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu – sprawa **I C 1542/12**.

Powódka podała, że zgodnie z treścią ogłoszenia przetargowego złożyła wymagane dokumenty w przewidzianym w ogłoszeniu terminie z zamiarem uczestniczenia w przetargu organizowanym przez pozwaną na podstawie ogłoszenia z dnia 20.06.2012 r. wyznaczonym na dzień 20.07.2012 r. Powódka jako rolnik indywidualny przystąpiła do tego przetargu z zamiarem nabycia nieruchomości rolnej w celu powiększenia prowadzonego rodzinnego gospodarstwa rolnego, przy czym ilość gruntów stanowiących jej własność zarówno będących w jej posiadaniu jak i wydzierżawionych oraz nabytych w drodze przetargów organizowanych przez (...)nie przekroczyłyby areału 300 ha. Pozwana, a ściśle ujmując, komisja przetargowa powołana przez pozwaną po złożeniu przez powódkę

wymaganych dokumentów podjęła decyzję, na mocy której nie zakwalifikowała powódki do udziału w organizowanym przetargu ze względu na fakt, że powódka „nie spełnia wymogów zakwalifikowania do przetargu ograniczonego”. Powódka wniosła odwołanie do Dyrektora(...)we W.i w odpowiedzi uzyskała stanowisko, że nie spełnia kryteriów w związku z okolicznością braku osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego (wydzierżawienia na rzecz osoby trzeciej nieruchomości z tegoż gospodarstwa). Po otrzymaniu stanowiska (...)powódka złożyła do Prezesa (...)skargę na bezprawne działania Dyrektora(...)polegające na utrudnianiu i udaremnianiu procedur przetargowych, a jej pełnomocnik złożył zastrzeżenia na czynności przetargowe wraz z wnioskami o wstrzymanie czynności związanych ze sprzedażą nieruchomości. Następnie powódka otrzymała pismo od DyrektoraZespołu (...)z informacją, że powódka nie prowadzi osobiście gospodarstwa rolnego, którego jest właścicielem, i nie spełnia ona wymaganych kryteriów rolnika indywidualnego, o którym mowa w art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, co stanowiło przyczynę niezakwalifikowania jej do przetargu ograniczonego. Nadto H. K. (1)stwierdził, że powódka nie była uczestnikiem przetargów, bowiem nie została do nich zakwalifikowana i z tego tytułu nie nabyła uprawnień do wniesienia zastrzeżeń na czynności przetargowe. Powódka kwestionuje stanowisko pozwanej, która w sposób rażąco narusza jej prawa, dokonując wykładni obowiązujących przepisów prawa przez pryzmat bliżej nieokreślonego tzw. „zamysłu ustawodawcy”. Takim działaniem z pominięciem dowodów zgromadzonych w dokumentacji przetargowej pozwana wpłynęła na wynik przetargu w sposób sprzeczny z prawem i dobrymi obyczajami, uniemożliwiając powódce nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

Fakt, że powódka jest rolnikiem indywidualnym, został w sposób dostateczny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wykazany dokumentami składanymi zgodnie z procedurami przetargowymi. Prezentowane przez pozwaną stanowisko jest niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz ogłoszeniem przetargowym. Nie istnieje żaden przepis ustawowy zakazujący rolnikowi indywidualnemu wydzierżawiania posiadanych przez niego własnych nieruchomości rolnych. Nie istnieje również żadna sankcja dla rolnika indywidualnego wynikająca z faktu wydzierżawienia przez niego własnych nieruchomości rolnych i z tego powodu pozwana jako organizator przetargu nie ma żadnego uprawnienia do dyskryminowania rolników indywidualnych, którzy zdecydowali się na wydzierżawienie części nieruchomości rolnych, których są właścicielami.

Przepis art. 6 ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego w sposób pełny i wyczerpujący określa definicję rolnika indywidualnego, natomiast przepis art. 2 pkt 2 tej ustawy określa definicję gospodarstwa rolnego, a przepis art. 5 określa definicję gospodarstwa rodzinnego. Zgodnie z przywołanymi przepisami gospodarstwem rolnym jest gospodarstwo w rozumieniu przepisów kc o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych, zaś gospodarstwem rodzinnym jest gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych nie jest większa niż 300 ha.

W aktualnym stanie prawnym nie istnieje droga sądowa do unieważnienia przeprowadzanych przez pozwaną przetargów na etapie ich przeprowadzania. Możliwość drogi sądowej otwiera się wyłącznie dla uczestników przetargów, ale dopiero po zawarciu umowy sprzedaży przez organizatora przetargu z innym oferentem. Z zaprezentowanego przez pozwaną stanowiska wynika, że powódka wskutek decyzji komisji przetargowej podjętej bez wyraźnego umocowania prawnego nawet nie uzyskała statusu uczestnika przetargu. W rezultacie wskutek pozaprawnych działań pozwanej według jej oceny powódce nie przysługuje ani prawo składania zastrzeżeń na czynności przetargowe ani też ewentualna droga sądowa wynikająca z art. 70<sup>5</sup> kc i tym samym powódka jednostronną czynnością pozwanej została pozbawiona wszelkich przysługujących jej praw.

Powódka podniosła, że jest rzeczą absolutnie niezrozumiałą i niedopuszczalną, aby dwie (...)w sposób odmienny i wzajemnie się wykluczający określały status powódki jako rolnika indywidualnego. (...)uznaje powódkę za rolnika indywidualnego i od szeregu lat wydaje korzystne dla niej decyzje o przyznaniu płatności w ramach wsparcia bezpośredniego, natomiast (...) powołując się na „zamyśl ustawodawcy” odmawia powódce takiego statusu wbrew oczywistym faktom i dokumentom. Takie postępowanie pozwanej narusza konstytucyjne prawa powódki oraz przepisy powszechnie obowiązującego prawa, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i w swoich skutkach zmierza do obejścia przepisów obowiązujących ustaw.

Postanowieniem z dnia 22.10.2012 r. sąd połączył sprawę I C 1542/12 do wspólnego rozpoznania ze sprawą I C 1540/12.

W pozwie wniesionym dnia 18.10.2012 r. powódka M. H. wystąpiła przeciwko (...) w W.o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 8,05 ha, położonej w K., gm. W., KW (...), zawartej dnia 13.09.2012 r. przez pozwaną (...) z G. M. i A. M. (2) w wyniku przetargu ustnego ograniczonego na podstawie ogłoszenia z dnia 03.07.2012 r. oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu – **sprawa I C 1543/12**.

Powódka podała, że zgodnie z treścią ogłoszenia przetargowego złożyła wymagane dokumenty w przewidzianym w ogłoszeniu terminie z zamiarem uczestniczenia w przetargu organizowanym przez pozwaną na podstawie ogłoszenia z dnia 03.07.2012 r. wyznaczonym na dzień 01.08.2012 r. Powódka jako rolnik indywidualny przystąpiła do tego przetargu z zamiarem nabycia nieruchomości rolnej w celu powiększenia prowadzonego rodzinnego gospodarstwa rolnego, przy czym ilość gruntów stanowiących jej własność zarówno będących w jej posiadaniu jak i wydzierżawionych oraz nabytych w drodze przetargów organizowanych przez (...) nie przekroczyłaby areału 300 ha. Pozwana, a ściślej ujmując, komisja przetargowa powołana przez pozwaną po złożeniu przez powódkę wymaganych dokumentów podjęła decyzję, na mocy której nie zakwalifikowała powódki do udziału w organizowanym przetargu ze względu na fakt, że powódka „nie spełnia wymogów zakwalifikowania do przetargu ograniczonego”. Organizator przetargu w dniu 27.07.2012 r. podał do publicznej wiadomości listy osób spełniających i niespełniających warunków do uczestnictwa w przetargu ogłoszonym na 01.08.2012 r. Oficjalne stanowisko Dyrektora (...) we W. wskazywało, że powódka nie spełnia kryteriów w związku z okolicznością braku osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego (wydzierżawienia na rzecz osoby trzeciej nieruchomości z tegoż gospodarstwa). Po otrzymaniu stanowiska (...) pełnomocnik powódki złożył zastrzeżenia na czynności przetargowe wraz z wnioskami o wstrzymanie czynności związanych ze sprzedażą nieruchomości. Następnie powódka otrzymała pismo od Dyrektora Zespołu (...) z informacją, że powódka nie prowadzi osobiście gospodarstwa rolnego, którego jest właścicielem, i nie spełnia ona wymaganych kryteriów rolnika indywidualnego, o którym mowa w art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, co stanowiło przyczynę niezakwalifikowania jej do przetargu ograniczonego. Nadto H. K. (1) stwierdził, że powódka nie była uczestnikiem przetargów, bowiem nie została do nich zakwalifikowana i z tego tytułu nie nabyła uprawnień do wniesienia zastrzeżeń na czynności przetargowe. Powódka kwestionuje stanowisko pozwanej, która w sposób rażąco narusza jej prawa, dokonując wykładni obowiązujących przepisów prawa przez pryzmat bliżej nieokreślonego tzw. „zamyśłu ustawodawcy”. Takim działaniem z pominięciem dowodów zgromadzonych w dokumentacji przetargowej pozwana wpłynęła na wynik przetargu w sposób sprzeczny z prawem i dobrymi obyczajami, uniemożliwiając powódce nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

Fakt, że powódka jest rolnikiem indywidualnym, został w sposób dostateczny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wykazany dokumentami składanymi zgodnie z procedurami przetargowymi. Prezentowane przez pozwaną stanowisko jest niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz ogłoszeniem przetargowym. Nie istnieje żaden przepis ustawowy zakazujący rolnikowi indywidualnemu wydzierżawiania posiadanych przez niego własnych nieruchomości rolnych. Nie istnieje również żadna sankcja dla rolnika indywidualnego wynikająca z faktu wydzierżawienia przez niego własnych nieruchomości rolnych i z tego powodu pozwana jako organizator przetargu nie ma żadnego uprawnienia do dyskryminowania rolników indywidualnych, którzy zdecydowali się na wydzierżawienie części nieruchomości rolnych, których są właścicielami.

Przepis art. 6 ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego w sposób pełny i wyczerpujący określa definicję rolnika indywidualnego, natomiast przepis art. 2 pkt 2 tej ustawy określa definicję gospodarstwa rolnego, a przepis art. 5 określa definicję gospodarstwa rodzinnego. Zgodnie z przywołanymi przepisami gospodarstwem rolnym jest gospodarstwo w rozumieniu przepisów kc o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych, zaś gospodarstwem rodzinnym jest gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych nie jest większa niż 300 ha.

W aktualnym stanie prawnym nie istnieje droga sądowa do unieważnienia przeprowadzanych przez pozwaną przetargów na etapie ich przeprowadzania. Możliwość drogi sądowej otwiera się wyłącznie dla uczestników

przetargów, ale dopiero po zawarciu umowy sprzedaży przez organizatora przetargu z innym oferentem. Z zaprezentowanego przez pozwaną stanowiska wynika, że powódka wskutek decyzji komisji przetargowej podjętej bez wyraźnego umocowania prawnego nawet nie uzyskała statusu uczestnika przetargu. W rezultacie wskutek pozaprawnych działań pozwanej według jej oceny powódce nie przysługuje ani prawo składania zastrzeżeń na czynności przetargowe ani też ewentualna droga sądowa wynikająca z art. 70<sup>5</sup> kc i tym samym powódka jednostronną czynnością pozwanej została pozbawiona wszelkich przysługujących jej praw.

Powódka podniosła, że jest rzeczą absolutnie niezrozumiałą i niedopuszczalną, aby dwie (...)w sposób odmienny i wzajemnie się wykluczający określały status powódki jako rolnika indywidualnego. (...)uznaje powódkę za rolnika indywidualnego i od szeregu lat wydaje korzystne dla niej decyzje o przyznaniu płatności w ramach wsparcia bezpośredniego, natomiast (...) powołując się na „zamyśl ustawodawcy” odmawia powódce takiego statusu wbrew oczywistym faktom i dokumentom. Takie postępowanie pozwanej narusza konstytucyjne prawa powódki oraz przepisy powszechnie obowiązującego prawa, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i w swoich skutkach zmierza do obejścia przepisów obowiązujących ustaw.

Zarządzeniem z dnia 22.10.2012 r. przewodniczący połączył sprawę I C 1543/12 do wspólnego rozpoznania ze sprawą I C 1540/12.

W pozwie wniesionym dnia 18.10.2012 r. powódka M. H.wystąpiła przeciwko (...)w W.o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 31,65 ha, położonej w K., gm. W., KW (...), zawartej dnia 13.09.2012 r. przez pozwaną (...) z G. L.w wyniku przetargu ustnego ograniczonego na podstawie ogłoszenia z dnia 03.07.2012 r. oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu – **sprawa I C 1544/12**.

