

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Łobzie wyrokiem z dnia 26 czerwca 2017 roku (sygn. akt I C 115/15) wydanym w sprawie z powództwa P. G. przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli:

1. nakazał pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. złożenie oświadczenia woli o treści: „Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa w W. oświadcza, że przenosi na rzecz powoda P. G., PESEL: (...) prawo własności nieruchomości rolnej niezabudowanej o pow. 4,2210 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) obrębu T., gm. Dobra, za cenę 72.200,00 zł (siedemdziesiąt dwa tysiące dwieście złotych 00/100) ustaloną w protokole przetargu z dnia 26.09.2013 roku”;
2. zasądził od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa w W. na rzecz powoda P. G. kwotę 7227,00 zł (siedem tysięcy dwieście dwadzieścia siedem złotych 00/100) tytułem kosztów procesu w tym 3.617,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

W dniu 19 marca 2013 r. zostało zawarte porozumienie pomiędzy (...) Izba Rolniczą w S., a Oddziałem Terenowym Agencji Nieruchomości Rolnych w S., którego celem było ustalenie zasad współpracy pomiędzy stronami w procesie gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład (...) Skarbu Państwa. Agencja potwierdziła obowiązywanie wszelkich ustaleń dokonanych w dniu 11 stycznia 2013 r. pomiędzy Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Prezesem Agencji Nieruchomości Rolnych, a Międzyzwiązkowym Komitetem Protestacyjnym (...) Województwa (...) oraz zapewniła o ich wdrożeniu do stosowania.

Tego samego dnia, (...) Izba Rolnicza w S. i Oddział (...) Agencji Nieruchomości Rolnych w S. podpisały aneks do porozumienia. Strony ustaliły, iż jeżeli w trakcie przeprowadzonych przetargów ograniczonych na sprzedaż nieruchomości rolnej organizowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych członkowie Komisji Przetargowych podejmą uzasadnione zastrzeżenia co do składających wnioski o dopuszczenie do udziału w przetargu (w szczególności rzetelności i wiarygodności składanych oświadczeń, dokumentów, źródeł finansowania zakupu itp.) organizator przetargu podejmie wszelkie prawem dopuszczalne działania zmierzające do wyjaśnienia zastrzeżeń i odmowy zakwalifikowania ww. osób do udziału w przetargu i następnie jego kontynuowania już bez udziału ww. osób.

W dniu 21 sierpnia 2013 roku Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. ogłosiła przetarg ustny ograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnej wchodzącej w skład zasobu własności rolnej Skarbu Państwa pochodzącej ze zlikwidowanego państwowego przedsiębiorstwa Spółdzielni Produkcyjnej, położonej na terenie gminy D.. - dla rolników indywidualnych w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzających powiększyć gospodarstwo rodzinne, mających miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiona do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą. Wskazano, że przedmiotem przetargu jest nieruchomość rolna niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) obręb T. o powierzchni 4,2210 ha, położona na terenie gminy D., województwo (...). Jako datę przetargu wskazano dzień 26 września 2013 roku.

Stwierdzono, że w przetargu mogą uczestniczyć wyłącznie rolnicy indywidualni w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzający powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiona do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą, spełniający między innymi warunek zamieszkania co najmniej od 5 lat w gminie, na obszarze której znajduje się chociaż jedna z nieruchomości rolnej wchodzących w skład prowadzonego przez nich gospodarstwa rolnego oraz prowadzą przez ten okres osobiście to gospodarstwo (pracują w tym gospodarstwie oraz podejmują wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia w nim działalności rolniczej), są właścicielami, użytkownikami wieczystymi, samoistnymi posiadaczami lub dzierżawcami nieruchomości rolnej, których łączna powierzchnia użytków rolnych - z uwzględnieniem użytków

rolnych wchodzących w skład nieruchomości będącej przedmiotem przetargu - nie przekracza 300 ha. Posiadają kwalifikacje rolnicze określone w art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw oraz w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 stycznia 2012 r. w sprawie kwalifikacji rolniczych posiadanych przez osoby wykonujące działalność rolniczą. Wskazano, że osoby zamierzające wziąć udział w przetargu zobowiązane są złożyć:

1. oświadczenie o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego oraz o łącznej powierzchni Użytków rolnych w danej gminie wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego, poświadczone przez właściwego wójta, burmistrza, prezydenta miasta,
2. oświadczenie o łącznej powierzchni użytków rolnych stanowiących własność, użytkowanych wieczysto, będących w samoistnym posiadaniu, dzierżawionych przez rolnika indywidualnego- w przypadku gdy rolnik posiada gospodarstwo rodzinne położone na terenie więcej niż jednej gminy,
3. oświadczenie o świadomości odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia o łącznej powierzchni użytków rolnych stanowiących własność, użytkowanych wieczysto, będących w samoistnym posiadaniu, dzierżawionych przez rolnika indywidualnego,
4. oświadczenie o powierzchni użytków rolnych nabytych od Agencji Nieruchomości Rolnych w trybie przetargów ograniczonych na powiększenie gospodarstwa rodzinnego, a następnie zbytych przez rolnika w drodze: umowy sprzedaży, darowizny, wniesienia aportem do spółki po 16.07.2003 r.
5. oświadczenia o świadomości odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia o łącznej powierzchni użytków rolnych nabytych od Agencji Nieruchomości Rolnych w trybie przetargów ograniczonych na powiększenie gospodarstwa rodzinnego, a następnie zbytych przez rolnika w drodze: umowy sprzedaży, darowizny, wniesienia aportem do spółki po 16.07.2003 r.,
6. oświadczenia o posiadaniu kwalifikacji rolniczych,
7. oryginały lub uwierzytelnione kopie dokumentów potwierdzających posiadane teoretyczne albo teoretyczne i praktyczne kwalifikacje rolnicze,
8. dowód potwierdzający zamieszkanie- dokument określający zameldowanie na pobyt stały w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności i dowodach osobistych (zaświadczenie wydane przez organ właściwej gminy)
9. wniosek o zakwalifikowanie do uczestnictwa w przetargu ograniczonym wraz z określeniem nieruchomości wykazanej w ogłoszeniu przetargu.

