

Sygn. akt I C 762/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

07 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Ewelina Kiałka

po rozpoznaniu na rozprawie 07 listopada 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa A. K.

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

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki A. K. na rzecz pozwanego (...) z siedzibą w W. Oddział Terenowy we W. kwotę 7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 762/13

UZASADNIENIE

Powódka A. K. w pozwie skierowanym przeciwko (...) wniosła o ustalenie bezskuteczności decyzji Prezesa (...) unieważniającej przetarg ograniczony z 06 czerwca 2010 r. na sprzedaż nieruchomości oznaczonych jako działki numer (...) obręb L., gmina J., w którym na podstawie przebiegu licytacji powódka została uznana kandydatem na nabywcę nieruchomości po zaproponowaniu najwyższego postąpienia, to jest kwoty 515.000 zł. Powódka domagała się także ustalenia odpowiedzialności pozwanego za szkodę mogącą nastąpić w przyszłości wynikającą z faktu, że Prezes (...) pozbawił powódkę w przetargu z 06 czerwca 2012 r. statusu kandydata na nabywcę gruntów oznaczonych jako działki numer (...) obręb L., gmina J. i sprzedał niniejsze działki w nowym przetargu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że 06 czerwca 2012 r., po zaproponowaniu w licytacji najwyższego postąpienia to jest kwoty 515.000 zł, została uznana przez pozwanego kandydatem na nabywcę nieruchomości oznaczonych jako działki numer (...) obręb L., gmina J., co oznaczało, iż była ona jedyną osobą uprawnioną do zakupu od pozwanego przedmiotowych działek na podstawie umowy cywilnoprawnej, na warunkach wcześniej ustalonych przez pozwanego. Powódka została dopuszczona do niniejszego przetargu, gdyż, jak uznano, spełniała warunki uprawniające do uczestnictwa w tym przetargu, albowiem od ponad pięciu lat mieszkała w miejscowości C., w której zameldowała się dodatkowo 20 marca 2012 r. Decyzją Prezesa (...) przetarg, który powódka wygrała, został unieważniony, a podstawą wydania decyzji w tym zakresie było niezachowanie przez powódkę warunku pięcioletniego domicylu w miejscowości, znajdującej się w obrębie gminy (J.), w której położone są sporne nieruchomości. Prezes (...) wskazał mianowicie, że zameldowanie powódki w C. z datą 20 marca 2012 r., przeczy zachowaniu przez nią opisanego warunku, niezbędnego do wzięcia udziału w unieważnionym przetargu. W ocenie powódki, w związku z faktem, że wygrała ona przetarg na zakup opisanych w pozwie nieruchomości, przysługuje jej interes prawny w uznaniu decyzji Prezesa (...) za bezskuteczną, co oznaczało będzie zarazem, iż pozwany winien zawrzeć z powódką umowę sprzedaży przedmiotowych działek na warunkach wcześniej ustalonych. Powódka podnosiła również, że

prowadziła korespondencję i rozmowy z pozwanym w przedmiotowej sprawie po unieważnieniu przetargu, domagając się odwołania przetargu zaplanowanego na 27 maja 2013 r. Pomimo tego, pozwany wyznaczył nowy termin przetargu na zakup spornych nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany przyznał, iż Prezes (...) 24 lipca 2012 r. unieważnił przetarg, z uwagi na niespełnienie przez powódkę przesłanki zamieszkiwania w gminie 5 lat, a w związku z powyższym nieprawidłowe zakwalifikowanie jej do przetargu. O przyczynach unieważnienia przetargu powódka została poinformowana pismem z 28 września 2012 r. Pozwany wskazywał, że zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu stroju rolnego (Dz. U. z 2012 r., poz. 803) za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną (...) posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie. Zgodnie natomiast z art. 7 ust. 4 cytowanej ustawy, dowodem potwierdzającym zamieszkanie jest dokument określający zameldowanie na pobyt stały w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności i dowodach osobistych. Dalej ustawa stanowi, że przy zawieraniu umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej, nabywca zobowiązany jest do przedłożenia dowodów, o których mowa w ust. 1, 4, 5 i 9. Dowody te stanowią załącznik do umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej (art. 7 ust. 7). Powołując się na powyższe regulacje pozwany wskazywał, że powódka nie spełniała przesłanki zameldowania w gminie przez okres 5 lat, co dyskwalifikowało ją jako kandydata do spornego przetargu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny, istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:

Powódka jest właścicielką nieruchomości rolnych położonych w gminie J. i K.. 20 marca 2012 roku została zameldowana na pobyt stałych w miejscowości C., gmina J.. Wcześniej powódka zameldowana była na terenie gminy O..