Powódka podała, że zgodnie z treścią ogłoszenia przetargowego złożyła wymagane dokumenty w przewidzianym w ogłoszeniu terminie z zamiarem uczestniczenia w przetargu organizowanym przez pozwaną na podstawie ogłoszenia z dnia 03.07.2012 r. wyznaczonym na dzień 01.08.2012 r. Powódka jako rolnik indywidualny przystąpiła do tego przetargu z zamiarem nabycia nieruchomości rolnej w celu powiększenia prowadzonego rodzinnego gospodarstwa rolnego, przy czym ilość gruntów stanowiących jej własność zarówno będących w jej posiadaniu jak i wydzierżawionych oraz nabytych w drodze przetargów organizowanych przez (...)nie przekroczyłyby areалу 300 ha. Pozwana, a ściśle ujmując, komisja przetargowa powołana przez pozwaną po złożeniu przez powódkę wymaganych dokumentów podjęła decyzję, na mocy której nie zakwalifikowała powódki do udziału w organizowanym przetargu ze względu na fakt, że powódka „nie spełnia wymogów zakwalifikowania do przetargu ograniczonego”. Organizator przetargu w dniu 27.07.2012 r. podał do publicznej wiadomości listy osób spełniających i niespełniających warunków do uczestnictwa w przetargu ogłoszonym na 01.08.2012 r. Oficjalne stanowisko Dyrektora(...)we W.wskazywało, że powódka nie spełnia kryteriów w związku z okolicznością braku osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego (wydzierżawienia na rzecz osoby trzeciej nieruchomości z tegoż gospodarstwa). Po otrzymaniu stanowiska (...)pełnomocnik powódki złożył zastrzeżenia na czynności przetargowe wraz z wnioskami o wstrzymanie czynności związanych ze sprzedażą nieruchomości. Następnie powódka otrzymała pismo od DyrektoraZespołu (...)z informacją, że powódka nie prowadzi osobiście gospodarstwa rolnego, którego jest właścicielem, i nie spełnia ona wymaganych kryteriów rolnika indywidualnego, o którym mowa w art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, co stanowiło przyczynę niezakwalifikowania jej do przetargu ograniczonego. Nadto H. K. (1)stwierdził, że powódka nie była uczestnikiem przetargów, bowiem nie została do nich zakwalifikowana i z tego tytułu nie nabyła uprawnień do wniesienia zastrzeżeń na czynności przetargowe. Powódka kwestionuje stanowisko pozwanej, która w sposób rażący narusza jej prawa, dokonując wykładni obowiązujących przepisów prawa przez pryzmat bliżej nieokreślonego tzw. „zamyślu ustawodawcy”. Takim działaniem z pominięciem dowodów zgromadzonych w dokumentacji przetargowej pozwana wpłynęła na wynik przetargu w sposób sprzeczny z prawem i dobrymi obyczajami, uniemożliwiając powódce nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

Fakt, że powódka jest rolnikiem indywidualnym, został w sposób dostateczny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wykazany dokumentami składanymi zgodnie z procedurami przetargowymi. Prezentowane przez pozwaną stanowisko jest niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz ogłoszeniem przetargowym. Nie istnieje

żaden przepis ustawowy zakazujący rolnikowi indywidualnemu wydzierżawiania posiadanych przez niego własnych nieruchomości rolnych. Nie istnieje również żadna sankcja dla rolnika indywidualnego wynikająca z faktu wydzierżawienia przez niego własnych nieruchomości rolnych i z tego powodu pozwana jako organizator przetargu nie ma żadnego uprawnienia do dyskryminowania rolników indywidualnych, którzy zdecydowali się na wydzierżawienie części nieruchomości rolnych, których są właścicielami.

Przepis art. 6 ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego w sposób pełny i wyczerpujący określa definicję rolnika indywidualnego, natomiast przepis art. 2 pkt 2 tej ustawy określa definicję gospodarstwa rolnego, a przepis art. 5 określa definicję gospodarstwa rodzinnego. Zgodnie z przywołanymi przepisami gospodarstwem rolnym jest gospodarstwo w rozumieniu przepisów kc o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych, zaś gospodarstwem rodzinnym jest gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych nie jest większa niż 300 ha.

W aktualnym stanie prawnym nie istnieje droga sądowa do unieważnienia przeprowadzanych przez pozwaną przetargów na etapie ich przeprowadzania. Możliwość drogi sądowej otwiera się wyłącznie dla uczestników przetargów, ale dopiero po zawarciu umowy sprzedaży przez organizatora przetargu z innym oferentem. Z zaprezentowanego przez pozwaną stanowiska wynika, że powódka wskutek decyzji komisji przetargowej podjętej bez wyraźnego umocowania prawnego nawet nie uzyskała statusu uczestnika przetargu. W rezultacie wskutek pozaprawnych działań pozwanej według jej oceny powódce nie przysługuje ani prawo składania zastrzeżeń na czynności przetargowe ani też ewentualna droga sądowa wynikająca z art. 70<sup>5</sup> kc i tym samym powódka jednostronną czynnością pozwanej została pozbawiona wszelkich przysługujących jej praw.

Powódka podniosła, że jest rzeczą absolutnie niezrozumiałą i niedopuszczalną, aby dwie (...)w sposób odmienny i wzajemnie się wykluczający określały status powódki jako rolnika indywidualnego. (...)uznaje powódkę za rolnika indywidualnego i od szeregu lat wydaje korzystne dla niej decyzje o przyznaniu płatności w ramach wsparcia bezpośredniego, natomiast (...) powołując się na „zamyśl ustawodawcy” odmawia powódce takiego statusu wbrew oczywistym faktom i dokumentom. Takie postępowanie pozwanej narusza konstytucyjne prawa powódki oraz przepisy powszechnie obowiązującego prawa, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i w swoich skutkach zmierza do obejścia przepisów obowiązujących ustaw.

Zarządzeniem z dnia 22.10.2012 r. przewodniczący połączył sprawę I C 1544/12 do wspólnego rozpoznania ze sprawą I C 1540/12.

W pozwie wniesionym dnia 25.10.2012 r. powódka M. H.wystąpiła przeciwko (...)w W.o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 40 ha, położonej w J., gm. W., KW (...), zawartej dnia 05.09.2012 r. przez pozwaną (...) z M. K.w wyniku przetargu ustnego ograniczonego na podstawie ogłoszenia z dnia 12.06.2012 r. oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu – **sprawa I C 1596/12**.

Powódka podała, że zgodnie z treścią ogłoszenia przetargowego złożyła wymagane dokumenty w przewidzianym w ogłoszeniu terminie z zamiarem uczestniczenia w przetargu organizowanym przez pozwaną na podstawie ogłoszenia z dnia 12.06.2012 r. wyznaczonym na dzień 12.07.2012 r. Powódka jako rolnik indywidualny przystąpiła do tego przetargu z zamiarem nabycia nieruchomości rolnej w celu powiększenia prowadzonego rodzinnego gospodarstwa rolnego, przy czym ilość gruntów stanowiących jej własność zarówno będących w jej posiadaniu jak i wydzierżawionych oraz nabytych w drodze przetargów organizowanych przez (...)nie przekroczyłaby areалу 300 ha. Pozwana, a ściśle ujmując, komisja przetargowa powołana przez pozwaną po złożeniu przez powódkę wymaganych dokumentów podjęła decyzję, na mocy której nie zakwalifikowała powódki do udziału w organizowanym przetargu ze względu na fakt, że powódka „nie spełnia wymogów zakwalifikowania do przetargu ograniczonego”. Powódka wniosła odwołanie do Dyrektora(...)we W.i w odpowiedzi uzyskała stanowisko, że nie spełnia kryteriów w związku z okolicznością braku osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego (wydzierżawienia na rzecz osoby trzeciej nieruchomości z tegoż gospodarstwa). Po otrzymaniu stanowiska (...)powódka złożyła do Prezesa (...)skargę na bezprawne działania Dyrektora(...)polegające na utrudnianiu i udaremnianiu procedur przetargowych, a jej

pełnomocnik złożył zastrzeżenia na czynności przetargowe wraz z wnioskami o wstrzymanie czynności związanych ze sprzedażą nieruchomości. Następnie powódka otrzymała pismo od Dyrektora Zespołu (...) z informacją, że powódka nie prowadzi osobiście gospodarstwa rolnego, którego jest właścicielem, i nie spełnia ona wymaganych kryteriów rolnika indywidualnego, o którym mowa w art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, co stanowiło przyczynę niezakwalifikowania jej do przetargu ograniczonego. Nadto H. K. (1) stwierdził, że powódka nie była uczestnikiem przetargów, bowiem nie została do nich zakwalifikowana i z tego tytułu nie nabyła uprawnień do wniesienia zastrzeżeń na czynności przetargowe. Powódka kwestionuje stanowisko pozwanej, która w sposób rażąco narusza jej prawa, dokonując wykładni obowiązujących przepisów prawa przez pryzmat bliżej nieokreślonego tzw. „zamyśłu ustawodawcy”. Takim działaniem z pominięciem dowodów zgromadzonych w dokumentacji przetargowej pozwana wpłynęła na wynik przetargu w sposób sprzeczny z prawem i dobrymi obyczajami, uniemożliwiając powódce nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

Fakt, że powódka jest rolnikiem indywidualnym, został w sposób dostateczny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wykazany dokumentami składanymi zgodnie z procedurami przetargowymi. Prezentowane przez pozwaną stanowisko jest niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz ogłoszeniem przetargowym. Nie istnieje żaden przepis ustawowy zakazujący rolnikowi indywidualnemu wydzierżawiania posiadanych przez niego własnych nieruchomości rolnych. Nie istnieje również żadna sankcja dla rolnika indywidualnego wynikająca z faktu wydzierżawienia przez niego własnych nieruchomości rolnych i z tego powodu pozwana jako organizator przetargu nie ma żadnego uprawnienia do dyskryminowania rolników indywidualnych, którzy zdecydowali się na wydzierżawienie części nieruchomości rolnych, których są właścicielami.

Przepis art. 6 ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego w sposób pełny i wyczerpujący określa definicję rolnika indywidualnego, natomiast przepis art. 2 pkt 2 tej ustawy określa definicję gospodarstwa rolnego, a przepis art. 5 określa definicję gospodarstwa rodzinnego. Zgodnie z przywołanymi przepisami gospodarstwem rolnym jest gospodarstwo w rozumieniu przepisów kc o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych, zaś gospodarstwem rodzinnym jest gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych nie jest większa niż 300 ha.

W aktualnym stanie prawnym nie istnieje droga sądowa do unieważnienia przeprowadzanych przez pozwaną przetargów na etapie ich przeprowadzania. Możliwość drogi sądowej otwiera się wyłącznie dla uczestników przetargów, ale dopiero po zawarciu umowy sprzedaży przez organizatora przetargu z innym oferentem. Z zaprezentowanego przez pozwaną stanowiska wynika, że powódka wskutek decyzji komisji przetargowej podjętej bez wyraźnego umocowania prawnego nawet nie uzyskała statusu uczestnika przetargu. W rezultacie wskutek pozaprawnych działań pozwanej według jej oceny powódce nie przysługuje ani prawo składania zastrzeżeń na czynności przetargowe ani też ewentualna droga sądowa wynikająca z art. 70<sup>5</sup> kc i tym samym powódka jednostronną czynnością pozwanej została pozbawiona wszelkich przysługujących jej praw.

Powódka podniosła, że jest rzeczą absolutnie niezrozumiałą i niedopuszczalną, aby dwie (...) w sposób odmienny i wzajemnie się wykluczający określały status powódki jako rolnika indywidualnego. (...) uznaje powódkę za rolnika indywidualnego i od szeregu lat wydaje korzystne dla niej decyzje o przyznaniu płatności w ramach wsparcia bezpośredniego, natomiast (...) powołując się na „zamyślny ustawodawcy” odmawia powódce takiego statusu wbrew oczywistym faktom i dokumentom. Takie postępowanie pozwanej narusza konstytucyjne prawa powódki oraz przepisy powszechnie obowiązującego prawa, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i w swoich skutkach zmierza do obejścia przepisów obowiązujących ustaw.

W pozwie wniesionym dnia 05.11.2012 r. powódka M. H. wystąpiła przeciwko (...) w W.o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 39, 45 ha, położonej w J., gm. W., KW (...), zawartej dnia 25.09.2012 r. przez pozwaną (...) z T. M. (1) w wyniku przetargu ustnego ograniczonego na podstawie ogłoszenia z dnia 12.06.2012 r. oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu – **sprawa I C 1639/12**.

