

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, 08-12-2016 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Grzegorz Karaś

Protokolant: Błażej Łój

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 08-12-2016 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa **Agencji Nieruchomości Rolnych w W.**

przeciwko **R. W.**

o stwierdzenie nieważności czynności prawnej

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 14.417 zł zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód Agencja Nieruchomości Rolnych wniósł o ustalenie, że czynność prawna tj. umowa sprzedaży zawarta między powodem a pozwanym R. W. w dniu 31.03.2015 r. w Kancelarii Notarialnej (...)spółka cywilna we W. (rep. (...)), której przedmiotem była nieruchomość położona w granicach działki nr (...) obręb O., gmina D. o powierzchni 29,5143 ha, dla której prowadzona była w chwili zawarcia umowy księga wieczysta nr (...) przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy V Wydział Ksiąg Wieczystych, a w chwili obecnej księga wieczysta nr (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy V Wydział Cywilny Ksiąg Wieczystych jest nieważna oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Na uzasadnienie żądania powód podał, że zgodnie z treścią ogłoszenia przetargowego nr (...)z 01.12.2014 r.. został zorganizowany przetarg ustny ograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnej dla rolników indywidualnych, zamierzających powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą. Przedmiotem przetargu była nieruchomość rolna niezabudowana, wchodząca w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, oznaczona geodezyjnie jako działka nr (...), położona w obrębie O., gmina D., powiat (...), o pow. ogólnej 29,5143 ha.

Pozwany został zakwalifikowany do udziału w przetargu ustnym ograniczonym zorganizowanym dla rolników indywidualnych, pomimo że nie mieszkał w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiona do przetargu lub w gminie graniczącej. Posiadał on bowiem miejsce zameldowania w O., ul. (...). Z gminą D. (miejsce położenia nieruchomości) graniczy co prawda gmina O., jednak nie obejmuje ona miasta O. (miejsce zamieszkania pozwanego). Powyższy przetarg przygotowany został na podstawie art. 29 ust. 3b pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (zwaną dalej u.g.n.r.s.p.) i mogli w nim uczestniczyć wyłącznie: 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.

W trakcie licytacji po sześciokrotnym ogłoszeniu najwyższej zgłoszonej wartości nieruchomości prowadzący przetarg udzielił przybicia licytantowi - pozwanemu R. W., który ogłosił najwyższą cenę za nieruchomość, tj. kwotę 1.605.000 zł. Pozwany został wyłonionym w drodze licytacji kandydatem na nabywcę nieruchomości położonej w granicach działki

oznaczonej nr (...) położonej w obrębie geodezyjnym O., gmina D.. W związku z powyższym, w dniu 31.03.2015 r. przed notariuszem I. R. z Kancelarii Notarialnej (...)s.c. we W. (rep. (...)) doszło do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z naruszeniem u.g.n.r.s.p., tj. art. 29 ust. 3b pkt 1, na rzecz Obowiązanego R. W., zam. przy ul. (...) w mieście O., za cenę sprzedaży w kwocie 1.605.000 zł. W dniu 31.03.2015 r. powód wydał pozwanemu nieruchomość. Pozwany R. W. jest rolnikiem indywidualnym, jednakże nie spełnił ograniczenia wynikającego z art. 29 ust. 3b pkt 1 u.g.b.r.s.p., tj. posiada miejsce zamieszkania w gminie, w której nie jest położona nieruchomość wystawiana do przetargu, a także gmina będąca jego miejscem zamieszkania nie jest gminą graniczącą z gminą gdzie położona jest nieruchomość wystawiona do przetargu.

Podstawę prawną roszczenia powoda stanowi przepis 58 § 1 k.c., który stanowi, że czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Przepisy u.g.n.r.s.p. określają warunki przetargu. Stosownie do art. 29 ust. 3b powód ma możliwość organizowania przetargów ograniczonych. Jest to jedną z form realizacji zadań powoda. Zgodnie z art. 29 ust. 3b pkt 1 u.g.n.r.s.p. powód może zastrzec, że w przetargu mogą uczestniczyć wyłącznie 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. Jest to uprawnienie powoda.