Dalej stwierdzono, że zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw w przetargu mogą wziąć udział także osoby fizyczne, które nie spełniają warunków określonych w art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu nadanym powołaną wyżej ustawą, o ile w dniu 3.12.2011 roku były rolnikami indywidualnymi w rozumieniu art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 16.09.2011 roku oraz nadal prowadzą gospodarstwo rodzinne.

Wskazano, że osoby zamierzające wziąć udział w przetargu jako spełniające powyższe warunki składają m.in. oświadczenie o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego, poświadczone przez właściwego wójta, burmistrza, prezydenta miasta oraz oświadczenie o łącznej powierzchni użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego, poświadczone przez właściwego wójta, burmistrza, prezydenta miasta.

Zastrzeżono prawo niezakwalifikowania do przetargu osób, które nabyły nieruchomości w trybie przetargów ograniczonych na powiększenie gospodarstwa rodzinnego, a następnie zbyły je, przy czym zbycie to miało charakter

procederu powtarzającego się (dotyczyło kilku nabytych w tym trybie nieruchomości), jak też wykazywało pozorność pierwotnego zamiaru nabycia nieruchomości, jakim powinno być powiększenie gospodarstwa rodzinnego.

Zastrzeżono, że warunkiem zakwalifikowania do uczestnictwa w przetargu jest złożenie wymaganych dokumentów, najpóźniej do dnia 04 września 2013 roku. Wskazano, że do dnia 12 września 2013 roku zostanie wywieszona lista osób spełniających wszystkie warunki zakwalifikowania do uczestnictwa w przetargu oraz lista osób, które nie złożyły wszystkich wymaganych dokumentów z zaznaczeniem brakujących dokumentów oraz informacją, że osoby te zostaną zakwalifikowane do przetargu, jeżeli w terminie do dnia 18 września 2013 roku złożą brakujące dokumenty. W takiej sytuacji ostateczna lista osób zakwalifikowanych do uczestnictwa w przetargu miała być wywieszona w dniu 20 września 2013 roku. Stwierdzono, że osoby, które nie złożą wymaganych dokumentów, nie zostaną dopuszczone do uczestnictwa w przetargu.

Do dnia 04 września 2013 r. wymagane dokumenty złożyli: P. G. i E. C.. P. G. jest rolnikiem. Od urodzenia zamieszkuje w T., gdzie prowadzi gospodarstwo rolne o powierzchni około 150 ha, które przejął po ojcu. P. G. osobiście wykonuje większość prac oraz podejmuje wszystkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie.

E. C. z zawodu jest kucharzem. W 1994 r. wyszła za mąż za L. C. posiadającego duńskie obywatelstwo. L. C. jest z wykształcenia rolnikiem. W dniu 29 listopada 1994 r. L. C. i E. C. zawarli przed notariuszem E. K. z Kancelarii Notarialnej w N. umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z kapitałem zagranicznym. Spółka działa pod firmą (...) sp. z o.o. w T.. E. C. przysługuje 51 udziałów o łącznej wysokości 25.500 zł, a L. C. 49 udziałów o łącznej wartości 24.500 zł. Zarząd spółki jest dwuosobowy. W jego skład wchodzi: L. C. jako prezes i E. C. - jako członek. Do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych spółki oraz podpisywania umów w imieniu spółki upoważnieni są dwaj członkowie zarządu spółki działający łącznie. Spółka została zawiązana z uwagi na ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych przez cudzoziemców, a przedmiotem jej działalności jest min. uprawa zbóż, roślin strączkowych, roślin oleistych na nasiona, uprawa ryżu, obróbka nasion dla celów rozmnażania roślin, uprawa warzyw, trzciny cukrowej, tytoniu, roślin włóknistych, drzew oleistych, roślin przyprawowych i aromatycznych oraz roślin wykorzystywanych do produkcji leków i wyrobów farmaceutycznych, uprawa pozostałych roślin wieloletnich, działalność usługowa następująca po zbiorach, chów i hodowla bydła mlecznego, bydła i bawołów.

Spółka jest właścicielem gruntów rolnych o powierzchni około 100 ha. Przez 3-4 lata zajmowała się też hodowlą trzody chlewnej. Wtedy E. C. pomagała w opiece nad zwierzętami. Obecnie Spółka zajmuje się produkcją roślinną. Dodatkowo uprawia grunty rolne o powierzchni około 76 ha, których właścicielem lub dzierżawcą jest E. C.. Wszelkie decyzje dotyczące prowadzonej działalności rolniczej (rodzaju zasiewów, sposobu uprawy, zakupu środków ochrony roślin, sprzedaży produktów rolnych) na gruntach należących do Spółki, a także stanowiących własność E. C. lub przez nią dzierżawionych podejmuje prezes zarządu spółki (...). Spółka zatrudnia księgową i jednego pracownika. Także prezes zarządu L. C. wykonuje osobiście prace polowe. E. C. nie pracuje na roli. Zajmuje się domem i dziećmi. Raz pomagała przy zbieraniu kamieni.

W dniu 30 sierpnia 2013 r. E. C. złożyła oświadczenie, iż na dzień 03 grudnia 2011 r. osobiście prowadziła gospodarstwo rolne położone w miejscowości O. gmina N. woj. (...) o powierzchni 77,4136 ha w tym użytków rolnych 76,6336 ha. W dniu 30 sierpnia 2013 r. Sekretarz Gminy N. potwierdził, że powyższe oświadczenie było zgodne ze stanem faktycznym. Ponadto E. C. złożyła oświadczenia, że od dnia 09 listopada 2004 r. osobiście prowadzi gospodarstwo rolne położone w miejscowości O.. W dniu 30 sierpnia 2013 r. Sekretarz Gminy N. potwierdził, że powyższe oświadczenie było zgodne ze stanem faktycznym.