Powódka podała, że zgodnie z treścią ogłoszenia przetargowego złożyła wymagane dokumenty w przewidzianym w ogłoszeniu terminie z zamiarem uczestniczenia w przetargu organizowanym przez pozwaną na podstawie ogłoszenia z dnia 12.06.2012 r. wyznaczonym na dzień 12.07.2012 r. Powódka jako rolnik indywidualny przystąpiła do tego przetargu z zamiarem nabycia nieruchomości rolnej w celu powiększenia prowadzonego rodzinnego gospodarstwa rolnego, przy czym ilość gruntów stanowiących jej własność zarówno będących w jej posiadaniu jak i wydierżawionych oraz nabytych w drodze przetargów organizowanych przez (...)nie przekroczyłaby arealu 300 ha. Pozwana, a ściśle ujmując, komisja przetargowa powołana przez pozwaną po złożeniu przez powódkę wymaganych dokumentów podjęła decyzję, na mocy której nie zakwalifikowała powódki do udziału w organizowanym przetargu ze względu na fakt, że powódka „nie spełnia wymogów zakwalifikowania do przetargu ograniczonego”. Powódka wniosła odwołanie do Dyrektora(...)we W.i w odpowiedzi uzyskała stanowisko, że nie spełnia kryteriów w związku z okolicznością braku osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego (wydierżawienia na rzecz osoby trzeciej nieruchomości z tegoż gospodarstwa). Po otrzymaniu stanowiska (...)powódka złożyła do Prezesa (...)skargę na bezprawne działania Dyrektora(...)polegające na utrudnianiu i udaremnianiu procedur przetargowych, a jej pełnomocnik złożył zastrzeżenia na czynności przetargowe wraz z wnioskami o wstrzymanie czynności związanych ze sprzedażą nieruchomości. Następnie powódka otrzymała pismo od DyrektoraZespołu (...)z informacją, że powódka nie prowadzi osobiście gospodarstwa rolnego, którego jest właścicielem, i nie spełnia ona wymaganych kryteriów rolnika indywidualnego, o którym mowa w art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, co stanowiło przyczynę niezakwalifikowania jej do przetargu ograniczonego. Nadto H. K. (1)stwierdził, że powódka nie była uczestnikiem przetargów, bowiem nie została do nich zakwalifikowana i z tego tytułu nie nabyła uprawnień do wniesienia zastrzeżeń na czynności przetargowe. Powódka kwestionuje stanowisko pozwanej, która w sposób rażący narusza jej prawa, dokonując wykładni obowiązujących przepisów prawa przez pryzmat bliżej nieokreślonego tzw. „zamyśłu ustawodawcy”. Takim działaniem z pominięciem dowodów zgromadzonych w dokumentacji przetargowej pozwana wpłynęła na wynik przetargu w sposób sprzeczny z prawem i dobrymi obyczajami, uniemożliwiając powódce nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

Fakt, że powódka jest rolnikiem indywidualnym, został w sposób dostateczny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wykazany dokumentami składanymi zgodnie z procedurami przetargowymi. Prezentowane przez pozwaną stanowisko jest niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz ogłoszeniem przetargowym. Nie istnieje żaden przepis ustawowy zakazujący rolnikowi indywidualnemu wydierżawiania posiadanych przez niego własnych nieruchomości rolnych. Nie istnieje również żadna sankcja dla rolnika indywidualnego wynikająca z faktu wydierżawienia przez niego własnych nieruchomości rolnych i z tego powodu pozwana jako organizator przetargu nie ma żadnego uprawnienia do dyskryminowania rolników indywidualnych, którzy zdecydowali się na wydierżawienie części nieruchomości rolnych, których są właścicielami.

Przepis art. 6 ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego w sposób pełny i wyczerpujący określa definicję rolnika indywidualnego, natomiast przepis art. 2 pkt 2 tej ustawy określa definicję gospodarstwa rolnego, a przepis art. 5 określa definicję gospodarstwa rodzinnego. Zgodnie z przywołanymi przepisami gospodarstwem rolnym jest gospodarstwo w rozumieniu przepisów kc o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych, zaś gospodarstwem rodzinnym jest gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych nie jest większa niż 300 ha.

W aktualnym stanie prawnym nie istnieje droga sądowa do unieważnienia przeprowadzanych przez pozwaną przetargów na etapie ich przeprowadzania. Możliwość drogi sądowej otwiera się wyłącznie dla uczestników przetargów, ale dopiero po zawarciu umowy sprzedaży przez organizatora przetargu z innym oferentem. Z zaprezentowanego przez pozwaną stanowiska wynika, że powódka wskutek decyzji komisji przetargowej podjętej bez wyraźnego umocowania prawnego nawet nie uzyskała statusu uczestnika przetargu. W rezultacie wskutek pozaprawnych działań pozwanej według jej oceny powódce nie przysługuje ani prawo składania zastrzeżeń na czynności przetargowe ani też ewentualna droga sądowa wynikająca z art. 70<sup>5</sup> kc i tym samym powódka jednostronną czynnością pozwanej została pozbawiona wszelkich przysługujących jej praw.

Powódka podniosła, że jest rzeczą absolutnie niezrozumiałą i niedopuszczalną, aby dwie (...) w sposób odmienny i wzajemnie się wykluczający określały status powódki jako rolnika indywidualnego. (...) uznaje powódkę za rolnika indywidualnego i od szeregu lat wydaje korzystne dla niej decyzje o przyznaniu płatności w ramach wsparcia bezpośredniego, natomiast (...) powołując się na „zamyśl ustawodawcy” odmawia powódce takiego statusu wbrew oczywistym faktom i dokumentom. Takie postępowanie pozwanej narusza konstytucyjne prawa powódki oraz przepisy powszechnie obowiązującego prawa, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i w swoich skutkach zmierza do obejścia przepisów obowiązujących ustaw.

W odpowiedzi na pozew wniesionej łącznie do spraw IC 1540/12, I C 1541/12, I C 1542/12, I C 1543/12, I C 1544/12 pozwana (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Pozwana przyznała, że zostały ogłoszone i przeprowadzone przetargi ograniczone na sprzedaż nieruchomości rolnych niezabudowanych (...) Skarbu Państwa z przeznaczeniem na rzecz rolników indywidualnych w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego zamierzających powiększyć gospodarstwo rodzinne. Postępowanie przetargowe z uwagi na rodzaj przetargu – przetarg ustny ograniczony dla rolników indywidualnych w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego – zostało poprzedzone postępowaniem kwalifikacyjnym odnotowanym w protokole, a przeprowadzonym przez komisję powołaną każdorazowo przez Dyrektora Oddziału. Protokół odzwierciedlał czynności z kwalifikacji, a listy zawierały wykaz osób zakwalifikowanych do uczestnictwa w przetargu lub wykaz osób do uzupełnienia brakujących dokumentów oraz wykaz osób ostatecznie zakwalifikowanych do uczestnictwa w przetargu. Powódka złożyła dokumenty celem zakwalifikowania się do uczestnictwa w przetargach nieruchomości opisanych w pozwie. Po przeanalizowaniu dokumentacji powódki komisja oceniła, iż powódka nie spełnia warunków do uczestnictwa w przetargach, gdyż nie odpowiada ustawowej definicji rolnika indywidualnego w myśl ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, i z tych też względów powódka nie zakwalifikowała się do uczestnictwa w ogłoszonych przetargach. Z oświadczenia złożonego przez powódkę do każdego postępowania kwalifikacyjnego wynikało, że powódka jest właścicielem nieruchomości o pow. 257, 55 ha, w tym powierzchnia użytków rolnych 255, 54 ha (teren gminy W., O., D.). Z nieruchomości położonych na terenie gmin W. i O. powódka wydzierżawiła nieruchomości o łącznej pow. 103, 03 ha, w tym pow. użytków rolnych 103, 03 ha. Wskutek wydzierżawienia osobom trzecim osobiście powódka prowadziła gospodarstwo o pow. 7, 39 ha użytków rolnych. Wskutek przeprowadzonych przetargów na sprzedaż nieruchomości zostali ustaleni kandydaci na nabywców nieruchomości i dalej z tymi osobami zostały zawarte umowy sprzedaży nieruchomości. Wobec braku dopuszczenia do uczestnictwa w organizowanych przez pozwaną przetargach ograniczonych powódka wniosła odwołanie od decyzji komisji przetargowych, skargę na działania Dyrektora (...), a także zastrzeżenia na czynności przetargowe. Skargi, jak i zastrzeżenia, wobec bezpodstawności zarzutów nie zostały uwzględnione przez Prezesa (...) z jednoznacznym stwierdzeniem, że powódka nie odpowiada warunkom kwalifikacji do przetargu ograniczonego na powiększenie gospodarstwa rolnego.

Pozwana zarzuciła, że przy takiej konstrukcji roszczenia (o unieważnienie umów sprzedaży nieruchomości), a także wobec okoliczności sprzedaży nieruchomości (zawarcia umów sprzedaży) objętych sporem na rzecz kandydatów ustalonych w przetargach na nabywców. Za stronę pozwaną nie zostały wskazane wszystkie osoby biernie legitymowane w sprawie.

Pozwana zarzuciła także, iż w stanie faktycznym i prawnym sprawy po stronie powódki brak jest legitymacji czynnej. Dyspozycja art. 70<sup>5</sup> wyraźnie określa krąg osób uprawnionych do żądania unieważnienia umowy zawartej w wyniku przetargu. Powódka nigdy nie była uczestnikiem przetargu, a zatem nie przysługuje jej skuteczne roszczenie o unieważnienie przetargów. Uczestnikiem przetargu w rozumieniu art. 70<sup>5</sup> kc jest każdy, kto złożył ofertę, choćby nie została ona przez organizatora rozpatrzona. Powódka wobec niespełnienia warunków udziału w przetargu ograniczonym na powiększenie gospodarstwa rolnego nie została zakwalifikowana do udziału w przetargu i tym samym nie mogła w nim uczestniczyć. Skoro nigdy nie była uczestnikiem, to oczywistym pozostaje, iż nie jest osobą uprawnioną do żądania unieważnienia umów sprzedaży.

Pozwana podniosła, że powódka nie udowodniła przesłanek zaskarżenia umowy stosownie do przepisu art. 70<sup>5</sup> kc, a więc sprzeczności z prawem lub dobrymi obyczajami zachowania pozwanej oraz istnienia związku przyczynowego pomiędzy tym zachowaniem a wynikiem przetargu. Brak zakwalifikowania powódki do udziału w przetargu ograniczonym z całą pewnością nie nosi znamion bezprawnego działania pozwanej.

Nie jest uprawnione twierdzenie powódki, iż jest rolnikiem indywidualnym i prowadzi gospodarstwo rodzinne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Można natomiast zgodzić się z tym, że powódka jest owszem rolnikiem indywidualnym i prowadzi gospodarstwo rolne, ale ta kwalifikacja nie stwarza możliwości udziału w przetargach ograniczonych organizowanych przez (...).

Pozwana podniosła, że powódka nie prowadzi gospodarstwa rodzinnego. Głównym założeniem ustawodawcy było, by prowadzenie gospodarstwa i praca w nim miały charakter osobisty i oparte były na własnym warsztacie produkcyjnym i własnej pracy. Osobiste prowadzenie gospodarstwa rodzinnego oznacza kierowanie tym gospodarstwem poprzez decydowanie o kierunku jego rozwoju jako warsztatu pracy rolnika, a o osobie rolnika indywidualnego można mówić jako o osobie gospodarującej na gospodarstwie rodzinnym. Z tego też względu wymóg osobistego prowadzenia gospodarstwa winien dotyczyć wszystkich nieruchomości rolnych będących własnością lub dzierżawionych przez osobę chcącą uzyskać status rolnika indywidualnego. W przypadku powódki wydzierżawienie nieruchomości wchodzących w skład jej gospodarstwa rolnego osobom trzecim pozostaje w sprzeczności z osobistym prowadzeniem gospodarstwa, jak również postrzegane jest jako prowadzenie działalności, niż działalność rolnicza. W tych okolicznościach nie można traktować powódki jako rolnika indywidualnego prowadzącego osobiście działalność rolniczą na wszystkich nieruchomościach rolnych będących jej własnością lub przez nią dzierżawionych.

Pozwana podniosła wreszcie zarzut przedawnienia roszczenia. Okoliczności sprawy wskazują na to, iż powódka powzięła wiedzę najpóźniej w sierpniu o istnieniu przyczyny unieważnienia (pisma (...)Biura Prezesa), umowy sprzedaży zawarte zostały w miesiącu wrześniu 2012 r., a pozwy zostały złożone po upływie miesiąca od dnia zawarcia umów sprzedaży.