W ocenie powoda pozwany nie mógł być podmiotem kupującym bowiem umowa sprzedaży nieruchomości położonej w granicach działki nr (...) obręb O., gmina D. o powierzchni 29,5143 ha z dnia 31.03.2015 r. (rep. (...)) została zawarta w sposób sprzeczny z art. 29 ust. 3b pkt 1 u.g.n.r.s.p. Warunkiem bowiem dopuszczenia do udziału w przetargu jest wniesienie przez osobę fizyczną, osobę prawną bądź jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej wadium w terminie, miejscu i w formie wyznaczonych w ogłoszeniu o przetargu oraz spełnienie innych warunków podanych w ogłoszeniu. Pozwany nie spełnił warunku zamieszkania w gminie położenia nieruchomości lub w gminie sąsiadującej. W tym kontekście doszło do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów, które miały istotne znaczenie dla przebiegu przetargu, a przede wszystkim dla wyboru strony umowy oraz ustalenia jej treści, co powoduje bezwzględną nieważność umowy, zgodnie z art. 58 k.c.

Stosownie do art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Powód wskazuje, iż ma interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa, z uwagi na obiektywną niepewność stanu prawnego w zakresie prawa własności przedmiotowej nieruchomości, a także w celu ochrony przed naruszeniem sfery uprawnień powoda. Zatem to prawnie chronione interesy powoda uzasadniają roszczenie o stwierdzenie nieważności. W następstwie orzeczenia Sądu sytuacja prawna między stronami zostanie jednoznacznie określona, przez co zostanie wyeliminowane ryzyko naruszenia praw powoda w przyszłości, w zakresie prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie powód podkreśla, że interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniosł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

Pozwany potwierdził, że uczestniczył w ustnym przetargu ograniczony na zakup wymienionej w pozwie nieruchomości. W czasie postępowania pozwany przedłożył wszelkie wymagane przez stronę pozwaną dokumenty a następnie został poinformowany przez stronę powodową, iż został zakwalifikowany do przetargu w zakresie uczestnictwa w przetargu ustnym. Pozwany stawił się u notariusza wskazanego przez stronę powodową oraz przedłożył u notariusza swój dowód osobisty. Dokumenty dotyczące sprawy przez notariuszem przedkładała strona powodowa a wszelkie okoliczności związane z zawarciem umowy przed notariuszem uzgadniane były przez stronę powodową oraz Kancelarią Notarialną, w której ostatecznie dokonano umowy sprzedaży nieruchomości. Pozwany nie zatajał żadnych informacji na żadnym etapie postępowania; dostarczył wszelkich żądanych przez stronę powodową i notariusza informacji (w tym o miejscu zameldowania). W konsekwencji, od początku nie było żadnych wątpliwości co do istniejącego stanu faktycznego. Będąc w Kancelarii Notarialnej, pozwany przedłożył dowód osobisty, na podstawie którego Notariusz

I. R. zweryfikowała nie tylko jego tożsamość, ale także jego adres zameldowania. Pozwany ma status rolnika indywidualnego i prowadzi gospodarstwo rolne.

W ocenie pozwanego nie można uznać za uzasadniony argument, iż umowa sprzedaży w z związku z niespełnieniem warunków wskazanych w art. 29 ust. 3b pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, automatycznie staje się nieważna i to co najmniej z kilku powodów.

Po pierwsze, powództwo winno zostać oddalone, albowiem w niniejszej sprawie art. 189 k.p.c. nie znajdzie w sprawie zastosowania. Strona powodowa mogła bowiem (i nadal może), w przypadku wątpliwości, na które się powołuje, domagając się od Sądu stwierdzenia obowiązku pozwanego do złożenia oświadczenia woli (przeniesienie własności nieruchomości na stronę powodową), przy założeniu, iż prawomocne orzeczenie zastępuje to oświadczenie. Sąd w takim postępowaniu będzie z pewnością musiał zająć się kwestią ewentualnej nieważności umowy sprzedaży nieruchomości przed wydaniem jakiegokolwiek orzeczenia w sprawie. Artykuł 189 k.p.c. nie ma zastosowania, jeżeli przepisy szczególne przewidują m. in. odrębne powództwa, których treścią jest ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Co istotne, strona powodowa zwróciła się do pozwanego w wezwaniu z dnia 20 stycznia 2015 r., (...), proponując zawarcie porozumienia oraz notarialnej umowy zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości i zaproponowała konkretny termin (27 stycznia 2016 r.), przy jednoczesnym poniesieniu pełnych kosztów zawarcia aktu notarialnego przez stronę powodową. W konsekwencji, strona powodowa uznała umowę za ważną, choć według niej, zawartą po przeprowadzeniu postępowania przetargowego dotkniętego wadami; bo przecież nie można żądać przeniesienia z powrotem własności nieruchomości, jeżeli wcześniej jej własność przeniesiona została wskutek nieważnej czynności prawnej (umowa sprzedaży nieruchomości).

