

Sygn. akt I C 1605/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lipca 2012 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Agnieszka Hreczańska - Cholewa

Protokolant Robert Purchalak

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa M. H. (1)

przeciwko (...) Oddział Terenowy we W., A. S.i S. S. (1)

o unieważnienie umowy I. oddała powództwo; II. zasądza od powódki M. H. (1) na rzecz strony pozwanej (...) Oddział Terenowy we W. kwotę 7 200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powódka M. H. (1) wniosła pozew przeciwko (...) z siedzibą w W. Oddział Terenowy we W., w którym powołując się na art. 70⁵ k.c. domagała się unieważnienia umowy sprzedaży nieruchomości rolnej niezabudowanej, oznaczonej jako działka nr (...), o powierzchni 40,2400 ha, położonej w obrębie geodezyjnym O., gmina W., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Strzelinie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). W uzasadnieniu powódka podała, że umowa została zawarta przez stronę pozwaną oraz małżonków A. S.i S. S. (1) w dniu 20 września 2012 r. w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) w wyniku przetargu ustnego ograniczonego zorganizowanego przez stronę pozwaną na podstawie ogłoszenia z dnia 12 czerwca 2012 r. Powódka wskazała, że (...) bezpodstawnie odmówiła jej udziału w w/w przetargu, którego wynikiem było zawarcie zaskarżonej umowy, niesłusznie twierdząc, że powódka nie spełniała kryteriów rolnika indywidualnego przewidzianych w art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Powódka zarzuciła w szczególności, że okoliczność uzyskania przez nią statusu rolnika indywidualnego został w sposób dostateczny wykazany dokumentami składanymi zgodnie z procedurami przetargowymi, a także był on potwierdzony decyzjami Agencji (...) w sprawie płatności do gruntów rolnych będących jej własnością. Ponadto powódka zarzuciła, że nie istnieje żaden przepis ustawowy zakazujący rolnikowi indywidualnemu wydzierżawiania posiadanych przez niego nieruchomości rolnych, jak również żadna sankcja dla rolnika indywidualnego wynikająca z tego faktu. Powódka argumentowała nadto, że przystępując do w/w przetargu spełniała kryteria zawarte w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego dotyczące definicji rolnika indywidualnego, gospodarstwa rolnego i gospodarstwa rodzinnego.

W odpowiedzi na pozew (k. 85 i n.) pozwana (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu. Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie przyznała, że został przez nią przeprowadzony przetarg ograniczony na sprzedaż w/w nieruchomości rolnych niezabudowanych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa z przeznaczeniem na rzecz rolników indywidualnych w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego zamierzających powiększyć gospodarstwo rodzinne. Postępowanie przetargowe zostało poprzedzone postępowaniem kwalifikacyjnym przeprowadzonym przez komisję powołaną przez Dyrektora Oddziału. Po przeanalizowaniu dokumentacji złożonej przez powódkę w/w komisja oceniła, iż powódka nie spełniała warunków do uczestnictwa w przetargu, gdyż nie odpowiadała ustawowej definicji rolnika indywidualnego w myśl ustawy z dnia