W dniu 30 sierpnia 2013 r. E. C. złożyła oświadczenie, iż według stanu na dzień 3 grudnia 2011 r. była właścicielem i dzierżawcą nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 110,1806 ha, z czego: w D.- o pow. 1,28 ha (dzierżawa), w D.. - o pow. 8,82 ha (własność), w T. - o pow. 16,7170 ha (własność), w O. - o pow. 76,6336 ha (własność), D. - o pow. 5,95 ha (dzierżawa).

W dniu 30 sierpnia 2013 roku Urząd Miejski w Dobrej potwierdził, że E. C. w dniu 02 października 1995 r. dokonała zameldowania na pobyt stały pod adresem (...), gmina D..

Pismem z dnia 13 września 2013 r. K. S. zwrócił się do Prezesa (...) Izby Rolniczej (...) o niezakwalifikowanie E. C. do udziału w przetargu na nieruchomość rolną położoną w obrębie T., oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 222/1 wskazując, że ww. jest większościowym udziałowcem spółki z kapitałem zagranicznym. W związku z powyższym istnieje możliwość, że zakupione w przetargu grunty trafią do (...) Sp. z o.o.

Pismem z dnia 17 września 2013 r. (...) Izba Rolnicza zwróciła się do Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w S. o niezakwalifikowanie E. C. do przetargu.

W dniu 20 września 2013 r. komisja przetargowa w składzie: Przewodniczący: P. M. (pracownik Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w S.), członkowie: G. N. (pracownik Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w S.), J. B. (pracownik Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w S.), K. S. (przedstawiciel (...) Izby Rolniczej), A. S. (przedstawiciel (...) Izby Rolniczej) nie zakwalifikowali E. C. do udziału w przetargu ograniczonym na sprzedaż działki nr (...) z powodu nie spełnienia przez nią wymogów zawartych w warunkach przetargu.

W toku przetargu P. G., po zgłoszeniu minimalnego dopuszczalnego postąpienia w stosunku do ceny wywoławczej, zaproponował cenę 72.200 złotych, po czym przewodniczący komisji przetargowej udzielił przybicia. P. G. powiadomiono, że o terminie zawarcia aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości zostanie on niezwłocznie powiadomiony po ustaleniu z notariuszem terminu podpisania umowy.

Pismem z dnia 26 września 2013 r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w S. poinformowała P. G., że istnieje możliwość rozłożenia na raty ceny sprzedaży nieruchomości rolnej niezabudowanej o powierzchni 4,2210 ha oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 222/1 obrębu T., gmina D.. W tym celu należy najpóźniej w terminie siedmiu dni od rozstrzygnięcia przetargu złożyć wniosek z uzasadnieniem.

W dniu 02 października 2013 r. P. G. złożył wniosek o rozłożenie na raty ceny nabycia działki numer (...). Wskazał, że jest młodym rolnikiem, który ciągle powiększa gospodarstwo rolne. Ponadto zakupił suszarnie do zboża, kombajn zbożowy i inne maszyny rolnicze.

W dniu 04 grudnia 2013 r. pełniący obowiązki Dyrektora Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w S. podjął decyzję o unieważnieniu przetargu z dnia 26 września 2013 r. w którym jako nabywca licytowanej nieruchomości wyłoniony został P. G.. W uzasadnieniu tej decyzji wskazano, że komisja przetargowa ma obowiązek sprawdzić przy kwalifikacji uczestników przetargów ograniczonych czy zostały złożone przez rolników wszystkie dokumenty, które są wymagane ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego, a w razie ich braku zobowiązać do ich uzupełnienia.

Pismem z dnia 17 grudnia 2013 r. P. G. wezwał Agencję Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w S. do stawiennictwa w Kancelarii Notarialnej K. W. w S. w dniu 23 grudnia 2013 r. o godz. 13.00 celem podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej oznaczonej w ewidencji gruntów nr 222/1.

Pismem z dnia 23 grudnia 2013 r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w S. poinformowała P. G., że przetarg został unieważniony ponieważ, komisja przetargowa nie miała prawa do dokonywania weryfikacji treści dokumentów złożonych przez E. C.. Posiadanie przez rolnika udziału w spółce z o.o. nie pozbawia go automatycznie statusu rolnika indywidualnego i prawa do udziału w przetargu ograniczonym organizowanym przez Agencję Nieruchomości Rolnych w W.. Ponadto także pełnienie funkcji w spółce z o.o. samo przez się nie wyklucza uprawiania przez rolnika osobiście nieruchomości rolnej stanowiącej jego własność lub przedmiotem dzierżawy.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie zeznań świadków: P. M., G. N., J. B., K. S., J. K. i E. C., zeznań powoda oraz na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy.

Dowodom z dokumentów sąd dał wiarę w całości za wyjątkiem oświadczeń składanych przez E. C. w związku z przetargiem, które zostały potwierdzone za zgodność ze stanem faktycznym przez sekretarza gminy. Autentyczność ani prawdziwość dokumentów prywatnych i urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę również nie znalazł podstaw do tego, by uczynić to z urzędu.