W odpowiedzi na pozew wniesionej do sprawy I C 1596/12 pozwana (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Pozwana przyznała, że został zgłoszony i przeprowadzony przetarg ograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnych niezabudowanych (...)Skarbu Państwa z przeznaczeniem na rzecz rolników indywidualnych w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego zamierzających powiększyć gospodarstwo rodzinne. Postępowanie przetargowe z uwagi na rodzaj przetargu – przetarg ustny ograniczony dla rolników indywidualnych w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego – zostało poprzedzone postępowaniem kwalifikacyjnym odnotowanym w protokole, a przeprowadzonym przez komisję powołaną każdorazowo przez Dyrektora Oddziału. Protokół odzwierciedlał czynności z kwalifikacji, a listy zawierały wykaz osób zakwalifikowanych do uczestnictwa w przetargu lub wykaz osób do uzupełnienia brakujących dokumentów oraz wykaz osób ostatecznie zakwalifikowanych do uczestnictwa w przetargu. Powódka złożyła dokumenty celem zakwalifikowania się do uczestnictwa w przetargach nieruchomości opisanych w pozwie. Po przeanalizowaniu dokumentacji powódki komisja oceniła, iż powódka nie spełnia warunków do uczestnictwa w przetargach, gdyż nie odpowiada ustawowej definicji rolnika indywidualnego w myśl ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, i z tych też względów powódka nie zakwalifikowała się do uczestnictwa w ogłoszonych przetargach. Z dokumentów przedłożonych przez powódkę wynikało, że powódka osobiście prowadziła gospodarstwo w odniesieniu do 7, 39 ha użytków rolnych, a pozostałe nieruchomości o pow. użytków rolnych 248, 150 ha udostępniła do korzystania w drodze dzierżawy innym osobom. W związku z tym należało uznać, że powódka nie prowadziła osobiście gospodarstwa rolnego, którego była właścicielem, przez co nie spełniała wszystkich wymaganych kryteriów rolnika indywidualnego prowadzącego gospodarstwo rodzinne w myśl art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. W wyniku przeprowadzonego przetargu na sprzedaż nieruchomości został ustalony kandydat na nabywcę nieruchomości i dalej z tą osobą została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości. Wobec braku dopuszczenia do uczestnictwa w organizowanych przez pozwaną przetargach ograniczonych powódka

wniosła odwołanie od decyzji komisji przetargowych, skargę na działania Dyrektora(...), a także zastrzeżenia na czynności przetargowe. Skarga, jak i zastrzeżenia, wobec bezpodstawności zarzutów nie zostały uwzględnione przez Prezesa (...)z jednoznacznym stwierdzeniem, że powódka nie odpowiada warunkom kwalifikacji do przetargu ograniczonego na powiększenie gospodarstwa rolnego.

Pozwana zarzuciła, że przy takiej konstrukcji roszczenia (o unieważnienie umów sprzedaży nieruchomości), a także wobec okoliczności sprzedaży nieruchomości (zawarcia umów sprzedaży) objętych sporem na rzecz kandydatów ustalonych w przetargach na nabywców. Za stronę pozwaną nie zostały wskazane wszystkie osoby biernie legitymowane w sprawie.

Pozwana zarzuciła także, iż w stanie faktycznym i prawnym sprawy po stronie powódki brak jest legitymacji czynnej. Dyspozycja art. 70<sup>5</sup> wyraźnie określa krąg osób uprawnionych do żądania unieważnienia umowy zawartej w wyniku przetargu. Powódka nigdy nie była uczestnikiem przetargu, a zatem nie przysługuje jej skuteczne roszczenie o unieważnienie przetargów. Uczestnikiem przetargu w rozumieniu art. 70<sup>5</sup> kc jest każdy, kto złożył ofertę, choćby nie została ona przez organizatora rozpatrzona. Powódka wobec niespełnienia warunków udziału w przetargu ograniczonym na powiększenie gospodarstwa rolnego nie została zakwalifikowana do udziału w przetargu i tym samym nie mogła w nim uczestniczyć. Skoro nigdy nie była uczestnikiem, to oczywistym pozostaje, iż nie jest osobą uprawnioną do żądania unieważnienia umów sprzedaży.

Pozwana podniosła, że powódka nie udowodniła przesłanek zaskarżenia umowy stosownie do przepisu art. 70<sup>5</sup> kc, a więc sprzeczności z prawem lub dobrymi obyczajami zachowania pozwanej oraz istnienia związku przyczynowego pomiędzy tym zachowaniem a wynikiem przetargu. Brak zakwalifikowania powódki do udziału w przetargu ograniczonym z całą pewnością nie nosi znamion bezprawnego działania pozwanej.

Nie jest uprawnione twierdzenie powódki, iż jest rolnikiem indywidualnym i prowadzi gospodarstwo rodzinne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Można natomiast zgodzić się z tym, że powódka jest owszem rolnikiem indywidualnym i prowadzi gospodarstwo rolne, ale ta kwalifikacja nie stwarza możliwości udziału w przetargach ograniczonych organizowanych przez (...).

Pozwana podniosła, że powódka nie prowadzi gospodarstwa rodzinnego. Głównym założeniem ustawodawcy było, by prowadzenie gospodarstwa i praca w nim miały charakter osobisty i oparte były na własnym warsztacie produkcyjnym i własnej pracy. Osobiste prowadzenie gospodarstwa rodzinnego oznacza kierowanie tym gospodarstwem poprzez decydowanie o kierunku jego rozwoju jako warsztatu pracy rolnika, a o osobie rolnika indywidualnego można mówić jako o osobie gospodarującej na gospodarstwie rodzinnym. Z tego też względu wymóg osobistego prowadzenia gospodarstwa winien dotyczyć wszystkich nieruchomości rolnych będących własnością lub dzierżawionych przez osobę chcącą uzyskać status rolnika indywidualnego. W przypadku powódki wydzierżawienie nieruchomości wchodzących w skład jej gospodarstwa rolnego osobom trzecim pozostaje w sprzeczności z osobistym prowadzeniem gospodarstwa, jak również postrzegane jest jako prowadzenie działalności, niż działalność rolnicza. W tych okolicznościach nie można traktować powódki jako rolnika indywidualnego prowadzącego osobiście działalność rolniczą na wszystkich nieruchomościach rolnych będących jej własnością lub przez nią dzierżawionych.

Pozwana podniosła wreszcie zarzut przedawnienia roszczenia. Okoliczności sprawy wskazują na to, iż powódka powzięła wiedzę najpóźniej w sierpniu o istnieniu przyczyny unieważnienia (pisma (...)Biura Prezesa), umowy sprzedaży zawarte zostały w miesiącu wrześniu 2012 r., a pozwy zostały złożone po upływie miesiąca od dnia zawarcia umowy sprzedaży.

Postanowieniem z dnia 04.12.2012 r. sąd połączył sprawę I C 1596/12 do wspólnego rozpoznania ze sprawą I C 1540/12.

W odpowiedzi na pozew wniesionej do sprawy I C 1639/12 pozwana (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Pozwana przyznała, że został zgłoszony i przeprowadzony przetarg ograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnych niezabudowanych (...) Skarbu Państwa z przeznaczeniem na rzecz rolników indywidualnych w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego zamierzających powiększyć gospodarstwo rodzinne. Postępowanie przetargowe z uwagi na rodzaj przetargu – przetarg ustny ograniczony dla rolników indywidualnych w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego – zostało poprzedzone postępowaniem kwalifikacyjnym odnotowanym w protokole, a przeprowadzonym przez komisję powołaną każdorazowo przez Dyrektora Oddziału. Protokół odzwierciedlał czynności z kwalifikacji, a listy zawierały wykaz osób zakwalifikowanych do uczestnictwa w przetargu lub wykaz osób do uzupełnienia brakujących dokumentów oraz wykaz osób ostatecznie zakwalifikowanych do uczestnictwa w przetargu. Powódka złożyła dokumenty celem zakwalifikowania się do uczestnictwa w przetargach nieruchomości opisanych w pozwie. Po przeanalizowaniu dokumentacji powódki komisja oceniła, iż powódka nie spełnia warunków do uczestnictwa w przetargach, gdyż nie odpowiada ustawowej definicji rolnika indywidualnego w myśl ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, i z tych też względów powódka nie zakwalifikowała się do uczestnictwa w ogłoszonych przetargach. Z dokumentów przedłożonych przez powódkę wynikało, że powódka osobiście prowadziła gospodarstwo w odniesieniu do 7, 39 ha użytków rolnych, a pozostałe nieruchomości o pow. użytków rolnych 248, 150 ha udostępniła do korzystania w drodze dzierżawy innym osobom. W związku z tym należało uznać, że powódka nie prowadziła osobiście gospodarstwa rolnego, którego była właścicielem, przez co nie spełniała wszystkich wymaganych kryteriów rolnika indywidualnego prowadzącego gospodarstwo rodzinne w myśl art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. W wyniku przeprowadzonego przetargu na sprzedaż nieruchomości został ustalony kandydat na nabywcę nieruchomości i dalej z tą osobą została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości. Wobec braku dopuszczenia do uczestnictwa w organizowanych przez pozwaną przetargach ograniczonych powódka wniosła odwołanie od decyzji komisji przetargowych, skargę na działania Dyrektora (...), a także zastrzeżenia na czynności przetargowe. Skarga, jak i zastrzeżenia, wobec bezpodstawności zarzutów nie zostały uwzględnione przez Prezesa (...) z jednoznacznym stwierdzeniem, że powódka nie odpowiada warunkom kwalifikacji do przetargu ograniczonego na powiększenie gospodarstwa rolnego.

Pozwana zarzuciła, że przy takiej konstrukcji roszczenia (o unieważnienie umów sprzedaży nieruchomości), a także wobec okoliczności sprzedaży nieruchomości (zawarcia umów sprzedaży) objętych sporem na rzecz kandydatów ustalonych w przetargach na nabywców. Za stronę pozwaną nie zostały wskazane wszystkie osoby biernie legitymowane w sprawie.

Pozwana zarzuciła także, iż w stanie faktycznym i prawnym sprawy po stronie powódki brak jest legitymacji czynnej. Dyspozycja art. 70<sup>5</sup> wyraźnie określa krąg osób uprawnionych do żądania unieważnienia umowy zawartej w wyniku przetargu. Powódka nigdy nie była uczestnikiem przetargu, a zatem nie przysługuje jej skuteczne roszczenie o unieważnienie przetargów. Uczestnikiem przetargu w rozumieniu art. 70<sup>5</sup> kc jest każdy, kto złożył ofertę, choćby nie została ona przez organizatora rozpatrzona. Powódka wobec niespełnienia warunków udziału w przetargu ograniczonym na powiększenie gospodarstwa rolnego nie została zakwalifikowana do udziału w przetargu i tym samym nie mogła w nim uczestniczyć. Skoro nigdy nie była uczestnikiem, to oczywistym pozostaje, iż nie jest osobą uprawnioną do żądania unieważnienia umów sprzedaży.

Pozwana podniosła, że powódka nie udowodniła przesłanek zaskarżenia umowy stosownie do przepisu art. 70<sup>5</sup> kc, a więc sprzeczności z prawem lub dobrymi obyczajami zachowania pozwanej oraz istnienia związku przyczynowego pomiędzy tym zachowaniem a wynikiem przetargu. Brak zakwalifikowania powódki do udziału w przetargu ograniczonym z całą pewnością nie nosi znamion bezprawnego działania pozwanej.

Nie jest uprawnione twierdzenie powódki, iż jest rolnikiem indywidualnym i prowadzi gospodarstwo rodzinne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Można natomiast zgodzić się z tym, że powódka jest owszem rolnikiem indywidualnym i prowadzi gospodarstwo rolne, ale ta kwalifikacja nie stwarza możliwości udziału w przetargach ograniczonych organizowanych przez (...).

Pozwana podniosła, że powódka nie prowadzi gospodarstwa rodzinnego. Głównym założeniem ustawodawcy było, by prowadzenie gospodarstwa i praca w nim miały charakter osobisty i oparte były na własnym warsztacie produkcyjnym i własnej pracy. Osobiste prowadzenie gospodarstwa rodzinnego oznacza kierowanie tym gospodarstwem poprzez decydowanie o kierunku jego rozwoju jako warsztatu pracy rolnika, a o osobie rolnika indywidualnego można mówić jako o osobie gospodarującej na gospodarstwie rodzinnym. Z tego też względu wymóg osobistego prowadzenia gospodarstwa winien dotyczyć wszystkich nieruchomości rolnych będących własnością lub dzierzawionych przez osobę chcącą uzyskać status rolnika indywidualnego. W przypadku powódki wydzierżawienie nieruchomości wchodzących w skład jej gospodarstwa rolnego osobom trzecim pozostaje w sprzeczności z osobistym prowadzeniem gospodarstwa, jak również postrzegane jest jako prowadzenie działalności, niż działalność rolnicza. W tych okolicznościach nie można traktować powódki jako rolnika indywidualnego prowadzącego osobiście działalność rolniczą na wszystkich nieruchomościach rolnych będących jej własnością lub przez nią dzierzawionych.

Pozwana podniosła wreszcie zarzut przedawnienia roszczenia. Okoliczności sprawy wskazują na to, iż powódka powzięła wiedzę najpóźniej w sierpniu o istnieniu przyczyny unieważnienia (pisma (...)Biura Prezesa), umowy sprzedaży zawarte zostały w miesiącu wrześniu 2012 r., a pozwy zostały złożone po upływie miesiąca od dnia zawarcia umowy sprzedaży.

Postanowieniem z dnia 04.12.2012 r. sąd połączył sprawę I C 1639/12 do wspólnego rozpoznania ze sprawą I C 1540/12.

W pismach z dnia 07.01.2013 r. powódka podtrzymała stanowisko zawarte w pozwach. Podniosła, że żądanie dotyczy unieważnienia przetargu przeprowadzonego przez pozwaną na podstawie art. 58 § 1 kc i w konsekwencji stwierdzenia nieważności czynności przetargowych, w tym umowy zawartej w wyniku przetargu.