Po drugie, pozwany podnosi, iż strona powodowa nie wykazała istnienia interesu prawnego, a to na stronie powodowej, występującej z powództwem o udzielenie ochrony prawnej na podstawie art. 189 k.p.c., ciąży obowiązek wykazania faktów uzasadniających interes prawny, o którym mowa w tym przepisie (art. 6 k.c.). Wskazanie lakonicznie, iż interes prawny wyraża się w braku obiektywnej niepewności stanu prawnego w zakresie prawa własności nieruchomości nie wyczerpuje, według pozwanego, wykazania istnienia tegoż. Stwierdzenie powyższe przypisać można niemal wszystkim sprawom, które mogą stanowić przedmiot postępowania sądowego. W każdą z nich wpisane jest z reguły owa niepewność stanu prawnego, którą de facto uzyskują wskutek prawomocnego orzeczenia sądowego. Interes prawny nie istnieje wówczas, gdy już jest możliwe wytoczenie powództwa o świadczenie, chyba że ze spornego stosunku prawnego wynikają jeszcze dalsze skutki, których dochodzenie w drodze powództwa o świadczenie nie jest możliwe albo nie jest jeszcze aktualne.

Po trzecie, w § 1 pkt 12 umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego, notariusz stwierdza, iż sprzedaż nieruchomości nastąpiła w trybie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Z powyższego zapisu wnioskować należy, iż wszelkie rygory prawne i obowiązki płynące z powyższej ustawy zostały przez pozwanego spełnione, co notariusz w tymże punkcie potwierdziła. Nadmienić należy, iż notariusz dysponowała w momencie sporządzania umowy sprzedaży nieruchomości protokołem z ograniczonego przetargu na sprzedaż nieruchomości oraz decyzją Dyrektora Oddziału Terenowego Agencji z dnia 09 marca 2015 r. w przedmiocie rozłożenia należności na raty. Mając na uwadze treść ustawy oraz powyższe dokumenty notariusz, gdyby uznała, iż pozwany nie spełnił wymogów ustawowych, skutkujących lub mogących skutkować nieważnością umowy sprzedaży, na zawarcia umowy by nie zezwoliła.

Po czwarte, brak jest *expressis verbis* wskazania przez ustawodawcę, iż niezachowanie warunków zawartych w art. 29 ust. 3b pkt 1 ustawy skutkować będzie nieważnością umowy sprzedaży. Jest to uprawnienie Agencji a nie warunek konieczny do ważności umowy. Kwalifikując powyższe jako uprawnienie, ustawodawca posługuje się sformułowaniem może, nie warunkując w żaden sposób okoliczności uzasadniających lub obligujących Agencję do skorzystania z tej ścieżki. Innymi słowy, zarówno wariant, w którym strona powodowa korzysta z owego uprawnienia lub pomija je w procedurze sprzedaży nieruchomości, nie jest warunkiem ważności umowy sprzedaży. Powyższe stanowi bowiem ewentualnie sposób weryfikacji podmiotów, które w opinii strony powodowej spełniają kryteria, aby zostać dopuszczone do dalszych etapów procedowania przy wyłanianiu potencjalnych kupujących, a nie warunek

ważności zawieranych umów sprzedaży nieruchomości. Ewentualna wadliwość procedury nie może i, w świetle obowiązujących regulacji, nie ma wpływu na ważność samej umowy sprzedaży; może być ewentualną podstawą do roszczeń innych podmiotów (w tym roszczeń odszkodowawczych), które brały udział w postępowaniu, ale nie zostały zakwalifikowane do dalszych etapów, ew. brały udział w przetargu, ale nie wygrały. Twierdzenie strony powodowej, że umowa jest nieważna, jako rezultat przetargu ze względu na wady tkwiące w procedurze przetargowej, nie zasługuje o ocenie powoda na aprobatę. Brak uzasadnienia dla tak przyjętego stanowiska w istniejącym porządku prawnym, w tym w przepisach przywołanych przez stronę powodową w samym ogłoszeniu o przetargu, jak i samej ustawie (w tym w art. 29 ust. 3b pkt 1 ustawy).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 grudnia 2014 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we W. ogłosiła I przetarg ustny ograniczony nr (...) na sprzedaż dla rolników indywidualnych, w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzających 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. Przedmiotem przetargu była niezabudowana nieruchomość rolna położona w obrębie geodezyjnym O., gmina D., powiat (...), województwo (...), w granicach działki oznaczonej nr (...) o ogólnej powierzchni 29,5143 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Zgodnie z warunkami przetargu, mogli w nim uczestniczyć rolnicy indywidualni w rozumieniu przepisów 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 jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzące przez ten okres 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 D., w której położona jest nieruchomość wystawiona do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą.