11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Z dokumentów przedłożonych przez powódkę wynikało bowiem, że powódka osobiście prowadziła gospodarstwo tylko w odniesieniu do 7, 39 ha użytków rolnych, natomiast 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. Pozwana zarzuciła, że w związku z tym po stronie powódki brak było w niniejszym procesie legitymacji czynnej, skoro powódka nie była uczestnikiem przetargu, a zatem według art. 70⁵ k.c. nie przysługiwało jej roszczenie o jego unieważnienie. Pozwana (...) zarzuciła ponadto, że powódka nie prowadziła gospodarstwa rodzinnego. Głównym założeniem ustawodawcy było bowiem, by prowadzenie gospodarstwa i praca w nim miały charakter osobisty i oparte były na własnym warsztacie produkcyjnym i własnej pracy. W przypadku powódki wydzierżawienie przeważającej większości nieruchomości wchodzących w skład jej gospodarstwa rolnego osobom trzecim pozostawało w sprzeczności z osobistym prowadzeniem gospodarstwa, jak również postrzegane było jako prowadzenie działalności gospodarczej, niż działalności rolniczej. W tych okolicznościach nie można było traktować powódki jako rolnika indywidualnego prowadzącego osobiście działalność rolniczą na wszystkich nieruchomościach rolnych będących jej własnością lub przez nią dzierżawionych. Pozwana podniosła nadto zarzut przedawnienia roszczenia, skoro pozew został złożony po upływie miesiąca od dnia zawarcia umowy sprzedaży, a najpóźniej w sierpniu 2012 r. powódka powzięła wiedzę o istnieniu przyczyny unieważnienia przetargu (pisma Z.Biura Prezesa).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W styczniu 2012 r. w związku z wygaśnięciem umowy dzierżawy łączącej (...) w W. Oddział Terenowy we W. z Zakładami Rolnymi (...) sp. z o.o. w S. strona pozwana przeznaczyła do sprzedaży kilkaset ha gruntów rolnych położonych na terenie gmin W., D. i O..

Po konsultacjach z rolnikami oraz organizacjami zrzeszającymi rolników oraz uwzględniając stanoiwo (...) Izby Rolniczej we W. strona pozwana podjęła decyzję o sprzedaży w/w gruntów rolnych po przeprowadzeniu przetargów ograniczonych dla rolników indywidualnych prowadzących osobiście rodzinne gospodarstwa rolne, którzy mieli zamiar je powiększyć.

(Dowód: pisma z 25 stycznia 2012r i 26 stycznia 2012r., k. 154-158,

W dniu 12 czerwca 2012 r. (...) Oddział Terenowy we W. ogłosiła m.in. przetarg ustny ograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnej niezabudowanej – działki nr (...), położonej w O., gm. W., o pow. 40,24 ha, dla której Sąd Rejonowy w Strzelinie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Cena wywoławcza nieruchomości wynosiła 2 217 000 zł. Przetarg został wyznaczony na dzień 12 lipca 2012 r.

(...) zastrzegła m.in. w ogłoszeniu, że w przetargu mogli brać udział wyłącznie rolnicy indywidualni w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, tj. osoby fizyczne będące właścicielami, użytkownikami wieczystymi, samoistnymi posiadaczami lub dzierżawcami nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekraczała 300 ha, posiadający kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałe w gminie, na obszarze której położona była jedna z nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzące osobiście to gospodarstwo, zamierzające powiększyć gospodarstwo rodzinne, tj. gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych nie była większa niż 300 ha, jeżeli miały one miejsce zamieszkania w gminie W. lub w gminie z nią graniczącej.

Zarządzeniem nr (...) z 25 czerwca 2012 r. Dyrektor Oddziału Terenowego (...) powołał komisję przetargową do przeprowadzenia przetargu ograniczonego na sprzedaż w/w działki nr (...), obręb O..

(**Dowód:** ogłoszenie nr (...)(...)(...), k. 14-21; wykaz wraz z potwierdzeniem jego wywieszenia, k. 92-94; pisma z 8 maja 2012r., 4 czerwca 2012r., 8 maja 2012r., k. 95-98; ogłoszenia, pisma, k. 99-101; ogłoszenie o przetargu wraz z potwierdzeniem

wywieszenia, k. 102-111; zarządzenia Dyrektora Oddziału Terenowego (...) we W. z dnia 25 czerwca 2012r., k. 112)

W dniu 25 maja 2012 r. powódka M. H. (1) złożyła oświadczenie, iż na dzień 3 grudnia 2011 r. osobiście prowadziła gospodarstwo rolne położone w miejscowości O., gm. W., o pow. 5, 80 ha. W dniu 28 maja 2012 r. Urząd Miasta i Gminy W. potwierdził, że powyższe oświadczenie było zgodne ze stanem faktycznym. Ponadto powódka M. H. (1) złożyła oświadczenie, iż na dzień 3 grudnia 2011 r. osobiście prowadziła gospodarstwo rolne położone w miejscowości N., gm. O., o pow. 1,59 ha. W dniu 22 maja 2012 r. Urząd Gminy O. potwierdził, że powyższe oświadczenie było zgodne ze stanem faktycznym. Ponadto w dniu 22 czerwca 2012 r. Urząd Gminy O. potwierdził, że powódka M. H. (1) w dniu 28 listopada 2001 r. dokonała zameldowania na pobyt stały pod adresem S., gmina O..