#### ***Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.***

W dniu 12.06.2012 r. (...) Oddział Terenowy we W.ogłosiła przetarg ustny ograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnej niezabudowanej – działki nr (...), położonej w J., gm. W., o pow. 40 ha, działki nr (...), położonej w J., gm. W., o pow. 39, 45 ha, oraz działek nr (...).

Cena wywoławcza działki nr (...) wynosiła 2 265 000 zł. Cena wywoławcza działki nr (...) wynosiła 2 070 000 zł.

Przetarg został wyznaczony na dzień 12.07.2012 r.

Pozwana (...) wskazała, że w przetargu mogą brać udział wyłącznie rolnicy indywidualni w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, tj. osoby fizyczne będące właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierzawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadające kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałe w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzące osobiście to gospodarstwo, zamierzający powiększyć gospodarstwo rodzinne, tj gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha, jeżeli mają oni miejsce zamieszkania w gminie W..

/ dowód: ogłoszenie (...) k. 665-674, 761-770, 857-866, 939-948 /

W dniu 20.06.2012 r. (...) Oddział Terenowy we W.ogłosiła przetarg ustny ograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnej niezabudowanej – działki nr (...), położonej w K., gm. W., o pow. 54, 25 ha.

Cena wywoławcza działki nr (...) wynosiła 1 815 000 zł

Przetarg został wyznaczony na dzień 20.07.2012 r.

Pozwana (...) wskazała, że w przetargu mogą brać udział wyłącznie rolnicy indywidualni w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, tj. osoby fizyczne będące właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadające kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałe w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzące osobiście to gospodarstwo, zamierzający powiększyć gospodarstwo rodzinne, tj gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha, jeżeli mają oni miejsce zamieszkania w gminie W..

/ dowód: ogłoszenie (...) k. 143-150, 470-477 /

Zarządzeniem nr (...)z dnia 25.06.2012 r. Dyrektor Oddziału Terenowego (...)powołał komisję przetargową do przeprowadzenia przetargu ograniczonego na sprzedaż działek nr (...).

/ dowód: zarządzenie – k. 783, 960 /

W dniu 25.05.2012 r. powódka złożyła oświadczenie, iż na dzień 03.12.2011 r. osobiście prowadziła gospodarstwo rolne w O., gm. W., o pow. 5, 80 ha.

W dniu 28.05.2012 r. Urząd Miasta i Gminy W. potwierdził, że powyższe oświadczenie jest zgodne ze stanem faktycznym.

/ dowód: oświadczenie – k. 788, 965 /

W dniu 22.06.2012 r. powódka złożyła oświadczenie, iż na dzień 03.12.2011 r. osobiście prowadziła gospodarstwo rolne w N., gm. O., o pow. 1, 59 ha.

W dniu 22.06.2012 r. Urząd Gminy O. potwierdził, że powyższe oświadczenie jest zgodne ze stanem faktycznym.

/ dowód: oświadczenie – k. 483, 789, 966 /

W dniu 25.06.2012 r. powódka złożyła oświadczenie, iż na dzień 03.12.2011 r. osobiście prowadziła gospodarstwo rolne w O., gm. W., o pow. 5, 80 ha.

W dniu 25.06.2012 r. Urząd Miasta i Gminy W. potwierdził, że powyższe oświadczenie jest zgodne ze stanem faktycznym.

/ dowód: oświadczenie – k. 355, 432, 484 /

W dniu 25.06.2012 r. powódka złożyła oświadczenie, że nabywana nieruchomość stanie się integralną częścią gospodarczą i powstanie zorganizowana całość gospodarcza o pow. nieprzekraczającej 300 ha użytków rolnych.

/ dowód: oświadczenie – k. 785, 962 /

W dniu 26.06.2012 r. powódka złożyła oświadczenie, iż na dzień 03.12.2011 r. była właścicielem nieruchomości rolnych:

- w O. – o pow. 5, 80 ha,
- w N. – o pow. 1, 59 ha,
- w N. – o pow. 1, 58 ha,
- w K. – o pow. 3, 89 ha,

- w P. – o pow. 131, 45 ha, w tym 131, 15 ha użytków rolnych,

- w P. – o pow. 15, 68 ha, w tym 13, 97 ha użytków rolnych,

- w M. – o pow. 47, 77 ha,

- w M. – o pow. 49, 79 ha,

zaś na dzień 26.06.2012 r. jest właścicielem nieruchomości rolnych:

- w O. – o pow. 5, 80 ha,

- w N. – o pow. 1, 59 ha,

- w N. – o pow. 1, 58 ha,

- w K. – o pow. 3, 89 ha,

- w M. – o pow. 47, 77 ha,

- w M. – o pow. 49, 79 ha,

z czego działki (...) zostały wydierżawione osobom trzecim.

/ dowód: oświadczenie – k. 493-494, 792-793, 969-970 /

W dniu 27.06.2012 r. (...) Oddział Terenowy we W. ogłosiła przetarg ustny ograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnej niezabudowanej – działki nr (...), położonej w J., gm. W., o pow. 17 ha, oraz działek nr (...). Cena wywoławcza działki nr (...) wynosiła 845 000 zł.

Przetarg został wyznaczony na dzień 26.07.2012 r.

Pozwana (...) wskazała, że w przetargu mogą brać udział wyłącznie rolnicy indywidualni w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, tj. osoby fizyczne będące właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samositnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadające kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałe w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzące osobiście to gospodarstwo, zamierzający powiększyć gospodarstwo rodzinne, tj gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha, jeżeli mają oni miejsce zamieszkania w gminie W..

/ dowód: ogłoszenie (...) k. 81-91, 408-413 /

W dniu 28.06.2012 r. komisja przetargowa nie zakwalifikowała powódki do udziału w przetargu na sprzedaż działek nr (...).

/ dowód: protokół – k. 794-804; lista – k. 805-806, 971-972; protokół – k. 807-809, 975-977; lista –

k. 810, 978 /

Zarządzeniem nr (...) z dnia 02.07.2012 r. Dyrektor Oddziału Terenowego (...) powołał komisję przetargową do przeprowadzenia przetargu ograniczonego na sprzedaż działki nr (...).

/ dowód: zarządzenie – k. 491 /

W dniu 02.07.2012 r. powódka złożyła odwołanie od decyzji komisji przetargowej, w którym podniosła, że na listach wywieszonych w dniu 29.06.2012 r. została zamieszczona informacja, że nie spełnia ona wymogów zakwalifikowania do przetargu ograniczonego. Podała, że udzieliła komisji wyjaśnień. Wskazała, że oczekuje bezzwłocznego podjęcia zdecydowanych działań w celu wyjaśnienia nieprawidłowości. Zwróciła się o przesłanie protokołu komisji przetargowej sporządzonego na okoliczność przeprowadzonego postępowania kwalifikacyjnego, z którego będzie wynikało uzasadnienie prawne i faktyczne podjętej przez komisję decyzji.

/ dowód: pismo – k. 675-677, 867-869 /

W dniu 03.07.2012 r. (...) Oddział Terenowy we W.

ogłosiła przetarg ustny ograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnych niezabudowanych –

działki nr (...), położonej w K., gm. W., o pow. 7, 38 ha, działki nr (...), położonej w K., gm. W., o pow. 8,05 ha, działki nr (...), położonej w K., gm. W., o pow. 31,65 ha.

Cena wywoławcza działki nr (...) wynosiła 264 000 zł, działki nr (...) wynosiła 365 000 zł, działki nr (...) wynosiła 1 086 000 zł.

Przetarg został wyznaczony na dzień 01.08.2012 r.

Pozwana (...) wskazała, że w przetargu mogą brać udział wyłącznie rolnicy indywidualni w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, tj. osoby fizyczne będące właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadające kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałe w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzące osobiście to gospodarstwo, zamierzający powiększyć gospodarstwo rodzinne, tj gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha, jeżeli mają oni miejsce zamieszkania w gminie W..

/ dowód: ogłoszenie (...) k. 205-214, 263-272, 530-534, 580-584 /

W dniu 04.07.2012 r. (...) Oddział Terenowy we W.ogłosiła przetarg ustny ograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnej niezabudowanej – działki nr (...), położonej w W., gm. W., o pow. 7, 79 ha, oraz działek nr (...). Cena wywoławcza działki nr (...)wynosiła 351 000 zł

Przetarg został wyznaczony na dzień 02.08.2012 r.

Pozwana (...) wskazała, że w przetargu mogą brać udział wyłącznie rolnicy indywidualni w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, tj. osoby fizyczne będące właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadające kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałe w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzące osobiście to gospodarstwo, zamierzający powiększyć gospodarstwo rodzinne, tj gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha, jeżeli mają oni miejsce zamieszkania w gminie W..

/ dowód: ogłoszenie (...) k. 14-24, k. 338-343 /

Pismem z dnia 03.07.2012 r. Dyrektor(...)wskazał, że z przedłożonych przez powódkę dokumentów wynika, że z posiadanych sześciu nieruchomości na terenie gmin W.i O.o łącznej powierzchni 110, 12 ha użytków rolnych, cztery nieruchomości o powierzchni 103, 03 ha użytków rolnych zostały przez nią wydierżawione osobom trzecim. Z oświadczeń powódki wynika także, że osobiście prowadzi ona jedynie część gospodarstwa rolnego o powierzchni

jedynie 7, 39 ha użytków rolnych. W związku z tym, że powódka nie prowadzi osobiście gospodarstwa rolnego, którego jest właścicielem, nie spełnia wszystkich wymaganych kryteriów rolnika indywidualnego zgodnie z art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i dlatego nie została zakwalifikowana do przetargów na sprzedaż działek nr (...).

/ dowód: pismo – k. 678-679, 870-871 /

W dniu 04.07.2012 r. powódka złożyła oświadczenie, że nabywana nieruchomości stanie się integralną częścią gospodarczą i powstanie zorganizowana całość gospodarcza o pow. nieprzekraczającej 300 ha użytków rolnych.

/ dowód: oświadczenie – k. 489 /

Zarządzeniem nr (...)z dnia 11.07.2012 r. Dyrektor Oddziału Terenowego (...)powołał komisję przetargową do przeprowadzenia przetargu ograniczonego na sprzedaż działek nr (...).

/ dowód: zarządzenie – k. 425 /

W dniu 13.07.2012 r. komisja przetargowa nie zakwalifikowała powódki do udziału w przetargu na sprzedaż działek nr (...) z uwagi na niezłożenie w terminie wymaganych dokumentów.

/ dowód: lista – k. 362-368 /

W dniu 13.07.2012 r. komisja przetargowa nie zakwalifikowała powódki do udziału w przetargu na sprzedaż działki nr (...) z uwagi na nieprowadzenie osobiście gospodarstwa w związku z faktem nieużytkowania w całości gospodarstwa, którego jest właścicielem, i niespełnienie kryteriów rolnika indywidualnego zgodnie z art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

/ dowód: protokół – k. 496-499, lista – k. 500-502, protokół – k. 503-505; lista – k. 506-507 /

W dniu 16.07.2012 r. powódka złożyła oświadczenie, że nabywana nieruchomości stanie się integralną częścią gospodarczą i powstanie zorganizowana całość gospodarcza o pow. nieprzekraczającej 300 ha użytków rolnych.

/ dowód: oświadczenie – k. 542, 553, 592, 602 /

Zarządzeniem nr (...)z dnia 17.07.2012 r. Dyrektor Oddziału Terenowego (...)powołał komisję przetargową do przeprowadzenia przetargu ograniczonego na sprzedaż działek nr (...).

/ dowód: zarządzenie – k. 540, 590 /

Zarządzeniem nr (...)z dnia 17.07.2012 r. Dyrektor Oddziału Terenowego (...)powołał komisję przetargową do przeprowadzenia przetargu ograniczonego na sprzedaż działek nr (...).

/ dowód: zarządzenie – k. 351 /

W dniu 17.07.2012 r. powódka złożyła oświadczenie, iż na dzień 03.12.2011 r. osobiście prowadziła gospodarstwo rolne w O., gm. W., o pow. 5, 80 ha.

W dniu 18.07.2012 r. Urząd Miasta i Gminy W. potwierdził, że powyższe oświadczenie jest zgodne ze stanem faktycznym.

/ dowód: oświadczenie – k. 546, 595 /

W dniu 17.07.2012 r. powódka złożyła oświadczenie, iż na dzień 03.12.2011 r. osobiście prowadziła gospodarstwo rolne w N., gm. O., o pow. 1, 59 ha.

W dniu 18.07.2012 r. Urząd Gminy O. potwierdził, że powyższe oświadczenie jest zgodne ze stanem faktycznym, a także że ogólna powierzchnia gospodarstwa rolnego na terenie Gminy O. wynosi 100, 743 ha.

/ dowód: oświadczenie – k. 353, 430, 548, 597 /

W dniu 17.07.2012 r. powódka złożyła oświadczenie, iż na dzień 03.12.2011 r. była właścicielem nieruchomości rolnych:

- w O. – o pow. 5, 80 ha,
- w N. – o pow. 1, 59 ha,
- w N. – o pow. 1, 58 ha,
- w K. – o pow. 3, 89 ha,
- w P. – o pow. 131, 45 ha, w tym 131, 15 ha użytków rolnych,
- w P. – o pow. 15, 68 ha, w tym 13, 97 ha użytków rolnych,
- w M. – o pow. 47, 77 ha,
- w M. – o pow. 49, 79 ha,

zaś na dzień 17.07.2012 r. jest właścicielem nieruchomości rolnych:

- w O. – o pow. 5, 80 ha,
- w N. – o pow. 1, 59 ha,
- w N. – o pow. 1, 58 ha,
- w K. – o pow. 3, 89 ha,
- w M. – o pow. 47, 77 ha,
- w M. – o pow. 49, 79 ha,

z czego działki (...) zostały wydzierżawione osobom trzecim.

/ dowód: oświadczenie – k. 357-358, 434-435, 550-551, 599-600 /

W dniu 17.07.2012 r. powódka złożyła oświadczenie, że nabywana nieruchomość stanie się integralną częścią gospodarczą i powstanie zorganizowana całość gospodarcza o pow. nieprzekraczającej 300 ha użytków rolnych.

/ dowód: oświadczenie – k. 360, 427 /

W dniu 19.07.2012 r. komisja przetargowa nie zakwalifikowała powódki do udziału w przetargu na sprzedaż działek nr (...) z uwagi na niezłożenie w terminie wymaganych dokumentów.

/ dowód: lista – k. 554-559, 604-609 /

W dniu 23.07.2012 r. komisja przetargowa nie zakwalifikowała powódki do udziału w przetargu na sprzedaż działek nr (...) z uwagi na nieprowadzenie osobiście gospodarstwa w związku z faktem nieużytkowania w całości gospodarstwa, którego jest właścicielem, i niespełnienia kryteriów rolnika indywidualnego zgodnie z art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

/ dowód: lista – k. 444-445 /

W dniu 27.07.2012 r. komisja przetargowa nie zakwalifikowała powódki do udziału w przetargu na sprzedaż działek nr (...) z uwagi na nieprowadzenie osobiście gospodarstwa w związku z faktem nieużytkowania w całości gospodarstwa, którego jest właścicielem, i niespełnienia kryteriów rolnika indywidualnego zgodnie z art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

/ dowód: lista – k. 560-561, 610-611 /

W dniu 30.07.2012 r. komisja przetargowa nie zakwalifikowała powódki do udziału w przetargu na sprzedaż działek nr (...) z uwagi na nieprowadzenie osobiście gospodarstwa w związku z faktem nieużytkowania w całości gospodarstwa, którego jest właścicielem, i niespełnienia kryteriów rolnika indywidualnego zgodnie z art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

/ dowód: lista – k. 362-368 /

W czerwcu i lipcu 2012 r. powódka zatrudniona była w Zakładach Rolnych (...) na stanowisku kierownika produkcji i zarządzania.

/ dowód: zaświadczenie – k. 359, 426, 485, 543, 552, 593, 601, 786, 963 /

Powódka zameldowana jest w S., gm. O., dom (...).

/ dowód: zaświadczenie – k. 361, 428, 488, 495, 545, 603, 787, 964 /

Pismem z dnia 09.07.2012 r. powódka skierowała do Prezesa (...)w W.skargę na bezprawne działania Dyrektora(...)we W.A. J.zarzucając utrudnianie i udaremnianie procedury przetargowej dotyczącej sprzedaży nieruchomości rolnej w J.– działek nr (...).

Pismem z dnia 16.07.2012 r. powódka skierowała do Prezesa (...)w W.skargę na bezprawne działania Dyrektora(...)we W.A. J.zarzucając utrudnianie i udaremnianie procedury przetargowej dotyczącej sprzedaży nieruchomości rolnej w K.– działki nr (...).

W dniu 19.07.2012 r. powódka zgłosiła Prezesowi (...)za pośrednictwem DyrektoraOddziału Terenowego (...)zastrzeżenia do czynności przetargowych dotyczących działki nr (...).

W dniu 19.07.2012 r. powódka zgłosiła Prezesowi (...)za pośrednictwem DyrektoraOddziału Terenowego (...)zastrzeżenia do czynności przetargowych dotyczących działek nr (...).

W dniu 24.07.2012 r. powódka zgłosiła Prezesowi (...)za pośrednictwem DyrektoraOddziału Terenowego (...)zastrzeżenia do czynności przetargowych dotyczących działek nr (...).

W dniu 24.07.2012 r. powódka zgłosiła Prezesowi (...)za pośrednictwem DyrektoraOddziału Terenowego (...)zastrzeżenia do czynności przetargowych dotyczących działek nr (...).

W dniu 27.07.2012 r. powódka zgłosiła Prezesowi (...)za pośrednictwem DyrektoraOddziału Terenowego (...)zastrzeżenia do czynności przetargowych dotyczących działek nr (...).

Zastrzeżenia powódki zostały przekazane przez (...) Prezesowi (...).

/ dowód: zastrzeżenia – k. 25-29, 92-96, 155-159, 215-219, 273-277, 685-690, 877-882; pismo

(...) k. 30, 97, 160, 220, 691, 883; skarga – k. 151-154, 680-684, 872-876 /

Osoby zakwalifikowane do przetargów uiszczyły wadium i złożyły oświadczenia o zapoznaniu się z przedmiotem przetargu i akceptacji jego warunków.

/ dowód: potwierdzenia przelewów – k. 370-377, oświadczenia – k. 378-385, 447-450, 508-509,

563-564, 612, 812-815, 980-985 /

Przetarg na sprzedaż działek nr (...) odbył się w dniu 13.07.2012 r. Najwyższą cenę za działkę nr (...) zaoferował M. K., któremu udzielono przybicia. Najwyższą cenę za działkę nr (...) zaoferował T. M. (1), któremu udzielono przybicia.

/ dowód: protokół – k. 816-823, k. 986-993 /

Przetarg na sprzedaż działki nr (...) odbył się w dniu 20.07.2012 r. Najwyższą cenę zaoferowała A. M. (1), będąca jedynym uczestnikiem licytacji, której udzielono przybicia.

/ dowód: protokół – k. 510-514 /

Przetarg na sprzedaż działki nr (...) odbył się w dniu 26.07.2012 r. Najwyższą cenę zaoferowali R. T. i L. D., którym udzielono przybicia.

/ dowód: protokół – k. 451-454 /

Przetarg na sprzedaż działki nr (...) odbył się w dniu 01.08.2012 r. Najwyższą cenę zaoferował G. L., któremu udzielono przybicia.

/ dowód: protokół – k. 565-567 /

Przetarg na sprzedaż działki nr (...) odbył się w dniu 01.08.2012 r. Najwyższą cenę zaoferował G. M., któremu udzielono przybicia.

/ dowód: protokół – k. 614-616 /

Przetarg na sprzedaż działki nr (...) odbył się w dniu 02.08.2012 r. Najwyższą cenę zaoferował R. S. (1), któremu udzielono przybicia.

/ dowód: protokół – k. 386-389 /

Pismem z dnia 08.08.2012 r. H. K.(1) – Dyrektor Zespołu (...) poinformował powódkę, że nie wyczerpuje ona definicji rolnika indywidualnego i nie powinna zostać zakwalifikowana do udziału w przetargu ograniczonym, nie prowadzi osobiście gospodarstwa rolnego, którego jest właścicielem, i nie spełnia wymaganych kryteriów rolnika indywidualnego, o których mowa w art. 6 ust 1 i 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, a tym samym nie mogła zostać zakwalifikowana do przetargów ograniczonych na sprzedaż nieruchomości rolnych.

Pismem z tego samego dnia H. K. (1) poinformował powódkę, że działania komisji przetargowej należy uznać za prawidłowe, a zarzuty pod adresem Dyrektora(...) we W. nie znajdują potwierdzenia w przedłożonej dokumentacji.

Pismem z dnia 10.08.2012 r. H. K. (1) poinformował powódkę, że działania komisji przetargowej należy uznać za prawidłowe, a zarzuty pod adresem Dyrektora(...) we W. nie znajdują potwierdzenia w przedłożonej dokumentacji.

Pismem z dnia 13.08.2012 r. H. K. (1) poinformował pełnomocnika powódki, że powódka nie była uczestnikiem przetargu na sprzedaż działek nr (...) zatem nie nabyła uprawnień do wniesienia zastrzeżeń na czynności przetargowe.

Pismem z dnia 14.08.2012 r. H. K. (1) poinformował pełnomocnika powódki, że powódka nie była uczestnikiem przetargu na sprzedaż działki nr (...), zatem nie nabyła uprawnień do wniesienia zastrzeżeń na czynności przetargowe.

Pismem z dnia 03.09.2012 r. H. K. (1) poinformował powódkę, że podtrzymuje stanowisko zajęte w poprzednich pismach. Wydzierżawienie przez nią jako rolnika części gruntów pozwala na stwierdzeniem że nie wyczerpuje ona definicji rolnika indywidualnego i nie powinna zostać zakwalifikowana do uczestnictwa w przetargu ograniczonym. W związku z nieprowadzeniem osobiście gospodarstwa rolnego, którego jest właścicielem, nie spełnia wymaganych kryteriów rolnika indywidualnego, o którym mowa w art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, a tym samym nie mogła zostać zakwalifikowana do przetargów ograniczonych. (...) nie znajduje podstaw do wstrzymania realizacji ustaleń przetargowych i odstąpienia od podpisania umów z ustalonymi kandydatami na nabywców w przetargach przeprowadzonych w dniach 2, 17, 18, 20, 26.07.2012 r. oraz 1 i 2.08.2012 r.

Pismem z dnia 03.09.2012 r. H. K. (1) poinformował pełnomocnika powódki, że przychyła się do stanowiska przedstawionego przez (...), że powódka nie prowadzi osobiście gospodarstwa rolnego, którego jest właścicielem, i nie spełnia ona wymaganych kryteriów rolnika indywidualnego, o których mowa w art. 6 ust 1 i 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, a tym samym nie mogła zostać zakwalifikowana do przetargów ograniczonych na sprzedaż nieruchomości rolnych.

/ dowód: pisma (...) k. 31, 98, 161-162, 163, 221, 279, 623-644, 692-694, 824, 884-886,

(...)

W dniu 05.09.2012 r. przed notariuszem I. K.(...) oraz M. K.zawarli umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej – działki nr (...), o pow. 40 ha, w J., gm. W.. Cena sprzedaży wynosiła 2 288 000 zł. Umowa została zawarta na podstawie przetargu ograniczonego z dnia 13.07.2012 r. wygranego przez M. K..

/ dowód: umowa sprzedaży nr rep. (...) – k. 830-836; odpis KW nr (...)–

k. 717-719 /

Pismem z dnia 10.09.2012 r. (...) poinformowała Zakłady Rolne (...) o sprzedaży działek nr (...) w J., (...) w G., (...) w J., (...) w S., wskazała osoby nabywców oraz wysokość wynagrodzenia za użytkowanie gruntów bez tytułu prawnego.

/ dowód: pismo – k. 715-716 /

W dniu 13.09.2012 r. przed notariuszem I. K.(...) oraz G. L.zawarli umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej – działki nr (...), o pow. 31, 65 ha, w K., gm. W.. Cena sprzedaży wynosiła 1 097 000 zł. Umowa została zawarta na podstawie przetargu ograniczonego z dnia 01.08. 2012 r. wygranego przez G. L..

/ dowód: umowa sprzedaży nr rep. (...) – k. 568-573; odpis KW nr (...)–

k. 244-246 /

W dniu 13.09.2012 r. przed notariuszem I. K.(...) oraz G. M.i A. M. (2)zawarli umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej – działki nr (...), o pow. 8, 05 ha, w K., gm. W.. Cena sprzedaży wynosiła 369 000 zł. Umowa została zawarta na podstawie przetargu ograniczonego z dnia 01.08. 2012 r. wygranego przez G. M..

/ dowód: umowa sprzedaży nr rep. (...)– k. 617-622; odpis KW nr (...)–

k. 302-304 /

W dniu 13.09.2012 r. przed notariuszem I. K.(...) oraz R. T.i L. T.oraz L. D.i D. D. (2)zawarli umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej – działki nr (...), o pow. 17 ha, w J., gm. W.. Cena sprzedaży wynosiła 1 108 000 zł. Umowa została zawarta na podstawie przetargu ograniczonego z dnia 26.07.2012 r. wygranego przez R. T.i L. D..