Zeznania świadków: P. M., G. N., J. B. i K. S.. - członków Komisji przetargowej sąd uznał w całości za wiarygodne. Świadkowie posiadali wiedzę w zakresie okoliczności związanych z przeprowadzeniem przetargu, procedury przeprowadzania przetargu, skarg wniesionych przez uczestników postępowania oraz zakończenia licytacji. Z uwagi na upływ czasu świadkowie nie pamiętali dokładnie wszystkich szczegółów, jednakże pomimo upływu 1,5 roku od przeprowadzenia przetargu (na dzień złożenia przez nich zeznań) posiadali dużą wiedzę w zakresie przeprowadzonego przetargu. Ich zeznania były logiczne i zbieżne ze sobą, choć nieco się różniły. Wynikało to w ocenie sądu z upływu czasu i percepcji określonych detali w zależności od funkcji wykonywanej w komisji oraz miejsca, które fizycznie zajmowali podczas przetargu.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania J. K. albowiem zeznania te były zbieżne z zeznaniami pozostałych świadków. J. K. nie tylko opisał zasady według których w owym czasie odbywały się przetargi, ale wyraził również swoje wątpliwości co do tego, czy E. C. osobiście prowadzi gospodarstwo rolne, które nie wynikały jedynie ze znajomości danych ujawnionych w Krajowym Rejestrze Sądowym. Wskazał, że nigdy nie widział by pracowała na roli, a wiedza o tym, czy ktoś uprawia ziemię jest w środowisku powszechna. Jego zeznania w tym zakresie korespondują z zeznaniami K. S., który jest sąsiadem E. C.. Ww. świadek zeznał, że wszystkie decyzje dotyczące należącego do niej gospodarstwa rolnego podejmuje jej mąż, co potwierdziła również E. C.. Nadto wskazał, że grunty te są uprawiane przez (...) Sp. z o.o. w T., o czym świadczy sprzęt wykorzystywany podczas prac polowych. Wprawdzie E. C. twierdziła, że posiada maszyny rolnicze, ale do końca nie potrafiła ich wskazać. Miała wyraźne trudności z rozróżnieniem tego co stanowi własność spółki, a co jest jej majątkiem osobistym. Potwierdza to słuszność spostrzeżeń świadków J. K. i K. S., że E. C. nie prowadzi gospodarstwa rolnego, jest jedynie właścicielką gruntów rolnych, które uprawia spółka z kapitałem zagranicznym.

Za wiarygodne sąd uznał zeznania powoda. Korespondują one nie tylko z zeznaniami świadków - członków komisji przetargowej, ale również E. C., która przyznała, że wszystkie decyzje dotyczące gospodarstwa rolnego prowadzonego na jej gruntach rolnych podejmuje prezes zarządu spółki (...) sp. z o.o. w T.. Ona natomiast zajmuje się domem i dziećmi.

Sąd uznał za niewiarygodne dowody z dokumentów tj. oświadczenia E. C. o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego z dnia 30 sierpnia 2013 r. oświadczenia E. C. o posiadaniu praktycznych kwalifikacji rolniczych z dnia 30 sierpnia 2013 r. Dokument urzędowy, korzystający z mocy art. 244 KPC z domniemania prawdziwości i zgodności z prawdą tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone, nie stanowi dowodu niepodważalnego. Określone w art. 244 domniemanie może zostać wzruszone za pomocą wszelkich środków dowodowych, co wynika chociażby z art. 252 KPC (określającego rozkład ciężaru dowodu, przy obalaniu tego domniemania) (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 24 stycznia 2013 r. I ACa 760/12). W ocenie sądu strona powodowa wykazała, że treści zawarte w powołanych oświadczeniach są niezgodne z prawdą. Świadczą o tym nie tylko zeznania świadków J. K. i K. S., ale przede wszystkim E. C., która de facto przyznała, że nie pracuje w swoim gospodarstwie rolnym i nie podejmuje żadnych decyzji związanych z produkcją w tym gospodarstwie.

W oparciu o powyższy stan faktyczny sąd uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Wskazał, iż strona pozwana przeprowadziła przetarg ustny ograniczony na podstawie § 17 rozporządzenia 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). Do przetargu ustnego ograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy § 7-16 rozporządzenia.

Sąd wskazał, iż z powyższych regulacji wynikało, że 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 T., gm. Dobra, o pow. 4,2210 ha. Pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych w W. zastrzegła w ogłoszeniu warunki i wymogi odnośnie osób, które w przetargu mogły wziąć udział. W rozpoznawanej sprawie, okolicznością niesporną było, że E. C. w wyniku postępowania kwalifikacyjnego nie została dopuszczona do przetargu ograniczonego dotyczącego sprzedaży spornej działki.

W ocenie sądu spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do ustalenia, czy E. C. może zostać uznana za rolnika indywidualnego w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego w wersji przed nowelizacją, to jest w brzmieniu obowiązującym do dnia 03.12.2011 r., czy w wersji po nowelizacji przedmiotowej ustawy.

Dalej wskazano, iż przewidzianą w § 15 rozporządzenia z dnia 30 kwietnia 2012 r. możliwość unieważnienia przetargu przez Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych należy traktować nie jako przyznany mu przez prawo instrument do jednostronnego i definitywnego ukształtowania sytuacji prawnej niedoszłego nabywcy nieruchomości rolnej, lecz jako narzędzie kontroli nad przebiegiem procedury przetargowej, którego wykorzystanie może i powinno podlegać kontroli sądu powszechnego. Samo pisemne unieważnienie przetargu w tym trybie stanowi jedynie deklaracyjny wyraz przekonania organu Agencji (Prezesa (...)) o wadliwości czynności dokonywanych w postępowaniu przetargowym (Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 2 marca 2017 r. V CSK 435/16)

Sąd I instancji wskazał, iż zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o ustroju rolnym w brzmieniu obowiązującym w dacie przetargu: za rolnika indywidualnego, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1, uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. Zgodnie z art. 6 ust. 2 tej ustawy uważa się, że osoba fizyczna osobiście prowadzi gospodarstwo rolne, jeżeli pracuje w tym gospodarstwie, podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie (pkt 1 a, lb) i zarazem posiada kwalifikacje rolnicze. Przepis art. 6 ust. 2 pkt 2 wiąże posiadanie kwalifikacji rolniczych z uzyskaniem wykształceniem w tym kierunku lub stażem pracy w rolnictwie (pkt 2 lit. a-d). Osoba fizyczna posiada kwalifikacje rolnicze jeżeli uzyskała: a) wykształcenie rolnicze zasadnicze zawodowe, średnie lub wyższe lub b) tytuł kwalifikacyjny lub tytuł zawodowy, lub tytuł zawodowy mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub c) wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie albo wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i ukończone studia podyplomowe w zakresie związanym z rolnictwem, albo wykształcenie średnie inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub d) wykształcenie podstawowe, gimnazjalne lub zasadnicze zawodowe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 5-letni staż pracy w rolnictwie. Z kolei przepis art. 7 ust. 1 tej ustawy stanowi, że dowodem potwierdzającym osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego jest oświadczenie prowadzącego to gospodarstwo, poświadczony przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Dowodem potwierdzającym zamieszkanie jest dokument określający zameldowanie na pobyt stały w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności i dowodach osobistych. Dowodem potwierdzającym spełnienie warunku określonego: w art. 5 ust. 1 pkt 1 w zakresie dotyczącym powierzchni użytków rolnych jest oświadczenie nabywcy albo uprawnionego do pierwokupu; w art. 5 ust. 1 pkt 2 jest oświadczenie nabywcy albo uprawnionego do pierwokupu, poświadczony przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Dalej sąd dokonując analizy przepisów działu Kodeksu postępowania administracyjnego - Wydawanie zaświadczeń - (art. 217 - 220) wskazał, iż jest to rodzaj postępowania administracyjnego o charakterze uproszczonym i odformalizowanym. Zaświadczenie jest urzędowym poświadczeniem określonych faktów lub stanu prawnego, potwierdzającym istnienie uprawnienia lub obowiązku przyznanego lub potwierdzonego wcześniej w decyzji

(konstytutywnej lub deklaratoryjnej) bądź w innym indywidualnym akcie prawnym. Jako dokument urzędowy zaświadczenie korzysta z domniemania dwojakiego rodzaju: domniemania prawdziwości oraz domniemania zgodności z prawdą oświadczenia organu, od którego dokument pochodzi (wyrok NSA z 18 marca 2011 r., sygn. akt I OSK 1898/10, publ. (...)) Zaświadczenie stanowi urzędowe poświadczenie określonych faktów lub stanu prawnego i jako akt wiedzy, a nie woli organu nie ma charakteru prawotwórczego. Innymi słowy zaświadczenie nie rozstrzyga żadnej sprawy, nie tworzy nowej sytuacji prawnej, ani też nie kształtuje bezpośrednio stosunku prawnego. Po dokonaniu analizy orzecznictwa sąd przyjął, iż wartość zaświadczenia oceniać należy w kategoriach wyrażania prawdy obiektywnej, co do faktów lub prawa, co oznacza, że można zanegować jego wartość, wykazując, że potwierdza ono stan niezgodny z rzeczywistym stanem rzeczy. Oznacza to, że po uzyskaniu zaświadczenia wydanego na podstawie wniosku strona może wykorzystać go w postępowaniu jurysdykcyjnym i tamże również obalać zawarte w nim twierdzenia.

W ocenie sądu rejonowego komisja przetargowa słusznie zanegowała treść oświadczenia E. C. potwierdzającego osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego, poświadczone przez sekretarza gminy opierając się nie tylko na odpisie KRS, ale również na informacjach przekazanych przez członków komisji K. S. i J. K. - sąsiadów E. C.. Wskazano, iż z zeznań samego świadka E. C. wynika zresztą, że jest ona jedynie właścicielką gospodarstwa rolnego, ale go nie prowadzi i nie pracuje w nim osobiście. Świadek nie potrafiła dokładnie powiedzieć na czym polega jej praca w gospodarstwie rolnym. Twierdziła, że zajmuje się domem i dziećmi, dokonuje płatności i raz zdarzyło się, że zbierała kamienie z pola. W ocenie sądu taka treść zeznań E. C. nie pozostawia wątpliwości, że należące do niej gospodarstwo rolne uprawia de facto spółka (...), której jest większościowym udziałowcem. Przy czym wszystkie decyzje dotyczące gruntów rolnych stanowiących własność spółki oraz tych, które należą do E. C., podejmuje prezes zarządu tejże spółki (mąż świadka), który jest z wykształcenia rolnikiem. E. C. nie posiada ani potrzebnej wiedzy (z zawodu jest kucharzem), ani doświadczenia niezbędnego do prowadzenia gospodarstwa rolnego i nie przejawia w tym kierunku żadnego zainteresowania, o czym świadczy treść złożonych przez nią zeznań. E. C. przyznała, że to prezes zarządu (...) Sp. z o.o. decyduje o rodzaju zasiewów, sposobie uprawy, zakupach środków ochrony roślin itp. Ona sama nie była natomiast zorientowana co do rodzaju produkcji prowadzonej na jej gruntach, wysokości dopłat oraz dochodów uzyskanych ze sprzedaży produktów rolnych. Nie miała nawet wiedzy, gdzie dokładnie zlokalizowane są należące do niej działki, a gdzie te, które są własnością Spółki. W istocie treść zeznań świadka E. C. dowodzi, że grunty te są traktowane jako pewna całość. Do ich uprawy wykorzystywane są te same maszyny rolnicze, zarządza nimi i pracuje na nich ta sama osoba, a mianowicie prezes zarządu (...) Sp. z o.o. L. C.. E. C. nie kryła zresztą, że od razu po ślubie zawarła z mężem umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z uwagi na ograniczenia w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Powód zaś wskazywał, że świadek nie posiadała środków na zakup gospodarstwa rolnego i rozpoczęcie produkcji rolnej, umożliwiło jej to dopiero małżeństwo z L. C.. Wcześniej nie miała związku z rolnictwem. Jej rodzice nie prowadzili gospodarstwa rolnego, a ona sama nie pracowała na roli. Powyższe uprawnia do stwierdzenia, że (...) sp. z o.o. prowadzi gospodarstwo rolne, którego właścicielem jest E. C..

W ocenie sądu E. C. nie posiadała również kwalifikacji rolniczych wymaganych art. 6 ust. 1 UstRoU w brzmieniu obowiązującym w dacie przetargu, albowiem nawet z jej zeznań wynikało, iż jedynie przez okres 3-4 lat pracowała przy hodowli trzody chlewnej na rzecz (...) Sp. z o. o. Stosownie natomiast do dyspozycji art. 6 ust. 2 UstRoU uważa się, że osoba fizyczna osobiście prowadzi gospodarstwo rolne, jeżeli podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie. Z kolei przepis art. 6 ust. 3 stanowił, że uważa się, że osoba fizyczna posiada kwalifikacje rolnicze, jeżeli: 1) uzyskała wykształcenie rolnicze co najmniej zasadnicze lub wykształcenie średnie lub wyższe, lub 2) osobiście prowadziła gospodarstwo rolne lub pracowała w gospodarstwie rolnym przez okres co najmniej 5 lat.