Agencja Nieruchomości Rolnych wymagała w złożonej dokumentacji m.in. zaświadczenia z odpowiedniego urzędu potwierdzającego zamieszkanie, przy czym dowodem potwierdzającym zamieszkanie miało być zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały. Przedłożenie takiej dokumentacji było warunkiem zakwalifikowania się do uczestnictwa w przetargu.

Dowód: ogłoszenie o przetargu z 1.12.2014 – k. 7 -12 .

Swoje uczestnictwo w przetargu zgłosił pozwany R. W., składając wszystkie wymagane dokumenty. Jako swój adres zamieszkania wskazywał w dokumentach ul. (...) w O., ponieważ było to jego miejsce zameldowania na pobyt stały.

Dowód: dokumentacja przetargowa – k. 14-23 , 25, 29 .

W rzeczywistości faktyczne miejsce zamieszkania pozwanego od 6 lat znajduje się w Z., gdzie położone jest jego gospodarstwo rolne i mieszkanie, gdzie buduje dom, w którym ma zamiar zamieszkać, gdzie spędza większość czasu oraz gdzie koncentruje się jego działalność życiowa. Z. położone jest w gminie sąsiadującej z gminą D..

Dowód : przesłuchanie pozwanego .

Agencja Nieruchomości Rolnych po skontrolowaniu prawidłowości złożonej dokumentacji zakwalifikowała pozwanego do uczestnictwa w przetargu na dzień 20 stycznia 2015 r. Do przetargu nie został zakwalifikowany m.in. J. K., ponieważ nie spełniał warunku zamieszkiwania w gminie D., w której położona jest nieruchomość wystawiona do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą. W toku przetargu pozwany R. W. zaoferował najwyższą cenę, udzielono mu przybicia i uznano go za wyłonionego kandydata na nabywcę przedmiotowej nieruchomości. Na podstawie umowy

sprzedaży z 31 marca 2015 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariusz I. R. (rep. (...)) pozwany R. W. nabył od Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych własność wyżej opisanej nieruchomości, która została mu wydana.

Dowód:

1. wykaz osób zakwalifikowanych do przetargu – k. 24 ,
2. protokół z przetargu z 20.01.2015 – k. 26-28 ,
3. umowa sprzedaży z 31.03.2015 – k. 30-35 ,
4. protokół zdawczo-odbiorczy – k. 36 .

Pismem z 20 stycznia 2016 r. Agencja Nieruchomości Rolnych poinformowała pozwanego, że nie posiada on miejsca zamieszkania w gminie D. lub gminie sąsiadującej, w związku z czym nie spełniał warunków przetargu. Pozwany został wezwany do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Dowód : wezwanie z 20.01.2016 z potwierdzeniem nadania – k. 37-38 .

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Strona powodowa domagała się w niniejszej sprawie ustalenia, że czynność prawna sprzedaży nieruchomości opisanej wyżej jest nieważna, ponieważ pozwany nie spełniał warunku przetargowego zamieszkiwania w gminie D. lub w gminie sąsiedniej. Jako podstawę prawną swojego powództwa wskazała art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 29 ust. 3b pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Na wstępie należało wskazać, że powództwo o ustalenie, czy też stwierdzenie nieważności czynności prawnej oparte jest na art. 189 k.p.c. Jego uwzględnienie wymaga spełnienia m.in. podstawowej przesłanki, tj. istnienia interesu prawnego w żądaniu udzielenia ochrony prawnej przez wydanie wyroku ustalającego. Przesłanka ta musi być spełniona w dniu zamknięcia rozprawy, nie zaś w dniu wytoczenia powództwa (art. 316 § 1 k.p.c.). Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest to obiektywna (czyli rzeczywiście istniejąca), a nie tylko hipotetyczna (czyli w subiektywnym odczuciu strony) potrzeba prawna uzyskania wyroku odpowiedniej treści występująca wówczas, gdy powstała sytuacja rzeczywistego naruszenia albo zagrożenia naruszenia określonej sfery prawnej. Praktycznie rzecz biorąc, interes prawny występuje wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11).