W dniu 25 czerwca 2012 r. powódka złożyła oświadczenie, że nabywana nieruchomość stanie się integralną częścią gospodarczą i powstanie zorganizowana całość gospodarcza o powierzchni nieprzekraczającej 300 ha użytków rolnych.

W dniu 26 czerwca 2012 r. powódka złożyła oświadczenie, iż według stanu na dzień 3 grudnia 2011 r. była właścicielem nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 257,25 ha, z czego: 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, natomiast według stanu na dzień 26 czerwca 2012 r. była właścicielem nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 110,42 ha, z czego: 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, w tym działki (...) o łącznej powierzchni 103,03 ha zostały wydzierżawione osobom trzecim.

(**Dowód:** oświadczenie z 25 czerwca 2012r., k. 115; potwierdzenie zameldowania na pobyt stały, k. 116; oświadczenia, k 117-122)

W dniu 28 czerwca 2012 r. komisja przetargowa nie zakwalifikowała powódki M. H. (1) do udziału w przetargu ograniczonym na sprzedaż działki nr (...) z powodu nie spełnienia przez nią wymogów zawartych w warunkach przetargu.

W dniu 2 lipca 2012 r. powódka złożyła odwołanie od w/w decyzji komisji przetargowej, w którym zwróciła się m.in. o przesłanie protokołu komisji przetargowej sporządzonego na okoliczność przeprowadzonego postępowania kwalifikacyjnego, z którego będzie wynikało uzasadnienie prawne i faktyczne podjętej przez komisję decyzji.

W odpowiedzi zawartej w piśmie z 3 lipca 2012 r. strona pozwana wskazała, że z przedłożonych przez powódkę dokumentów wynikało, 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 wydzierżawione 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 komisja przetargowa uznała, że powódka nie prowadziła osobiście gospodarstwa rolnego, którego była właścicielem, nie spełniała wszystkich wymaganych kryteriów rolnika indywidualnego zgodnie z art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i dlatego nie została zakwalifikowana do przetargów na sprzedaż działki nr (...).

W piśmie z 9 lipca 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. Ponadto w piśmie z 19 lipca 2012 r. powódka zgłosiła Prezesowi (...) za pośrednictwem Dyrektora Oddziału Terenowego (...) zastrzeżenia do czynności przetargowych dotyczących sprzedaży w/w działki.

(Dowód: protokół z 28 czerwca 2012r. wraz z załącznikami, k. 123-130; protokół z 6 lipca 2012r. wraz z załącznikami, k. 131-134; odwołanie od decyzji z 2 lipca 2012 r., k. 22-24; pismo z 3 lipca 2012r., k. 25-26; skarga powódki z 9 lipca 2012 r., k. 27-31; zastrzeżenia na czynności przetargowe z 19 lipca 2012 r., k. 32-37)

W piśmie z 8 sierpnia 2012 r. Dyrektor Zespołu (...) poinformował powódkę, że po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego działania komisji przetargowej uznał za prawidłowe, zaś zarzuty powódki nie znalazły potwierdzenia w dokumentacji. Wskazano w szczególności, że powódka nie prowadziła osobiście gospodarstwa rolnego, którego była właścicielem oraz nie spełniała 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. W piśmie z 13 sierpnia 2012 r. ponadto poinformowano powódkę, że nie była uczestnikiem przetargu na sprzedaż spornej działki a zatem nie nabyła uprawnień do wniesienia zastrzeżeń na czynności przetargowe.