Sąd stwierdził, iż z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że E. C. nie legitymowała się dnia 03 grudnia 2011 r. statusem rolnika indywidualnego. Z wymienionych regulacji w sposób oczywisty wynika, że samo posiadanie lub własność gospodarstwa rolnego nie mogą być kwalifikowane jako jego prowadzenie, jeżeli nie wiąże się z nimi wykonywanie działalności rolniczej, co obejmuje również podejmowanie decyzji dotyczących prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie. Jak wskazano powyżej E. C. nie podejmowała i nie podejmuje decyzji dotyczących należącego do niej gospodarstwa rolnego. Zajmuje się tym, prezes zarządu spółki (...) sp. z o.o. w T. L.

C.. E. C. nie posiadała też w dniu 03 grudnia 2011 r. kwalifikacji rolniczych. Jak wynika ze złożonych przez nią zeznań nie uzyskała wykształcenia rolniczego, ani nie prowadziła osobiście gospodarstwa rolnego i nie pracowała przez okres co najmniej 5 lat w takim gospodarstwie. Jedynie przez 3-4 lata pracowała w gospodarstwie rolnym należącym do Spółki (...) Sp. z o.o. w T. przy hodowli trzody chlewnej.

Z tych przyczyn, skoro E. C., nie mogła zostać uznana za rolnika indywidualnego w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, a tym samym nie spełniała wymogów uczestnictwa w ogłoszonym przez stronę pozwaną przetargu, w ocenie sądu, brak było podstaw do unieważnienia przedmiotowego przetargu na sprzedaż nieruchomości rolnych a powodowi przysługiwało roszczenie z art. 64 kc o zawarcie umowy i na tej podstawie sąd rejonowy uwzględnił powództwo.

W sytuacji, gdy organizator aukcji albo przetargu uchyla się od zawarcia umowy, uczestnikowi, którego oferta została wyłoniona, przysługuje wybór pomiędzy roszczeniem o zawarcie umowy (art. 702 § 3 k.c. i art. 703 § 3 zd. 2 k.c.) a żądaniem zapłaty podwójnego wadium albo naprawienia szkody (art. 704 § 2 zd. 3 k.c.) (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku - V Wydział Cywilny z dnia 29 czerwca 2012 r. VACa 573/12).

Rozstrzygnięcie o kosztach wydane zostało na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., odpowiada wygraniu sprawy w całości przez pozwanych w stosunku do powoda (art. 98 § 1 k.c.). Do kosztów tych należało zaliczyć koszty zastępstwa procesowego każdego z pozwanych, z uwzględnieniem stawek wynikających z obowiązujących w niniejszej sprawie rozporządzeń Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, oraz koszty opłat skarbowych od udzielonych przez pozwanych pełnomocnictw procesowych.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana, kwestionując orzeczenie sądu rejonowego w całości. Skarżąca wniosła o zmianę wyroku, poprzez:

- oddalenie powództwa w całości,
- zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Skarżąca zarzuciła wyrokowi obrazę prawa materialnego, a mianowicie art. 64 KC poprzez jego zastosowanie i uznanie, że brak było podstaw do unieważnienia przetargu w przedmiotowej sprawie, co skutkowało uwzględnieniem powództwa w całości, podczas gdy działania Prezesa pozwanej były uzasadnione i zgodne z prawem, przetarg słusznie i zgodnie z prawem został uznany za nieważny, a powód nie może w związku z tym skutecznie wywodzić skutków prawnych z wyłonienia jego oferty w unieważnionym przetargu, co winno skutkować oddaleniem powództwa w całości.

W uzasadnieniu apelacji pozwana wskazała, że przetarg ograniczony z dnia 26 września 2013 r. został unieważniony w dniu 4 grudnia 2013 r. przez Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. z przyczyn leżących po stronie komisji przetargowej. Komisja przetargowa niesłusznie nie zakwalifikowała do udziału w przetargu E. C., pomimo, że złożyła ona komplet wymaganych ogłoszeniem przetargowym dokumentów, tylko z tego powodu, że była ona udziałowcem w spółce z kapitałem zagranicznym. Działania komisji przetargowej były więc sprzeczne z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego i miały one wpływ na wynik przetargu.

Pozwana nie zgodziła się ze stanowiskiem, że prawo komisji do weryfikowania treści dokumentów składanych przez uczestników przetargu wynikało z § 2 pkt 3 aneksu z dnia 8 września 2013 r. do porozumienia z dnia 19 marca 2013 r. zawartego pomiędzy (...) Izbą Rolniczą, a Agencją Nieruchomości Rolnych.

Wskazywane przez powoda ustalenia z organizacjami rolniczymi nie są znanymi Konstytucji źródłami prawa powszechnie obowiązującego, nie zostały podpisane w oparciu o ustawowa normę prawną i nie mogą być stosowane w taki sposób, aby stanowiły materialnoprawną podstawę działania pozwanej i mogły prowadzić do naruszenia przepisów powszechnie obowiązujących.

Ponadto wskazano, iż okoliczności dotyczące posiadania udziałów przez rolnika w spółce choćby z udziałem kapitału zagranicznego, nie powinny wzbudzać wątpliwości komisji przetargowej co do zasadności wniosku złożonego przez takiego rolnika o dopuszczenie do przetargu.

Apelujący powołał się na § 15 rozporządzenia 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 (...), zgodnie z którym w razie stwierdzenia, że czynności przetargowe zostały dokonane w sposób niezgodny z ustawą lub innymi przepisami, których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu, Prezes Agencji unieważnia przetarg. W sytuacji, gdy złożona dokumentacja przetargowa potwierdza spełnienie wymaganych przepisami warunków uznania za rolnika indywidualnego, komisja przetargowa nie ma podstaw prawnych do odmowy zakwalifikowania takiej osoby do udziału w przetargu.

