

Sygn. akt I C 1618/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny
wskładzie:

Przewodniczący: SSO Aneta Fiałkowska – Sobczyk

Protokolant: Aneta Łokaj

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2013 r. we Wrocławiu

spraw z powództwa M. H.

przeciwko (...) w W.Oddział Terenowy we W.

o unieważnieniu umów

I. oddała powództwa;

II. zasądza od powódki M. H. na rzecz strony pozwanej (...) w W.Oddział Terenowy we W. kwotę 18 000 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 1618/12

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 29.10.2012 r. powódka M. H. wystąpiła przeciwko (...) w W. o **unieważnienie umowy sprzedaży** nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 19,4000 ha, położonej w J., gm. W. (KW (...)), zawartej w dniu 20.09.2012 r., przez pozwaną (...) z A. S. i S. S. w wyniku przetargu ustnego ograniczonego, na podstawie ogłoszenia z dnia 18.06.2012 r.

W uzasadnieniu swojego stanowiska powódka podała przede wszystkim, 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 18.06.2012 r. wyznaczonym na dzień 17.07.2012 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 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 04.07.2012 r. podał do publicznej wiadomości listy osób spełniających i niespełniających warunków do uczestnictwa w przetargu ogłoszonym na 17.07.2012 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 (...)H. K.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.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 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, będących ich własnością.

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. 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. 705 k.c. i tym samym powódka jednostronną czynnością pozwanej została pozbawiona wszelkich przysługujących jej praw.

Zdaniem powódki, jest rzeczą absolutnie niezrozumiałą i niedopuszczalną, aby dwie (...)państwowe 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 „zamyśłu 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 kolejnym pozwie, wniesionym w dniu 05.11.2012 r. powódka M. H.wystąpiła przeciwko (...)w **W.o unieważnienie umowy sprzedaży** nieruchomości rolnej – działki nr (...), pow. 56,5500 ha, położonej w J., gm. W.(KW (...)), zawartej w dniu 26.09.2012 r., przez pozwaną (...) z K. K.i S. K.w wyniku przetargu ustnego ograniczonego na podstawie ogłoszenia z dnia 19.06.2012 r.

W uzasadnieniu swojego stanowiska 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 19.06.2012 r., wyznaczonym na dzień 18.07.2012 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”. 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 (...)powódka złożyła skargę do Prezesa (...)w W., na bezprawne działanie Dyrektora (...)we W., a jej pełnomocnik złożył zastrzeżenia na czynności przetargowe wraz z wnioskami o wstrzymanie czynności związanych ze sprzedażą nieruchomości. Następnie, już po rozstrzygnięciu przetargu, pełnomocnik powódki otrzymał pismo od strony pozwanej z informacją, że złożone przez powódkę zastrzeżenia i wnioski zostały przekazane do rozpoznania Prezesowi (...). Również pełnomocnik powódki otrzymał pismo od Dyrektora Zespołu (...)H. K. 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. 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, będących ich 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 k.c. 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. 705 k.c. i tym samym powódka jednostronną czynnością pozwanej została pozbawiona wszelkich przysługujących jej praw.

Powódka podniosła, że jest rzeczą absolutnie niezrozumiałą i niedopuszczalną, aby dwie (...)państwowe 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 15 lutego 2013 r. sąd połączył obie sprawy do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

W odpowiedzi na pozwy strona pozwana (...) w W.Oddział Terenowy we W.wniosła o oddalenie powództw.

W uzasadnieniu swojego stanowiska procesowego strona 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 ustaleny 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.

Jednocześnie strona 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. 705 k.c. 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. 705 k.c. 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.

Dodatkowo, zdaniem strony pozwanej, powódka nie udowodniła przesłanek zaskarżenia umowy stosownie do przepisu art. 705 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 (...).

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.

Na zakończenie swoich wywodów prawnych strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia. Okoliczności sprawy wskazują na to, iż powódka powzięła wiedzę najpóźniej w sierpniu o istnieniu przyczyn 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.

Na rozprawie w dniu 23 kwietnia 2013 r. pełnomocnik powódki podtrzymał żądania pozwu w dotychczasowej formie, jednocześnie oświadczając, że niechciałby podawać ich podstawy prawnej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 18.06.2012 r. (...) we W. ogłosiła przetarg ustny ograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnej niezabudowanej – działki nr (...), położonej w J., gm. W., o pow. 19,4000.

Cena wywoławcza działki wynosiła 1 119 000 zł.

Przetarg został wyznaczony na dzień 17.07.2012 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. 14-22);

W dniu 19.06.2012 r. (...) we W. ogłosiła przetarg ustny ograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnej niezabudowanej – działki nr (...), pow. 56,5500 ha, położonej w J., gm. W.(KW (...)).