W piśmie z 3 września 2012 r. Dyrektor Zespołu (...) podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko informując o tym powódkę.

(Dowód: pisma strony pozwanej z 30 lipca 2013r., 8 sierpnia 2012r., 13 sierpnia 2012r., k. 38-41; pismo z 3 września 2012r., k. 153)

Komisja przetargowa zakwalifikowała do uczestnictwa w przetargu rolników: J. O., P. S., J. K. i A. S.. Powyższe osoby uściły wadium i złożyły oświadczenia o zapoznaniu się z przedmiotem przetargu i akceptacji jego warunków.

Przetarg na sprzedaż działki nr (...) odbył się w dniu 13 lipca 2012 r. Najwyższą cenę za działkę nr (...) zaoferował A. S., któremu udzielono przybicia.

(Dowód: oświadczenia z 12 lipca 2012r., k. 135-142; protokół przetargu ustnego wraz z załącznikami, k. 143-145)

W dniu 20 września 2012 r. (...) w W. jako sprzedający zawarła z kupującymi - małżonkami S.i A. S.w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży nieruchomości rolnej niezabudowanej, oznaczonej jako działka nr (...), o powierzchni 40,2400 ha, położonej w obrębie geodezyjnym O., gmina W., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Strzelinie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...)za cenę 3.050.000 zł. Umowa została zawarta na podstawie przetargu ustnego ograniczonego z 12 lipca 2012 r. wygranego przez S.i A. S..

(Dowód: odpis z księgi wieczystej nr (...), k. 63-65; umowa z 20 września 2012r., k. 146-152)

W piśmie z 1 października 2012 r. (...) poinformowała dotychczasowego dzierżawcę gruntów - Zakłady Rolne (...)o sprzedaży m.in. działki nr (...)w O., wskazała osoby nabywców oraz wysokość wynagrodzenia za użytkowanie gruntów rolnych bez tytułu prawnego.

(Dowód: pismo z 21 września 2012r., k. 62)

Od 25 czerwca 1998 r. powódka M. H. (1) była zatrudniona na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony w Zakładach Rolnych (...) sp. z o.o. w S. na stanowisku kierownika produkcji i zarządzania.

(Dowód: zaświadczenia z 25 czerwca 2012r., k. 114)

Powódka M. H. (1)uzyskała płatności do gruntów rolnych: na rok 2007 w wysokości 3.459,41 zł w związku z deklarowaną uprawą 5,80 ha gruntów rolnych, na rok 2008 w wysokości 3.530,06 zł w związku z deklarowaną uprawą 5,80 ha gruntów rolnych, na rok 2009 w wysokości 6.615,14 zł w związku z deklarowaną uprawą 8,97 ha gruntów rolnych, na rok 2010 w wysokości 6940,17 zł w związku z deklarowaną uprawą 8,97 ha gruntów rolnych i na rok 2011 w wysokości 4.121,31 zł w związku z deklarowana uprawą 5,80 ha gruntów rolnych.

(Dowód: decyzje z 30 listopada 2007r., 18 listopada 2008r., 1 grudnia 2009r., 2 grudnia 2010r., 21 listopada 2011r., k. 42-61)

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka domagała się unieważnienia umowy sprzedaży nieruchomości rolnej niezabudowanej, oznaczonej jako działka nr (...), o powierzchni 40,2400 ha, położonej w obrębie geodezyjnym O., gmina W., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Strzelinie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), zawartej przez stronę pozwaną i małżonków S. i A. S., w wyniku przetargu ustnego ograniczonego przeprowadzonego przez stronę pozwaną.

Mając na uwadze charakter zgłoszonego przez powódkę żądania pozwu stanowiącego powództwo o ukształtowanie stosunku prawnego należało stwierdzić, że tego typu powództwo przysługuje tylko wówczas, gdy jego wytoczenie przewidują wyraźne przepisy prawa (art. 70⁵ § 1 k.c., art. 84 k.c., art. 87 k.c., art. 249, 422 k.s.h., art. 42 prawa spółdzielczego, art. 25 ustawy o własności lokali).