Podkreślono, iż organizator przetargu jak i komisja przetargowa nie są uprawnieni do podważania prawdziwości dokumentów wskazanych ww. ustawą jako dowodów potwierdzających status rolnika indywidualnego. W sytuacji, gdyby komisja uzyskała informacje podważające prawdziwość zgłaszanych zaświadczeń o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego, powinna niezwłocznie wystąpić do organu, który je wydał lub dokonał potwierdzenia o ponowne zbadanie stanu faktycznego i weryfikację.

Unieważnienie przetargu w ocenie apelującej było zatem prawidłowe.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o:

1. oddalenie apelacji strony pozwanej;
2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Ustalenia dokonane przez sądu I instancji, nie budzą zastrzeżeń sądu odwoławczego, poza jedną kwestią wymagającą korekty. Mianowicie decyzję z dnia 04 grudnia 2013 r. o unieważnieniu przetargu, który odbył się w dniu 26 września 2013 r. podjął Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych w W., a nie jak ustalono Dyrektor Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w S.. Wynika to z dokumentu znajdującego się na k. 82-83.

Poza powyższą zmianą sąd odwoławczy w pełni akceptuje ustalenia sądu rejonowego i przyjmuje je za własne, czyniąc je integralną częścią poniższych rozważań.

Sąd rejonowy prawidłowo ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a następnie na podstawie zgodnych ze stanem rzeczywistym ustaleń faktycznych, podjął prawidłowe rozstrzygnięcie w zakresie ustalenia, że pozwana ma obowiązek złożyć wobec powoda oświadczenie woli o przeniesieniu własności nieruchomości rolnej. Sąd I instancji wydając zaskarżone rozstrzygnięcie nie naruszył przy ocenie wiarygodności i mocy dowodów zasady ich swobodnej oceny, wynikającej z przepisu art. 233 k.p.c., jak również w sposób prawidłowy rozstrzygnął o materialnoprawnej podstawie żądania. Sąd Okręgowy w pełni podziela argumentację Sądu Rejonowego w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych jak i rozważań prawnych zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia – czyniąc je integralną częścią niniejszego opracowania.

Zarzuty apelacji sprowadzają się do zakwestionowania dwóch zasadniczych kwestii. W pierwszej kolejności apelująca podnosi brak możliwości wykluczenia przez komisję przetargową E. C. od udziału w przetargu, pomimo tego że przedłożyła ona dokumenty, z których treści wynikało że spełnia przesłanki do dopuszczenia jej do udziału w przetargu. Apelująca powołała się również, że już po zamknięciu procedury przetargowej Dyrektor Agencji w późniejszym czasie unieważnił przetarg wskazując na nieprawidłowe wykluczenie E. C. od udziału w przetargu.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia poczynione przez sąd I instancji, że procedura sprzedaży nieruchomości rolnych przewiduje dwa zasadnicze etapy, co wynika wprost z § 7 – 16 rozporządzenia 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 2012 r., poz. 540). Przepisy te wskazują, że przeprowadzenie przetargu musi być poprzedzone przez Komisję etapem postępowania kwalifikacyjnego do uczestnictwa w przetargu. Przepisy te nakładają na Komisję obowiązek sprawdzenia dokumentów przedłożonych przez zainteresowanych i w oparciu o nie zakwalifikowanie do uczestnictwa w przetargu tych osób, które spełniają warunki podane w ogłoszeniu o przetargu. W szczególności potwierdza to § 17 ust. 3 oraz § 15 rozporządzenia. Przepisy te wskazują, że 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. Ponadto stosownie do § 15 w brzmieniu obowiązującym w niniejszej sprawie w razie stwierdzenia, że czynności przetargowe zostały dokonane w sposób niezgodny z ustawą lub innymi przepisami, których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu, Prezes Agencji unieważnia przetarg.

Zdaniem sądu okręgowego nic nie sprzeciwia się interpretacji, że zasady dotyczące organizacji przetargów mogły zostać dointerpretowane w porozumieniach zawartych przez przedstawicieli pozwanej z organizacjami rolniczymi tj. przywołanych przez sąd rejonowy ustaleniach z dnia 18 czerwca 2012r., porozumieniu z dnia 11 stycznia 2013r. pomiędzy Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Prezesem Agencji Nieruchomości Rolnych a Międzyzwiązkowym Komitetem Protestacyjnym (...) Województwa (...), porozumieniu z dnia 19 marca 2013r. między (...) Izbą Rolniczą a Agencją Nieruchomości Rolnych oraz aneksie do ww. porozumienia z dnia 8 września 2013r. Należy bowiem stanąć na stanowisku, że porozumienia te mogły być zawarte przez władze Agencji w ramach przyznaných im kompetencji do gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa. Przedmiotowe porozumienia miały jedynie gwarantować rzetelność procesu weryfikowania przez komisje przetargowe prawdziwości wniosków i oświadczeń rolników składanych w związku z ofertami zakupu ziemi z zasobu Skarbu Państwa. Miały one jedynie charakter doprecyzowujący, a ich celem było zapewnienie transparentności procedury i ochrona rolników indywidualnych przez nieuczciwymi praktykami skupowania ziemi przez podmioty nieprowadzące działalności rolniczej.

Ponadto należy przy tym podkreślić, że zasadniczą podstawę do weryfikowania zgłoszeń stanowiły wprost przepisy § 15 i 17 przywołanego wyżej rozporządzenia, zaś powyższe porozumienia akcentowały jedynie potrzebę rzetelnej weryfikacji dokumentów składanych w toku przetargu pod kątem przesłanek istotnych z punktu widzenia konkursu.