Cena wywoławcza działki wynosiła 2 830 000 zł.

Przetarg został wyznaczony na dzień 18.07.2012 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. 187-196);

Powołane, zarządzenie Dyrektora Oddziału (...) we W., komisje przetargowe, pomimo złożenia przez powódke wymaganych dokumentów nie zakwalifikowały powódki do przetargów ograniczonych, które miały odbyć się w dniach 17 i 18 lipca 2012 r., z uwagi na uznanie, że powódka nie spełnia kryteriów rolnika indywidualnego zgodnie z art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w związku z faktem nieużytkowania w całości przez powódkę gospodarstwa rolnego, którego jest właścicielem, co świadczy o tym, że nie prowadzi osobiście gospodarstwa rolnego.

Pominoskładanych przez powódkę skarg, zastrzeżeń i odwołań powódka nie została zakwalifikowana do przetargów z dnia 17 i 18 lipca 2012 r.

(**dowód:** skarga z dnia 16.07.2012 r. k. 23-26, zastrzeżenia na czynności przetargowe z dnia 19.07.2012 r. k. 27-31, pisma z dnia 30.07.2012 r., 10.08.2012 r., 14.08.2012 r., 27.09.2012 r. k. 32-36, zarządzenie w sprawie powołania komisji przetargowej k. 109, dokumentacja złożona przez powódkę do przetargu k. 116-119, lista osób niezakwalifikowanych k. 123, protokół z 17.07.2012 r. z ograniczonego przetargu k. 124-128, odpowiedź na zażalenie k. 152, skarga z dnia 16.07.2012 r. k. 197 – 200, zastrzeżenia k. 201 – 205, zarządzenie z 02.07.2013 r. o powołaniu komisji przetargowej k. 290, lista – kwalifikacje do przetargu k. 306-310, protokół z postępowania kwalifikacyjnego k. 311-312, lista – kwalifikacje do przetargu z 13.07.2012 r. k. 313 – 314, protokół z dnia 18.07.2012 r. k. 318-320);

Przetarg na sprzedaż działki nr (...) odbył się w dniu 17.07.2012 r. Najwyższą cenę za działkę zaoferował A. S., któremu udzielono przyzbycia.

(**dowód:** protokół z dnia 17.07.2013 r. k. 124-126);

Przetarg na sprzedaż działki nr (...) odbył się w dniu 18.07.2012 r. Najwyższą cenę za działkę zaoferował K. K., któremu udzielono przyzbycia.

(**dowód:** protokół z dnia 18.07.2013 r. k. 318-320);

W dniu 20 września 2012 r. przed notariuszem I. K.(...) oraz A. S.i S. S.zawarli umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej – działki nr (...), w J., gm. W.. Cena sprzedaży wynosiła 1 730 000 zł. Umowa została zawarta na podstawie przetargu ograniczonego z dnia 17.07.2012 r.

(**dowód:** notarialna umowa sprzedaży z dnia 20.09.2012 r. k. 141-146);

W dniu 26 września 2012 r. przed notariuszem I. K.(...) oraz K. K.i S. K.zawarli umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej – działki nr (...), w J., gm. W.. Cena sprzedaży wynosiła 3 381 000 zł. Umowa została zawarta na podstawie przetargu ograniczonego z dnia 18.07.2012 r.

(**dowód:** notarialna umowa sprzedaży z dnia 26.09.2012 r. k. 322-328).

Sąd zważył, co następuje.

Zgłoszone przez powódkę żądania unieważnienia dwóch 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.

Przy czym ustalając w zasadzie bezsporny w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy stan faktyczny, 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, a ponieważ pozwana do odpowiedzi na pozew załączyła kopie dokumentacji przetargowych, zbędne było nakładanie na nią dodatkowego zobowiązania w tym przedmiocie.

Mając na uwadze treść żądań zgłoszonych w pozwie przez fachowego pełnomocnika jako **żądania o unieważnienie umów sprzedaży**, w pierwszej kolejności wskazać należy, że wyjątki od zasady nieważności bezwzględnej o której mowa w przepisie art. 58 § 1 k.c., 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 k.c.), czy groźby (art. 87 k.c.), uchwał kolegialnych organów osób prawnych lub osób ustawowych sprzecznych z umową, statutem, dobrymi obyczajami czy zasadami prawidłowej gospodarki (art. 249, 422 k.s.h., art. 42 pr. spółdz., art. 25 uwl), **a także umowy zawartej w wyniku przetargu – art. 705 k.c.** W przeciwieństwie do nieważności bezwzględnej czynności prawnej, na jaką może powołać się każda osoba mająca interes prawny z mocy art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c., 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 przepis art. 705 k.c. 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 przetargów. Powódka nie uczestniczyła w licytacjach, nie została bowiem do nich w ogóle dopuszczona. Ponadto roszczenie z art. 705 k.c. 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. 705 k.c. 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 k.c.. Podstawą unieważnienia umowy, a więc jej względnej nieważności na podstawie art. 705 § 1 k.c., 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 k.c. – wyrok SN z dnia 06.03.2009 r., II CSK 589/08.