W rozpoznawanej sprawie żądanie pozwu powódka opierała na – jej zdaniem – niezasadnym niedopuszczeniu jej do przetargu ograniczonego na skutek uznania przez stronę pozwaną, że powódka nie spełniała wymogów określonych w warunkach przetargu, a w szczególności nie była rolnikiem indywidualnym prowadzącym osobiście gospodarstwo rolne. Domagając się unieważnienia umowy zawartej w wyniku kwestionowanego przez powódkę przetargu, powódka wywodziła swoje żądanie z art. 70⁵ § 1 k.c., zgodnie z treścią którego organizator oraz uczestnik aukcji albo przetargu może żądać unieważnienia zawartej umowy, jeżeli strona tej umowy, inny uczestnik lub osoba działająca w porozumieniu z nimi wpłynęła na wynik aukcji albo przetargu w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami. Jeżeli umowa została zawarta na cudzy rachunek, jej unieważnienia może żądać także ten, na czyj rachunek umowa została zawarta, lub dający zlecenie.

W ocenie Sądu, z analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynikało, że powódce nie przysługiwało roszczenie o unieważnienie umowy sprzedaży na podstawie art. 70⁵ § 1 k.c., albowiem nie była ona uczestnikiem przetargu. Szczegółowy tryb sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa administrowanej przez stronę pozwaną, a także sposób przeprowadzania publicznych przetargów ustnych (licytacji) i przetargów ofert, zostały określone w rozporządzeniu ministra rolnictwa i rozwoju wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. z dnia 18 maja 2012 r., poz. 540). W rozpoznawanej sprawie strona pozwana przeprowadziła przetarg ustny ograniczony, którego podstawą był § 17 powołanego rozporządzenia. W myśl tego przepisu przetarg ustny ograniczony przeprowadza się, jeżeli w ogłoszeniu o przetargu zostanie zastrzeżone, że mogą w nim uczestniczyć wszystkie albo niektóre podmioty, o których mowa w art. 29 ust. 3b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1187), a zatem: 1) rolnicy indywidualni, w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzający powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają oni miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą lub 2) osoby posiadające kwalifikacje rolnicze określone w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzające utworzyć gospodarstwo rodzinne w rozumieniu tych przepisów, lub 3) pracownicy zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej zamierzający utworzyć gospodarstwo rodzinne, lub 4) rolnicy, którzy po dniu 31 grudnia 1991 r. sprzedali Skarbowi Państwa nieruchomości niezbędne na cele publiczne, lub 5) członkowie rolniczych spółdzielni produkcyjnych postawionych w stan likwidacji lub upadłości, zamierzający utworzyć gospodarstwo rodzinne, lub 6) repatrianci w rozumieniu przepisów o repatriacji, przybyli do Rzeczypospolitej Polskiej nie wcześniej niż 6 lat przed dniem przetargu, lub 7) spółki prawa handlowego, w których 100% akcji albo udziałów należy do pracowników zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej.

Do przetargu ustnego ograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy § 7-16 rozporządzenia, z tym że: 1) w ogłoszeniu o przetargu podaje się warunki zakwalifikowania do uczestnictwa w przetargu; 2) podmioty zamierzające uczestniczyć w przetargu powinny złożyć w miejscu wskazanym przez organizatora przetargu dokumenty potwierdzające spełnienie warunków podanych w ogłoszeniu o przetargu, nie później niż na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu; 3) komisja sprawdza dokumenty, o których mowa w pkt 2, kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu podmioty spełniające warunki podane w ogłoszeniu o przetargu, a następnie, nie później niż na 12 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, wywiesza, w miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu, listę podmiotów zakwalifikowanych do uczestnictwa w przetargu lub listę podmiotów, które nie złożyły w terminie wszystkich wymaganych dokumentów, podając odrębnie dla każdego podmiotu wykaz brakujących dokumentów oraz wyznaczając termin do ich złożenia przypadający nie później niż na 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu; 4) komisja po upływie wyznaczonego terminu do złożenia brakujących dokumentów, o których mowa w pkt 3, ponownie je sprawdza i dodatkowo kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu podmioty spełniające warunki podane w ogłoszeniu o przetargu, a następnie, nie później niż na 2 dni robocze przed wyznaczonym terminem przetargu, wywiesza, w miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu, listę podmiotów ostatecznie zakwalifikowanych do uczestnictwa w przetargu; 5) przetarg może się odbyć, w przypadku gdy zakwalifikowano do przetargu przynajmniej jeden podmiot spełniający warunki podane w ogłoszeniu o przetargu.

Z powyższego wynikało, że powyższa procedura poprzedzająca sprzedaż nieruchomości przewidywała dwa etapy, tj. postępowanie kwalifikacyjne do uczestnictwa w przetargu i przetarg osób, które w wyniku postępowania kwalifikacyjnego do przetargu zostały dopuszczone. W oparciu o w/w przepisy strona pozwana ogłosiła przetarg ustny ograniczony na sprzedaż spornej nieruchomości rolnej niezabudowanej – działki nr (...), położonej w O., gm. W., o pow. 40,24 ha, dla której Sąd Rejonowy w Strzelinie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Pozwana (...) zastrzegła w ogłoszeniu warunki i wymogi odnośnie osób, które w przetargu mogły wziąć udział. W rozpoznawanej sprawie, okolicznością niesporną było, że powódka w wyniku postępowania kwalifikacyjnego nie została dopuszczona do przetargu ograniczonego dotyczącego sprzedaży spornej działki. Z uwagi na powyższe już tylko z tej przyczyny Sąd uznał, że powódka nie była uczestnikiem przetargu, a zatem nie mogła skorzystać z roszczenia o unieważnienie zawartej umowy sprzedaży spornych gruntów wynikającego art. 70⁵ § 1 k.c. Powyższe roszczenie zostało bowiem przewidziane tylko dla osób, którym przysługiwał status organizatora lub uczestnika. Podkreślić przy tym należało, że w tej sytuacji przyczyny, z powodu których powódka nie została dopuszczona do przetargu w rozpoznawanej sprawie nie podlegały badaniu przez Sąd, skoro po stronie powódki nie powstało uprawnienie do wystąpienia z roszczeniem o unieważnienie umowy sprzedaży.

Powódka nie mogłaby skutecznie domagać się unieważnienia umowy zawartej w wyniku zakwestionowanego przez nią przetargu z uwagi na upływ terminu zawitego do wytoczenia takiego powództwa, o którym mowa w art. 70⁵ § 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem uprawnienie żądania unieważnienia zawartej umowy sprzedaży wygasa z upływem miesiąca od dnia, w którym uprawniony dowiedział się o istnieniu przyczyny unieważnienia, nie później jednak niż z upływem roku od dnia zawarcia umowy. Powódka już na początku lipca 2012 r. złożyła odwołanie od negatywnej dla niej decyzji komisji przetargowej, jak również w piśmie z 9 lipca 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. Sąd stwierdził ponadto, że w piśmie z 8 sierpnia 2012 r. Dyrektor Zespołu (...) poinformował powódkę, że po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego działania komisji przetargowej uznał za prawidłowe, zaś zarzuty powódki nie znalazły potwierdzenia w dokumentacji. Z uwagi na powyższe należało uznać, że najpóźniej w sierpniu 2012 r. powódka dowiedziała się o przyczynie odmowy zakwalifikowania jej do przetargu. Powództwo zostało wniesione dopiero w dniu 27 października 2012 r. (k. 66), tj. ponad dwa miesiące później a zatem już po upływie miesięcznego terminu zawitego, o którym mowa w art. 70⁵ § 2 k.c.

Z uwagi na powyższe Sąd oddalił w całości powództwo, o czym orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku, na podstawie art. 98 k.p.c., mając na uwadze wynik procesu.