Skoro komisja miała prawo do rzetelnego weryfikowania dokumentacji załączonej przez osoby zainteresowane to odrzucenie zgłoszenia E. C. było prawidłowe. Przeprowadzona prawidłowo przez sąd rejonowy analiza jej zgłoszenia prowadzi bowiem do wniosku, że nie spełniała ona kryteriów określonych w ustawie z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz przepisach rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 roku albowiem nie można było ją uznać za rolnika indywidualnego. W takiej sytuacji przetarg, który odbył się bez jej udziału był ważny i – z punktu widzenia spełnienia przesłanek określonych w ustawie - nie było podstaw do jego unieważnienia.

Jak słusznie zauważył sąd I instancji, Komisja dokonując weryfikacji ofert nie ogranicza się jedynie do analizy dokumentów pod względem formalnym, ale również analizuje je pod względem merytorycznym tzn. czy ich treść

w całokształcie okoliczności pozwala na uznanie, że dany kandydat spełnia kryteria dopuszczenia go do przetargu. Komisja dokonała zestawienia tych dokumentów, jak i posiadanej przez siebie wiedzy ustalając, że E. C. może być uznana za rolnika indywidualnego, nie posiada nadto wykształcenia rolniczego wymaganego przepisami prawa i określonego w warunkach przetargu.

Drugi z zasadniczych zarzutów apelacji jest związany z powyższymi rozważaniami, a dotyczy mocy dowodowej zaświadczeń przedłożonych przez apelującą w procedurze przetargu. Zdaniem skarżącej przedłożone przez zaświadczenia dokumentowały spełnienie przez E. C. określonych przesłanek i Komisja przetargowa nie była uprawniona do odmiennej oceny faktów zawartych w zaświadczeniach. Sąd okręgowy nie podziela tej argumentacji. Należy wskazać, iż dokumenty urzędowe sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy państwowe w ich zakresie działania stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone. Powyższe zasady stosuje się odpowiednio do dokumentów urzędowych sporządzanych przez organy jednostek organizacyjnych lub podmioty, w zakresie poruczonych im z mocy prawa lub porozumienia spraw indywidualnych rozstrzyganych w drodze decyzji administracyjnych oraz wydawania zaświadczeń.

Słusznie jednak zauważył sąd rejonowy, nie jest tak, że wydane zaświadczenie ma charakter dokumentu niepodważalnego i wyłącznie potwierdzającego konkretny fakt. Domniemanie zgodności z prawdą zaświadczenia może być obalone wszelkimi środkami dowodowymi. Strona, która zaprzecza prawdziwości zaświadczenia, powinna tę okoliczność udowodnić. W razie zaś obalenia domniemania zgodności z prawdą lub domniemania prawdziwości zaświadczenia nie może on być potraktowany jako dowód w sprawie.

W taki właśnie słuszny sposób sąd rejonowy ustalił, że Komisja w pierwszej fazie postępowania przetargowego miała prawo dokonać analizy złożonych ofert i zaświadczeń pod kątem ich rzetelności z punktu widzenia spełnienia przesłanek dopuszczających oferentów do przetargu. Uzyskany przez Komisję materiał dowodowy uzasadniał przyjęcie, że E. C. nie kryterium rolnika indywidualnego.

Sąd rejonowy prawidłowo przy tym wskazał, że samo pisemne unieważnienie przetargu w tym trybie stanowi jedynie deklaracyjny wyraz przekonania organu Prezesa (...) o wadliwości czynności dokonywanych w postępowaniu przetargowym (Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 2 marca 2017 r. V CSK 435/16) i jako takie może podlegać kontroli sądu powszechnego. Przeprowadzone postępowanie przed sądem I instancji w sposób jednoznaczny potwierdziło, że E. C. nie mogła być uznana za rolnika indywidualnego w rozumieniu ustawy z dnia 11.04.2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Wbrew stanowisku apelującej uznanie oferenta za rolnika indywidualnego nie ograniczało się do złożenia oświadczenia o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego, ale wymagało rzeczywistego spełnienia tej przesłanki, do czego zbadania uprawniona była komisja przetargowa. Komisja w oparciu o wiedzę swoich członków prawidłowo ustaliła, że E. C. nie prowadziła osobiście gospodarstwa rolnego.

Prawidłowość tego ustalenia potwierdziły zeznania świadków J. K., K. S., jak i twierdzenia samej E. C.. Z powyższych dowodów wynikało jednoznacznie, że E. C. nie prowadziła samodzielnie gospodarstwa rolnego, zajmowała się domem i dziećmi. Nie potrafiła wymienić jakie prace polowe wykonywała w gospodarstwie poza jednorazowym zbieraniem kamieni. E. C. nie ukrywała tego, że nie prowadzi osobiście działalności rolniczej. Z jej zeznań wynikało jednoznacznie, że grunty jej gospodarstwa i grunty spółki (...) są de facto uprawiane przez spółkę, której prezesem jest jej mąż. Słuszne zatem sąd ustalił, że E. C. nie posiada kwalifikacji rolniczych, ponieważ z zawodu jest kucharzem, nie ma także 5-letniego stażu wymaganego w art. 6 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego – na co wprost wskazała w swoich zeznaniach.

Zatem wykluczenie E. C. z procedury przetargowej było czynnością prawidłową. Skoro powód wykazał w procesie, że wygrał przetarg zorganizowany przez pozwaną na zakup rzeczonyj nieruchomości rolnej, to pozwana jest obecnie zobowiązana do zawarcia umowy przenoszącej na niego własność nieruchomości. Dlatego też apelację należało oddalić jako niezasadną.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c., orzeczono jak w punkcie II. sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie III sentencji na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powoda wynikające z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 265).

Sąd okręgowy na podstawie art. 350 k.p.c. z urzędu sprostował oznaczenie strony pozwanej w związku z brzmieniem art. 46 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku (...) (Dz.U. z 2017 r. poz. 624).

SSO Małgorzata Grzesik SSO Iwona Siuta SSO Marzenna Ernest

II Ca 95/18

ZARZĄDZENIA

1. odnotować;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. powoda;
3. przedłożyć S. Przewodniczącemu celem rozpoznania wniosku o nadanie klauzuli.