(dowód: poświadczenie zameldowania k. 35)

06 czerwca 2012 roku (...) Oddział Terenowy we W. zorganizowała przetarg ograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnych wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa, oznaczonych jako działki numer(...) (...) obręb L., gmina J.. Przetarg zorganizowano dla rolników indywidualnych, posiadających nieruchomości rolne w gminie J. lub gminie z nią graniczącej. Jednym z warunków dopuszczenia do udziału w przetargu było zamieszkiwanie przez rolnika indywidualnego na terenie jednej z tych gmin. Powódka zgłosiła się do powyższego przetargu, wpłacając wadium w kwocie 45.200 zł.

(dowód: pismo pozwanego z 29 lutego 2012 r. k. 8)

faktura VAT numer (...) z 19 czerwca 2012 r. k. 15)

Powódka A. K., zgłaszając postąpienie do kwoty 515.000 zł wygrała przetarg z 06 czerwca 2012 r. na sprzedaż nieruchomości obejmujących działki o numerach (...) (...) położone w obrębie L., gmina J..

(dowód: pismo pozwanego z 12 września 2012 r. k. 10)

W związku ze złożeniem skargi na czynności dotyczące przetargu przeprowadzonego 06 czerwca 2012 r., sprzedaż nieruchomości, których dotyczył przetarg, została wstrzymana przez pozwanego do czasu rozpoznania skargi.

(dowód: pismo pozwanego z 16 czerwca 2012 r. k. 12)

Decyzją z 24 lipca 2012 r. Prezes (...) unieważnił przetarg ograniczony z 06 czerwca 2012 r. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że powódka została nieprawidłowo zakwalifikowana do uczestnictwa w przetargu, albowiem nie spełniała wymogu nieprzerwanego zamieszkiwania przez co najmniej pięcioletni okres na terenie jednej gminy i mieszkania w niej także w dacie przetargu.

Pismem z 02 sierpnia 2012 r. powódka została poinformowana przez (...) Oddział Terenowy we W. o unieważnieniu przetargu z 06 czerwca 2012 r.

(dowód: decyzja Prezesa (...) z 24 lipca 2012 r. k. 33,

pismo pozwanego z 02 sierpnia 2012 r. k. 11)

Po otrzymaniu informacji o unieważnieniu przetargu z 06 czerwca 2012 r. powódka kilkakrotnie zwracała się do pozwanego o wyjaśnienie przyczyn unieważnienia przetargu oraz wносиła o uchylenie decyzji Prezesa (...) w tym przedmiocie. Pozwany podtrzymał jednak swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie, informując powódkę, iż w dacie przystąpienia do przetargu nie spełnia kryterium nieprzerwanego zamieszkiwania na terenie jednej gminy przez okres pięciu lat. Wobec powyższego, powódce zostało zwrócone wadium w kwocie 45.200 zł oraz ogłoszono nowy przetarg na sprzedaż przedmiotowych nieruchomości.

(dowód: pismo pozwanego z 28 września 2012 r. k. 9,

pismo pozwanego z 14 maja 2013 r. k. 14)

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powódka A. K. domagała się „ustalenia bezskuteczności” decyzji Prezesa (...), unieważniającej przetarg ograniczony z 06 czerwca 2012 r. na sprzedaż nieruchomości oznaczonych jako działki o numerach (...), obręb L., gmina J. oraz ustalenia odpowiedzialności pozwanego za szkody, jakie mogą wyniknąć dla powódki w przyszłości z powołanej wyżej decyzji. W przetargu tym powódka, po zaoferowaniu najwyższego postąpienia, została wyłoniona jako kandydat na nabywcę wymienionych wyżej gruntów.

Istota zgłoszonego żądania sprowadzała się zatem wedle Sądu do ustalenia, iż powódce przysługiwało prawo do udziału w spornym przetargu, albowiem na dzień 06 czerwca 2012 r. spełniała ona wymogi w zakresie zamieszkiwania na terenie gminy, w której leżały sporne nieruchomości.