Nawet jednak przyjmując, że na podstawie art. 705 k.c. 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 ograniczo-nym.

Dlatego też powódka nie ma podstaw aby domagać się unieważnienia zaskarżonych umów na podstawie art. 705 k.c., a okoliczności faktyczne niniejszej sprawy nie wskazują aby była również inna podstawa w przepisach prawa do wydania wyroku konstytucyjnego i **unieważnienia** spornych umów sprzedaży.

Natomiast gdyby przyjąć, że powódka w istocie dochodziła ustalenia nieważności umów sprzedaży w rozumieniu art. 189 k.p.c., a nie roszczenia o ukształtowanie stosunku prawnego, pomimo tak sformułowanego przez fachowego pełnomocnika żądania, to wskazać trzeba, że podstawę do ustalenia nieważności umowy na skutek zgłoszenia takiego żądania przez osobę trzecią, niebędącą stroną umowy, musi stanowić interes prawny w takim ustaleniu.

Należy jednakże dojść do przekonania, że powódka nie posiada interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. 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 k.p.c. 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 k.p.c 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.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, to zauwżyć należy, że wyrok sądu ustalający nieważność spornych umów z mocy prawa spowodowałby co najwyżej „powrót” nieruchomości do zasobów Skarbu Państwa, co zresztą mogłoby nawet wymagać dodatkowo wytoczenia przez (...)powództw o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym. Nieruchomościw 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.

Trzeba 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 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 w żądaniu ustalenia nieważności 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. 705 § 1 k.c. 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 przetargu, 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 musiałyby zapłacić wyższą cenę. Szkodą byłaby wówczas różnica pomiędzy ceną zapłaconą a ceną, którą powódka musiałyby uiścić na rzecz (...) w wyniku przetargu.

W każdym razie, czy to dochodząc unieważnienia umowy na podstawie art. 705 kc, czy to dochodząc ustalenia nieważności umowy na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c., powódka nie jest osobą uprawnioną, czyli nie posiada legitymacji procesowej czynnej, co powoduje oddalenie zgłoszonych przez nią roszczeń.

W tych okolicznościach Sąd już nie zajmował się kwestiami czy powódce zasadnie odmówiono uczestnictwa w przetargach ograniczonych, które odbyły się w dniu 17 lipca 2012 r. i w dniu 18 lipca 2012 r., jako nieistotnymi dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd również z powyższych przyczyn oddalił wnioski powódki o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanych nabywców spornych nieruchomości, bo choć w przypadku między innymi powództwa o ustalenie nieważności umowy na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. i unieważnienie umowy na podstawie art. 705 k.c. wytoczonego przez osobę trzecią, niebędącą stroną tej umowy, konieczne jest pozwanie łącznie wszystkich osób będących stronami umowy (współuczestnictwo konieczne w rozumieniu art. 72 § 2 k.p.c.), to bezzasadność zgłoszonych żądań powódki powoduje, że za bezzasadne należało uznać też wnioski powódki o wezwanie jeszcze innych osób do procesu. W szczególności, że uwzględnienie tych wniosków, a następnie oddalenie powództwa w całości spowodowałoby, że powódka poniosłaby jeszcze wyższe koszty procesu niż dotychczas przez nią poniesione.

Mając na powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Stronie pozwanej jako wygrywającej sprawę przysługuje zgodnie z art. 98 k.p.c. zwrot kosztów procesu obejmującej wynagrodzenie pełnomocnika procesowego. Koszty te wynoszą: 7 200 zł w każdej z połączonych spraw, ustalone zgodnie z § 6.7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Stronie pozwanej należy się również zwrot kosztów postępowania zażaleniowego w kwocie 3 600 zł (zgodnie z § 12.2.2 rozporządzenia) ale jedynie w sprawie I C 1618/12, bo tylko w tej sprawie storna pozwana złożyła odpowiedź na zażalenie i żądanie w zakresie kosztów postępowania zażaleniowego.

Dlatego też, orzeczona jak w punkcie II sentencji wyroku.