/ dowód: umowa sprzedaży nr rep. (...) – k. 455-460; odpis KW nr (...)–

k. 121-126 /

W dniu 13.09.2012 r. przed notariuszem I. K.(...) oraz A. M. (1)zawarli umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej – działki nr (...), o pow. 54, 25 ha, w K., gm. W.. Cena sprzedaży wynosiła 1 834 000 zł. Umowa została zawarta na podstawie przetargu ograniczonego z dnia 20.07.2012 r. wygranego przez A. M. (1).

/ dowód: umowa sprzedaży nr rep. (...) – k. 516-522; odpis KW nr (...)

– k. 186-188 /

W dniu 13.09.2012 r. przed notariuszem I. K.(...)oraz R. S. (1)i J. S.zawarli umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej – działki nr (...), o pow. 7,79 ha, w W., gm. W.. Cena sprzedaży wynosiła 407 000 zł. Umowa została zawarta na podstawie przetargu ograniczonego z dnia 02.08.2012 r. wygranego przez R. S. (1).

/ dowód: umowa sprzedaży nr rep. (...) – k. 390-395; odpis KW nr (...)-

k. 54-56 /

Pismem z dnia 17.09.2012 r. (...)poinformowała Zakłady Rolne (...)o sprzedaży działek nr (...)w K., (...)w J., (...)w K., (...)w W., (...)w G., (...) w W., wskazała osoby nabywców oraz wysokość wynagrodzenia za użytkowanie gruntów bez tytułu prawnego.

/ dowód: pismo – k. 52-53, 119-120, 184-185, 242-243, 300-301 /

W dniu 26.09.2012 r. przed notariuszem I. K.(...) oraz T. M. (2)zawarli umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej – działki nr (...), o pow. 39, 45 ha, w J., gm. W.. Cena sprzedaży wynosiła 2 091 000 zł. Umowa została zawarta na podstawie przetargu ograniczonego z dnia 13.07.2012 r. wygranego przez T. M. (1).

/ dowód: umowa sprzedaży nr rep. (...) – k. 994-1000; odpis KW nr (...)-

k. 909-911 /

Pismem z dnia 01.10.2012 r. (...)poinformowała Zakłady Rolne (...)o sprzedaży działek nr (...)w K., (...)w J., (...) w J., oraz o objęciu w posiadanie 17 innych działek, wskazała osoby nabywców oraz wysokość wynagrodzenia za użytkowanie gruntów bez tytułu prawnego.

/ dowód: pismo – k. 907-908 /

Kierownik Biura (...) przyznał M. H.płatności do gruntów rolnych:

- na rok 2007 – decyzją nr (...) z dnia 30.11.2007 r.,

- na rok 2008 – decyzją nr (...) z dnia 18.11.2008 r.,

- na rok 2009 – decyzją nr (...) z dnia 01.12.2009 r.,

- na rok 2010 – decyzją nr (...) z dnia 02.12.2010 r.,

- na rok 2011 – decyzją nr (...) z dnia 21.11.2011 r.

/ dowód: decyzje – k. 32-51, 99-118, 164-183, 222-243, 280-299, 695-714, 887-906 /

**Sąd zważył, co następuje.**

Zgłoszone przez powódkę żądania unieważnienia siedmiu umów sprzedaży nieruchomości rolnych zawartych w następstwie zorganizowanych przez pozwaną (...) przetargów nie zasługują na uwzględnienie.

Powódka dochodzi unieważnienia umów sprzedaży powołując się na wadliwe przeprowadzenie procedur przetargowych, a ściślej czynności poprzedzających przetargi w postaci niezakwalifikowania powódki do udziału w przetargach.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że powódka nie posiada legitymacji procesowej biernej do wystąpienia z żądaniami unieważnienia przetargów, w dalszej zaś stwierdzić, że nie posiada ona interesu prawnego w wytoczeniu żądania unieważnienia umów sprzedaży, ewentualnie także ustalenia ich nieważności, uznać, że stanowisko pozwanej (...)w przedmiocie odmowy umieszczenia powódki na liście osób dopuszczonych do udziału w przetargach ograniczonych było trafne, wreszcie wskazać, iż roszczenia powódki nie zostały prawidłowo skierowane przeciwko pozwanej (...) jako wyłącznie pozwanej w sprawie.

Sąd wziął pod uwagę treść dokumentów przedłożonych przez strony, dotyczących przygotowania i przebiegu oraz wyników przetargów, tj. ogłoszenia, korespondencję, protokoły, zawiadomienia, odpowiedzi na skargi, wreszcie umowy sprzedaży. Całkowicie zbędne było natomiast prowadzenie dowodów z zeznań świadków, wobec czego sąd oddalił wnioski o ich przesłuchanie. Ponieważ pozwana do odpowiedzi na pozew załączyła kopie dokumentacji przetargowych, zbędne było nakładanie na nią dodatkowego zobowiązania w tym przedmiocie.

Powódka w pozwie powołała jako podstawę roszczenia art. 70<sup>5</sup> kc, a w piśmie z dnia 07. 01.2013 r. oraz na rozprawie w dniu 08.03.2013 r. powołała się dodatkowo na art. 58 § 1 kc. Zgodnie z art. 58 § 1 kc nieważna jest czynność prawa sprzeczna z ustawą, chyba że właściwe przepisy przewidują inny skutek. Art. 58 § 1 kc wyraża generalną zasadę nieważności bezwzględnej czynności prawnych sprzecznych z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. Wyjątki od zasady nieważności bezwzględnej wprowadzają przepisy szczególne przewidujące sankcję nieważności względnej, inaczej unieważnialności, uchylalności bądź zaskarżalności czynności prawnych. Taki skutek odnosi się do oświadczeń woli dotkniętych wadą błędu – art. 84 kc czy groźby – art. 87 kc, uchwał kolegialnych organów osób prawnych lub osób ustawowych sprzecznych z umową, statutem, dobrymi obyczajami czy zasadami prawidłowej gospodarki – art. 249, 422 ksh, art. 42 pr. spółdz., art. 25 uwł, a także umowy zawartej w wyniku przetargu – art. 70<sup>5</sup> kc. W przeciwieństwie do nieważności bezwzględnej czynności prawnej, na jaką może powołać się każda osoba mająca interes prawny z mocy art. 189 kpc w zw. z art. 58 kc, w przypadku zaskarżalności czynności prawnej, jej uchylenie lub unieważnienie może nastąpić wyłącznie w razie złożenia stosownego oświadczenia woli (w przypadku wad tego oświadczenia) lub w razie wytoczenia stosownego powództwa przez osobę uprawnioną wskazaną w przepisach szczególnych, tj. posiadającą stosowną legitymację procesową czynną.

W przypadku roszczenia o unieważnienie przetargu art. 70<sup>5</sup> kc przyznaje takie uprawnienie organizatorowi, uczestnikowi przetargu, osobie, na której rachunek umowa została zawarta, lub dającemu zlecenie w sytuacji, gdy strona umowy, inny uczestnik lub osoba działająca w porozumieniu z nimi wpłynęła na wynik aukcji lub przetargu w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami. Powódka nie jest osobą uprawnioną do wytoczenia takiego powództwa, albowiem nie była uczestnikiem przetargu. Powódka nie uczestniczyła w licytacji, nie została bowiem do niej w ogóle dopuszczona. Ponadto roszczenie z art. 70<sup>5</sup> kc stanowi instrument ochrony uczestnika przetargu przed bezprawnymi czy nieuczciwymi zachowaniami innego uczestnika przetargu, a nie osoby zainteresowanej przed działaniami lub zaniechaniami jego organizatora. Tymczasem powódka podnosi, że naruszono jej prawo do wzięcia udziału w przetargu, odmawiając jej statusu rolnika indywidualnego. Przepis art. 70<sup>5</sup> kc ogranicza krąg osób uprawnionych do wzruszenia umowy zawartej w następstwie przetargu i dlatego nie mogą z przewidzianego w nim roszczenia skorzystać osoby trzecie. Ponadto odnosi się on do sposobu działania stron, a nie oceny reguł postępowania przetargowego wyznaczonych normami bezwzględnie obowiązującymi, których dotyczyć będzie wyłącznie art. 58 § 1 kc. Podstawą unieważnienia umowy, a więc jej względnej nieważności na podstawie art. 70<sup>5</sup> § 1 kc, jest negatywna ocena zachowania strony umowy zawartej w wyniku przetargu, jego uczestnika lub osoby trzeciej działającej w porozumieniu

z nimi, które jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego i wpłynęło na wynik przetargu; przepis ten nie dotyczy natomiast oceny zasad postępowania przetargowego, które określają przepisy bezwzględnie obowiązujące; w tym zakresie zastosowanie znajduje art. 58 kc – wyrok SN z dnia 06.03.2009 r., II CSK 589/08. Przyjmując nawet, iż na podstawie art. 70<sup>5</sup> kc dopuszczalne byłoby kwestionowanie prawidłowości przygotowania i przebiegu procedury przetargowej, to i tak uprawnienie w tym zakresie przysługiwałoby wyłącznie uczestnikowi przetargu, nigdy zaś osobie trzeciej.

Powódka zakwestionowała natomiast przygotowanie czy też czynności wstępne poprzedzające samo przeprowadzenie przetargu, w szczególności wadliwą, nieuzasadnioną jej zdaniem odmowę umieszczenia na liście uprawnionych do udziału w przetargu ograniczonym.

Powołując się na tego rodzaju uchybienia, powódka powinna była wystąpić z żądaniem ustalenia nieważności umów sprzedaży zawartych przez pozwaną (...), a nie ich unieważnienia, czyli dochodzić roszczenia o ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa bądź stosunku prawnego w rozumieniu art. 189 kpc, a nie roszczenia o ukształtowanie stosunku prawnego w rozumieniu art. 70<sup>5</sup> kc. Podstawę do ustalenia nieważności umowy na skutek zgłoszenia takiego żądania przez osobę trzecią, niebędącą stroną umowy, musi stanowić interes prawny w takim ustaleniu.

Mając na względzie przywołanie przez powódkę w piśmie z dnia 07.01.2013 r. oraz na rozprawie w dniu 08.03.2013 r. dyspozycji art. 58 kc jako podstawy roszczenia, należy ocenić zgłoszone przez nią żądanie także jako zmierzające do ustalenia nieważności kwestionowanych przez nią umów sprzedaży nieruchomości, przyjmując, że jeżeli powód powołuje się na nieważność umowy z mocy samego prawa i celem powództwa jest wyeliminowanie jej z obrotu prawnego tak, jakby nie została zawarta, mimo że powód formułuje żądanie unieważnienia umowy, to zgłasza w istocie żądania ustalenia nieważności umowy na podstawie art. 189 kpc – wyrok SN z dnia 24.05.1995 r., I CRN 61/95.

Należy jednakże dojść do przekonania, że powódka nie posiada interesu prawnego w rozumieniu art. 189 kpc do występowania z takim żądaniem. Osoba zainteresowana może dochodzić roszczenia o ustalenie, jeśli nie może uzyskać jakiegokolwiek innej ochrony, w jakikolwiek inny sposób, niż poprzez uzyskanie i przedłożenie wyroku ustalającego istnienie lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego. Interes prawny w rozumieniu art. 189 kpc oznacza potrzebę prawną, wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej znajduje się powód. Może wynikać z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda lub zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, mając charakter obiektywny. Powód musi udowodnić, że ma interes prawny w wytoczeniu powództwa przeciwko konkretnemu pozwanemu, który przynajmniej potencjalnie stwarza zagrożenie dla jego prawnie chronionych interesów, a sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego praw przez definitywne zakończenie istniejącego między stronami sporu lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu w przyszłości takiego sporu, tj. obiektywnie odpadnie podstawa jego powstania. Na takie cechy roszczenia o ustalenie z art. 189 kpc wskazywał Sąd Najwyższy, m.in. w wyrokach z dnia 30.10.1990 r., I CR 649/90, z dnia 01.04.2004 r., II Ck 125/03, z dnia 18.06. 2009 r., II CSK 33/09, oraz z dnia 18.03.2011 r., III CSK 127/10.

Na podstawie art. 189 kpc można dochodzić ustalenia nieważności oświadczenia woli. Nie można jednakże uznać, aby powódce przysługiwał interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umów sprzedaży. Interes taki nie wzmacniałby zresztą także jej roszczenia o unieważnienie umów.

Zarówno na wypadek unieważnienia umów przez sąd, jak i ustalenia ich nieważności, sytuacja prawna powódki nie uległaby zmianie. Wyrok sądu spowodowałby co najwyżej „powrót” prawa własności nieruchomości do zasobów Skarbu Państwa, co zresztą mogłoby nawet wymagać dodatkowo wytoczenia przez (...)powództw o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym. Nieruchomości w celu ich sprzedaży musiałyby zostać ponownie wystawione do przetargu. Jednakże okoliczność, czy powódka wzięłaby w nim udział, co więcej, czy wygrałaby ten przetarg, może pozostawać wyłącznie w sferze hipotez czy przypuszczeń, pozbawiona jest natomiast cech pewności prawnej czy choćby prawdopodobieństwa w znacznym stopniu graniczącego z pewnością.

Tę samą ocenę należy odnieść do kwestii pominięcia powódki w przeprowadzonych przetargach. Brak jest możliwości przyjęcia pewności co do nabycia przez powódkę sprzedawanych przez pozwaną nieruchomości rolnych. Powódka musiałaby wykazać, iż gdyby wzięła udział w przetargu, to wygrałaby tenże przetarg, co również pozostaje wyłącznie w sferze przypuszczeń.

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę na konstrukcję zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w trybie przetargowym. Nawiązanie tą drogą stosunku prawnego pomiędzy zbywcą i nabywcą obejmuje w pierwszej kolejności wskazanie przedmiotu umowy (w wykazie nieruchomości przewidzianych do zbycia i obwieszczeniu), sformułowanie warunków zawarcia umowy i ogólnych założeń jej treści (przewidzianych w obwieszczeniu), wyłonienie osoby nabywcy (w wyniku licytacji) i potwierdzenie wyniku przetargu w protokole lub podobnym dokumencie stanowiącym podstawę do zawarcia umowy, w dalszej zaś kolejności samo podpisanie umowy w formie aktu notarialnego. Sprzeczność z prawem może dotyczyć zarówno samej treści poszczególnych postanowień umowy, czyli mieć postać materialną, a także przebiegu procedury wyłonienia kontrahenta, czyli mieć postać formalną. Jednakże naruszenie przepisów proceduralnych może stanowić podstawę do ustalenia nieważności ostatecznie zawartej umowy tylko, jeśli wywarło wpływ na sam fakt jej zawarcia albo na treść umowy. Wymaga zatem powtórzenia, iż powódka musiałaby wykazać, że gdyby wzięła udział w przetargu, to jej oferta zostałaby przyjęta, czyli powódka wygrałaby tenże przetarg, i to z nią zostałaby ostatecznie zawarta umowa sprzedaży konkretnej nieruchomości. Tymczasem takich okoliczności powódka nie tylko wręcz nie próbowała podnosić, ale byłoby dalece wątpliwe, aby taki rezultat przetargu był jedynym możliwym do osiągnięcia. Nie zachodzi żaden związek przyczynowy pomiędzy niedopuszczeniem powódki do udziału w kwestionowanych przez nią przetargach a zawarciem poszczególnych umów sprzedaży z wyłonionymi w nich nabywcami za cenę przez nich zaoferowaną jako najwyższą na licytacji. Nie da się przewidzieć, jakie mógłby być wynik przetargu z udziałem powódki.

Tym samym powódka nie ma i nie może mieć interesu prawnego ani w żądaniu unieważnienia ani w żądaniu ustalenia nieważności siedmiu umów opisanych w pozwach.

Jak wskazał z kolei Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 10.01.2006 r., I ACa 512/ 06, prawidłowa wykładnia art. 70<sup>5</sup> § 1 kc pozwala odnosić przewidziane w nim uprawnienie do żądania wydania przez sąd konstytucyjnego orzeczenia o unieważnieniu umowy jedynie do umowy zawartej w wyniku przetargu, nie zaś do stosunków cywilnoprawnych stanowiących elementy postępowania przetargowego; to, że oferenci mają prawo brać udział w prawidłowo, a zatem zgodnie z przepisami prawa, prowadzonych przetargach, jest niewątpliwie uprawnieniem, które istnieje i zasługuje w państwie prawa na ochronę, ale nie może być utożsamione z interesem prawnym do żądania ustalenia nieważności czynności podejmowanych w konkretnym przetargu, skoro wadliwość tych czynności może być stwierdzona, a ich szkodliwe skutki – o ile wystąpiły – naprawione w innym postępowaniu (odszkodowawczym).

Wobec niedopuszczenia do udziału w przetargach powódka mogłaby co najwyżej dochodzić naprawienia szkody polegającej na tym, że chcąc nabyć nieruchomości w tej samej lub sąsiedniej miejscowości, o zbliżonej powierzchni, klasie gruntów, w warunkach rynkowych musiałaby zapłacić wyższą cenę. Szkodą byłaby wówczas różnica pomiędzy ceną zapłaconą a ceną, którą powódka musiałaby uiścić na rzecz (...) w wyniku przetargu.

W każdym razie, czy to dochodząc unieważnienia umowy na podstawie art. 70<sup>5</sup> kc, czy to dochodząc ustalenia nieważności umowy na podstawie art. 189 kpc w zw. z art. 58 § 1 kc, powódka nie jest osobą uprawnioną, czyli nie posiada legitymacji procesowej czynnej, co powoduje oddalenie zgłoszonych przez nią roszczeń.

W następnej kolejności należy zwrócić uwagę, że odmowa zakwalifikowania powódki do udziału w przetargach była uzasadniona. Nieruchomości oferowane przez pozwaną (...) do sprzedaży przeznaczone były na potrzeby rozbudowy gospodarstw rodzinnych.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2012, poz. 803) za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha.

Z kolei zgodnie z art. 6 ust. 1 i 2 pkt 1 a i b tej ustawy za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo, przy czym osobiste prowadzenie gospodarstwa oznacza, że osoba fizyczna pracuje w tym gospodarstwie i podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie.

Przywołane przepisy nie przewidują osobistego prowadzenia jedynie części posiadanego gospodarstwa rolnego. Rolnik indywidualny prowadzi gospodarstwo rodzinne osobiście, tj. osobiście nim kieruje, zawiaduje, gospodaruje, uprawia, itp. Może korzystać z pomocy innych osób, tj. członków rodziny czy też pracowników najemnych, ale w ramach zarządzania całością gospodarstwa i wykonywania tego zarządzania na własny rachunek i na własne potrzeby. Tymczasem – co jest okolicznością niesporną – powódka oddała w dzierżawę przeważającą większość swojego gospodarstwa – zachowując do osobistego władania i prowadzenia ledwie 7, 38 ha. Zatem powódka nie podejmuje decyzji gospodarczych w stosunku do całości gospodarstwa, albowiem dzierżawcy prowadzą gospodarstwo na własny rachunek. Prowadzący gospodarstwo rolne nie musi być właścicielem nieruchomości rolnych, może korzystać z nich jako posiadacz samoistny czy też dzierżawca, na co wskazuje art. 6 ust. 1 ustawy. Oddanie nieruchomości do korzystania innej osobie na podstawie umowy dzierżawy oznacza, że to dzierżawca jako faktycznie korzystający staje się rolnikiem prowadzącym gospodarstwo rolne osobiście, zaś jego właściciel traci tenże przymiot. Dzierżawca nie jest podporządkowany wydzierżawiającemu, nie działa na jego rzecz i rachunek, ale podejmuje własne, indywidualne działania na własne ryzyko.

Tym samym należy uznać za znajdujące należytą podstawę prawną pominięcie powódki w gronie osób uprawnionych do udziału w przetargach ogłoszonych przez pozwaną (...) w czerwcu i lipcu 2012 r. na sprzedaż nieruchomości rolnych przewidzianych na cele rozbudowy istniejących gospodarstw rodzinnych. Powódka była rolnikiem i prowadziła gospodarstwo rolne, ale nie była rolnikiem indywidualnym prowadzącym gospodarstwo rodzinne w rozumieniu przepisów ustawy i kształtowaniu ustroju rolnego, czyli podmiotem spełniającym wymagania podmiotowe przewidziane w obwieszczeniach przetargowych. Nie ma zatem znaczenia, czy powódka uznawana jest za rolnika przez (...) na potrzeby dopłat bezpośrednich, gdyż tego rodzaju świadczenia związane są z dysponowaniem gospodarstwem rolnym, a nie z wynikami produkcji rolnej czy ze sposobem prowadzenia gospodarstwa.

Należy wreszcie zauważyć, że powódka skierowała swoje roszczenie wyłącznie przeciwko (...) jako jednemu pozwanemu.

Tymczasem w przypadku powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia umowy, ustalenie nieważności umowy na podstawie art. 189 kpc w zw. z art. 58 kc, unieważnienie umowy na podstawie art. 70<sup>5</sup> kc, uznanie umowy za bezskuteczną na podstawie art. 59 kc, rozwiązanie umowy czy zmianę jej treści, wytoczonego przez osobę trzecią, niebędącą stroną tej umowy, konieczne jest pozwanie łącznie wszystkich osób będących stronami umowy (zob. np. uchwałę SN z dnia 17.09.1969 r., III CZP 65/69, OSN 1970/2/28); podobnie przedstawia się sytuacja wytoczenia powództwa przez jedną ze stron umowy przeciwko wszystkim pozostałym stronom (por. uchwałę SN z dnia 17.06.1993 r., III CZP 71/93). Pomiędzy stronami umowy pozywanymi przez osobę trzecią zachodzi relacja procesowa współuczestnictwa koniecznego w rozumieniu art. 72 § 2 kpc. Strony umowy pozywane przez osobę trzecią posiadają łączną legitymację bierną, której brak w procesie powoduje oddalenie powództwa.

Powódka wystąpiła z roszczeniem wyłącznie przeciwko stronie sprzedającej, tj.(...). Powinna była jednakże pozwać także osoby występujące po stronie kupującej w każdej z zakwestionowanych umów sprzedaży nieruchomości rolnych. Osoba trzecia może zgłosić roszczenie w stosunku do stron umowy, zarówno jako podmiotów materialnie

od niej odrębnych, jak i formalnie znajdujących się po przeciwnej stronie procesu. Musi jednakże dochować wymogu skierowania roszczenia mającego za przedmiot ocenę istnienia czy ważności umowy przeciwko wszystkim stronom tej umowy. Tymczasem powódka nie zgłosiła roszczeń wobec wszystkich stron kwestionowanych przez nią umów sprzedaży nieruchomości, pomijając osoby nabywców. Po stronie pozwanej zachodzi zatem brak łącznej legitymacji biernej i już ta okoliczność sama w sobie uzasadnia oddalenie powództwa. Ponieważ niezależnie od prawidłowego wskazania osób pozwanych zgłoszone przez powódkę roszczenia były nieuzasadnione, zbędne było wzywianie nabywców do udziału w sprawie w charakterze pozwanych.

Zgłoszone przez powódkę M. H. żądania unieważnienia siedmiu umów sprzedaży nieruchomości rolnych jako niesprawiedliwione podlegały oddaleniu.

Sąd oddalił zatem:

1. powództwo o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 7, 79 ha, położonej w W., gm. W., KW (...), zawartej dnia 13.09.2012 r. przez pozwaną (...) z R. S. (1) i J. S. – I C 1540/12 – punkt I wyroku,
2. powództwo o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 17 ha, położonej w J., gm. W., KW (...), zawartej dnia 13.09.2012 r. przez pozwaną (...) z R. T. i L. T. oraz L. D. i D. D. (3) – I C 1541/12 – punkt III wyroku,
3. o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 54, 25 ha, położonej w K., gm. W., KW (...), zawartej dnia 13. 09.2012 r. przez pozwaną (...) z A. M. (1) – I C 1542/12 – punkt V wyroku,
4. o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 8, 05 ha, położonej w K., gm. W., KW (...), zawartej dnia 13.09. 2012 r. przez pozwaną (...) z G. M. i A. M. (2) – I C 1543/12 – punkt VII wyroku,
5. o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 31, 65 ha, położonej w K., gm. W., KW (...), zawartej dnia 13.09. 2012 r. przez pozwaną (...) z G. L. – I C 1544/12 – punkt IX wyroku,
6. o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 40 ha, położonej w J., gm. W., KW (...), zawartej dnia 05. 09.2012 r. przez pozwaną (...) z M. K. – I C 1596/12 – punkt XI wyroku,
7. o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 39, 45 ha, położonej w J., gm. W., KW (...), zawartej dnia 26.09.2012 r. przez pozwaną (...) z T. M. (1) – I C 1639/12 – punkt XIII wyroku.

Pozwanej jako wygrywającej sprawę przysługuje zgodnie z art. 98 kpc zwrot kosztów procesu obejmującej wynagrodzenie pełnomocnika procesowego. Ponieważ sąd połączył do wspólnego rozpoznania 7 spraw, koszty te liczone są odrębnie dla każdej ze spraw i obejmują wynagrodzenie w stawce zasadniczej – po 7 200 zł – ustalone zgodnie z § 6.7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz wynagrodzenie za udział w postępowaniu zażaleniowym – po 3 600 zł – ustalone zgodnie z § 12.2.2 rozporządzenia, czyli łącznie po 10 800 zł – pkt II, IV, VI, VIII, X i XIV wyroku, z tym że pełnomocnik pozwanej złożył odpowiedź na zażalenie wraz z wnioskiem o przyznanie tychże kosztów: w sprawie I C 1540/12 łącznie do spraw I C 1540/12, I C 1541/12, I C 1542/12, I C 1543/12 i I C 1544/12 oraz w sprawie I C 1639/12, nie złożył natomiast odpowiedzi na zażalenie w sprawie I C 1596/12, zatem w przypadku tej sprawy koszty zastępstwa procesowego wynoszą jedynie 7 200 zł – pkt XII wyroku.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.