Podstawę prawnomaterialną powództwa o ustalenie stanowi przepis art. 189 k.p.c., zgodnie z którym można żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma się w tym interes prawny. Z treści powołanego przepisu jednoznacznie wynika, iż merytoryczną przesłanką powództwa wytoczonego na podstawie art. 189 k.p.c. jest istnienie po stronie powoda interesu prawnego w ustaleniu istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Oznacza to zarazem, że istnienie interesu prawnego decyduje o dopuszczalności badania prawdziwości twierdzeń powoda, że wymieniony w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje, bądź nie istnieje. Zważywszy zatem na wyprzedzający, w stosunku do przesłanki zasadności powództwa, charakter przesłanki interesu prawnego, w pierwszej kolejności należało poddać pod ocenę, czy po stronie powódki A. K. zachodził interes prawny w ustaleniu „bezskuteczności decyzji” Prezesa (...) o unieważnieniu przetargu ograniczonego z 06 czerwca 2012 r.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie wskazywano, że o prawnym charakterze interesu, czyli o potrzebie wszczęcia oznaczonego postępowania i uzyskania oznaczonej treści orzeczenia decyduje, istniejąca obiektywnie, potrzeba ochrony sfery prawnej powoda. Tak pojmowany interes prawny może wynikać zarówno z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda, jak i też może zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, gdy określona sytuacja zagraża naruszeniem uprawnień przysługujących powodowi, bądź też stwarza wątpliwość co do ich istnienia czy realnej możliwości realizacji. Sąd Najwyższy podkreślał także, że pojęcie interesu prawnego powinno być interpretowane z uwzględnieniem oceny, czy wynik postępowania doprowadzi do usunięcia niejasności i wątpliwości w tym zakresie i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, a więc czy definitywnie zakończy istniejący spór ewentualnie, czy zapobiegnie takiemu sporowi w przyszłości [vide wyrok Sądu Najwyższego z 19 października 1959 r., sygn. akt IV CR 537/58,

wyrok Sądu Najwyższego z 20 października 1970 r., sygn. akt II CR 190/70, wyrok Sądu Najwyższego z 21 stycznia 1998 r., sygn. akt II CKN 481/98, wyrok Sądu Najwyższego z 07 kwietnia 2010 r. sygn. akt II PK 342/09]. Powództwo z 189 k.p.c. musi być więc celowe, ma bowiem spełniać realną funkcję prawną. W orzecznictwie ugruntowane jest również stanowisko, zgodnie z którym, nie ma interesu prawnego ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze powództwa dalej idącego, na przykład o zasądzenie świadczeń pieniężnych.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy Sąd stanął na stanowisku, iż powódce nie przysługuje interes prawny do wystąpienia z powództwem o ustalenie bezskuteczności decyzji Prezesa (...) o unieważnieniu przetargu ograniczonego z 06 czerwca 2012 r. Przede wszystkim zauważyć należy, że ewentualny wyrok uwzględniający powództwo w przedmiotowej sprawie, nie zapewni powódce dostatecznej ochrony, albowiem powódka na jego podstawie nie stanie się właścicielką nieruchomości, których dotyczył przetarg, taki zaś jest rzeczywisty cel wytoczonego powództwa. W ocenie Sądu, powódka, która kwestionuje podjętą przez pozwanego decyzję unieważniającą przetarg z 06 czerwca 2012 r., nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia łączącego strony stosunku prawnego, bowiem w celu ochrony jej praw przysługuje jej roszczenie dalej idące, to jest o nakazanie złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie na rzecz powódki własności opisanych w pozwie nieruchomości rolnych na warunkach wynikających z wygranego przez nią przetargu. Przy tak sformułowanym żądaniu, kwestia oceny spornej decyzji Prezesa (...) o unieważnieniu przetargu z 06 czerwca 2012 r., będzie okolicznością podlegającą ustaleniu przez Sąd, niezbędną do rozstrzygnięcia sprawy, co do istoty.

W świetle powyższego należało uznać, że zgłoszone w pozwie żądanie nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem sam skutek, jaki wywołałby prawomocny wyrok ustalający w tej sprawie, w istocie nie zapewniłby powódce wystarczającej ochrony jej interesu oraz nie doprowadziłby do definitywnego zakończenia sporu istniejącego między stronami.

Uznając zatem, że powódce nie przysługuje interes prawny w domaganiu się ustalenia bezskuteczności kwestionowanej w pozwie decyzji Prezesa (...), Sąd w całości oddalił powództwo (punkt I. sentencji wyroku).

Z tych też względów Sąd oddalił wnioski dowodowe powódki o zobowiązanie pozwanego do przedłożenia dokumentacji dotyczącej postępowania przetargowego z 06 czerwca 2012 r.

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie II. sentencji wyroku Sąd wydał na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., w myśl którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na zasądzone od powódki na rzecz pozwanego koszty składały się koszty zastępstwa procesowego, obliczone na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

W świetle powyższego orzeczono jak w sentencji wyroku.

(...)

1. (...)

2. (...)

a) (...)

b) (...)

3. (...)

30 grudnia 2013 r.