Brak interesu prawnego w rozumieniu komentowanego przepisu ma miejsce wówczas, gdy stan niepewności prawnej może być usunięty w drodze dalej idącego powództwa o świadczenie (ewentualnie innego powództwa, np. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym) bądź w drodze podjęcia obrony w toku już wytoczonej przez pozwanego w procesie o ustalenie odrębnej sprawy o świadczenie. Ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa następuje wtedy przesłankowo (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1965 r., II CR 266/64).

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, że strona powodowa nie wykazała swojego interesu prawnego w niniejszej sprawie. Skoro Agencja Nieruchomości Rolnych uważa, że umowa zawarta z pozwanym jest bezwzględnie nieważna, to w takiej sytuacji oznaczałoby to, że pozwany nie nabył skutecznie prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem przetargu i jej właścicielem pozostaje w dalszym ciągu Skarb Państwa. W konsekwencji pozwany byłby uznany za osobę, która włada nieruchomością bez tytułu prawnego, a to otwiera stronie powodowej możliwość wystąpienia przeciwko niemu z powództwem windykacyjnym. Powództwo takie o wydanie nieruchomości, a więc

o świadczenie, jest powództwem dalej idącym od powództwa o ustalenie nieważności umowy, ponieważ w toku takiego postępowania sąd musiałby rozważyć zarzut nieważności umowy sprzedaży w sposób tzw. przesłankowy. Stwierdzenie, że stronie powodowej przysługuje powództwo dalej idące oznacza w świetle powyższych rozważań, że nie posiada ona interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy, a tym samym już tylko z tego powodu niniejszy pozew podlega oddaleniu.

Gdyby jednak uznać, że powód pomimo możliwości wytoczenia powództwa dalej idącego (windykacyjnego) posiada interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c., do powództwo podlegałoby także z powodów merytorycznych, bowiem żądanie strony powodowej nie znajduje również innych podstaw prawnych.

Zgodnie z art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. W orzecznictwie i doktrynie bezsporne jest, że sankcję nieważności wywołują jedynie czynności sprzeczne z przepisami ustawy o charakterze bezwzględnie obowiązującym, tj. regulacje ustawowe, które w przeciwieństwie do przepisów dyspozytywnych nie pozostawiają stronom swobody odmiennego uregulowania treści stosunku prawnego. Charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących mają przede wszystkim uregulowania zawarte w części ogólnej KC, dotyczące praw rzeczowych, prawa spadkowego, prawa rodzinnego i stanu cywilnego, natomiast w dziedzinie stosunków obligacyjnych przeważają przepisy dyspozytywne.

Analiza art. 29 ust. 3b pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, na który powołał się powód prowadzi do wniosku, że nie jest to przepis o charakterze bezwzględnie obowiązującym. Stanowi on bowiem, że Agencja może zastrzec, że w przetargu mogą uczestniczyć wyłącznie 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. Podkreślenia wymaga, że było to wyłącznie jej uprawnienie do uregulowania warunków przetargu w powołany sposób, nie jest to natomiast regulacja odnosząca się do zawarcia samej umowy sprzedaży. Skoro przepis ustawowy dopuszcza niezastrzeganie takiego warunku, to nabycie nieruchomości przez osobę, która warunku tego nie spełnia, nie może być uznane za sprzeczne z ustawą. Mówić tu można w zasadzie jedynie o sprzeczności umowy sprzedaży z warunkami przetargu, a nie z przepisami bezwzględnie obowiązującymi, ponieważ te co do zasady dopuszczają przetarg, w którym nie będzie wymagane od rolnika zamieszkiwanie w gminie położenia nieruchomości lub w gminie sąsiedniej. Jak z powyższego wynika zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości z osobą nie posiadającą miejsca zamieszkania w gminie położenia nieruchomości lub gminie sąsiedniej nie jest co do zasady sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy, a zatem nie prowadzi do nieważności umowy sprzedaży nieruchomości.

Podkreślenia wymaga także, że w ocenie sądu materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie przeczy samemu twierdzeniu strony powodowej, że pozwany powyższego nie spełniał warunku zamieszkania w gminie położenia sprzedawanej nieruchomości lub gminie sąsiedniej. Z przesłuchania powoda, zresztą niekwestionowanego co do wiarygodności przez stronę powodową, wynika, że jego rzeczywiste miejsce zamieszkania określone zgodnie z art. 25 k.c. znajduje się w miejscowości Z., która położona jest w gminie sąsiadującej z gminą D., a zatem pozwany spełniał warunku przetargowe. Pozwany zamieszkuje tam od 6 lat, położone jest tam jego gospodarstwo rolne, ma tam mieszkanie, jednocześnie buduje dom, w którym ma zamiar zamieszkać, spędza tam większość czasu oraz koncentruje się tam jego działalność życiowa. Sąd uznał przesłuchanie powoda za wiarygodne, a powód nie przedstawił żadnego dowodu podważającą tę tezę. Strona powodowa nie zdołała ani nawet nie próbowała go w żaden sposób zakwestionować.

Rzeczywiście pozwany w dokumentacji przetargowej posługiwał się adresem zameldowania, który znajduje się w gminie, która nie sąsiaduje z gminą położenia nieruchomości, jednak podkreślić należy, że warunki przetargu były w tym zakresie określone w sposób niespójny, niejasny, mylący i wzajemnie się wykluczający. W ogłoszeniu o przetargu wskazano, że uczestnik ma przedłożyć zaświadczenie urzędowe o swoim miejscu zamieszkania, a żaden urząd takich zaświadczeń nie wydaje, ponieważ zamieszkiwanie w danym miejscu jest okolicznością faktyczną. Jednocześnie w ogłoszeniu podano, że zaświadczeniem o miejscu zamieszkania jest zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały,

w związku z czym pozwany przez całe postępowanie przetargowe posługiwał się właśnie takim adresem, skoro brak zaświadczenia o zameldowaniu na pobyt stały uniemożliwiłby mu zakwalifikowanie do przetargu. Skoro sama Agencja Nieruchomości Rolnych nie rozróżnia miejsca zamieszkania od miejsca zameldowania i myli te pojęcia, to trudno stawiać zarzut pozwanemu, rolnikowi nie posiadającemu wykształcenia prawniczego, że tych pojęć używał zamiennie i nie rozumiał ich rozróżnienia.

Zatem w ocenie sądu pozwany pomimo posiadania adresu zameldowania w O. posiada miejsce zamieszkania w Z., graniczącej z gminą położenia nieruchomości, co z kolei powoduje, że spełniał warunki przetargowe określone przez stronę powodową.

W ocenie sądu powództwo podlegało oddaleniu także w oparciu o przepis art. 5 k.c. i sprzeczność żądania strony powodowej z zasadami współżycia społecznego. Wystąpienie z powództwem sprzeczne jest z uczciwością i rzetelnością obrotu gospodarczego i z podstawowym poczuciem przyzwoitości i sprawiedliwości. W niniejszym postępowaniu strona powodowa kosztem pozwanego tak naprawdę usiłuje naprawić swoje własne zaniedbania i błędy. Pozwany od samego początku procedury przetargowej posługiwał się adresem położonym w gminie miejskiej O., która nie sąsiaduje bezpośrednio z gminą D.. Robił to konsekwentnie od początku do samego końca, również przy zawieraniu finalnej umowy sprzedaży nieruchomości. Stwierdzić zatem należało, że Agencja Nieruchomości Rolnych miała pełną możliwość sprawdzenia i ustalenia stanu rzeczywistego i dokonując takiego ustalenia zakwalifikowała pozwanego do przetargu, tym bardziej, że inny uczestnik został na tej podstawie z niego wykluczony jak również mogła odmówić zawarcia umowy sprzedaży. Tymczasem po upływie niemalże roku od przeniesienia własności nieruchomości na pozwanego, kiedy poczynił on na nią nakłady i inwestycje, domaga się uznania umowy sprzedaży za nieważną. Nieprawidłowe działanie strony powodowej nie może obciążać powoda, który spełnił wymagania stawiane w przetargu i wypełniał wszystkie wymogi formalne stawiane przez stronę powodową. W świetle tych ustaleń żądanie strony powodowej ustalenia nieważności umowy sprzedaży jawi się jako sprzeczne z elementarnymi zasadami współżycia społecznego.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił powództwo.

Orzeczenie o kosztach postępowania znajduje swoje uzasadnienie w art. 98 § 1 k.p.c. Strona powodowa przegrała sprawę w całości, wobec czego zobowiązana jest do zwrotu pozwanemu kosztów procesu w postaci kosztów zastępstwa procesowego pełnomocnika będącego radcą prawnym. Na łączną kwotę składa się opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej 14.400 zł określone na podstawie § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu sprzed 27 października 2016 r. zgodnie z § rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych.