

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Marcin Guzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 lutego 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa **M. H.**

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

o **nakazanie złożenia oświadczenia woli**

I. nakazuje stronie pozwanej (...)w W.Oddział Terenowy we W.złożenie oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie własności nieruchomości rolnej niezabudowanej, oznaczonej jako działka (...), o powierzchni 27,80 ha, położonej w obrębie G., gmina D., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą (...), na rzecz powódki M. H.za cenę 1.805.000 zł (jeden milion osiemset pięć tysięcy złotych);

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 90.250 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej oraz kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powódka M. H.wniosła o nakazanie stronie pozwanej (...)Oddział Terenowy we W.złożenia oświadczenia woli, którego treścią byłoby przeniesienie własności nieruchomości rolnej niezabudowanej oznaczonej jako działka (...), o powierzchni 27,8000 ha, położonej w obrębie geodezyjnym G., gmina D., powiat (...)dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w O. prowadzi księgę wieczystą nr (...), za cenę 1.805.000 zł, na rzecz powódki M. H.na warunkach wynikających z wygranej przez powódkę przetargu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że w związku z ogłoszonym przez (...)Oddział Terenowy we W.przetargiem ustnym ograniczonym na sprzedaż opisanej wyżej nieruchomości rolnej, powódka jako rolnik indywidualny, przystąpiła do przetargu z zamiarem nabycia nieruchomości w celu powiększenia prowadzonego przez siebie gospodarstwa rodzinnego. Ilość gruntów stanowiących jej własność, zarówno będących w jej posiadaniu jak i wydzierżawionych oraz tych które miały być nabyte w drodze organizowanego przetargu przez (...)we W.nie przekroczyłyby 300 ha. Powódka po złożeniu wszelkich wymaganych dokumentów została zakwalifikowana do uczestnictwa w przetargu. Przetarg ustny odbył się w dniu 15.06.2012 r. i powódka przetarg ten wygrała, co zostało potwierdzone przez komisję przetargową. Po wezwaniu strony pozwanej do przystąpienia do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości powódka otrzymała pismo z (...), w którym została poinformowana o unieważnieniu przetargu. Jako przyczynę unieważnienia przetargu podano brak spełnienia przez powódkę ustawowych przesłanek z art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Pozwana uznała bowiem, że powódka poprzez wydzierżawienie większości swojego gospodarstwa rolnego na rzecz osób trzecich utraciła status rolnika indywidualnego prowadzącego osobiście swoje gospodarstwo. Stanowisko pozwanej zostało poparte przez dyrektora zespołu kontroli wewnętrznej (...)H. K.. Zdaniem powódki pogląd taki nie znajduje potwierdzenia w zgromadzonej dokumentacji przetargowej. Powódka podkreśliła, iż fakt, że jest rolnikiem

indywidualnym został przez nią wykazany dokumentami składanymi zgodnie z procedurami przetargowymi, nadto jest on potwierdzony decyzjami Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w sprawie płatności co do gruntów rolnych będących jej własnością. Ponadto powódka podniosła, że nie istnieje żaden przepis ustawowy zakazujący rolnikowi indywidualnemu wydzierżawiania posiadanych przez niego własnych nieruchomości rolnych.

W odpowiedzi na pozew (k. 79-83) strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Przyznała, że został ogłoszony i przeprowadzony przetarg ograniczony na sprzedaż nieruchomości opisanej w pozwie. Postępowanie przetargowe z uwagi na rodzaj przetargu – przetarg ustny ograniczony dla rolników indywidualnych- zostało poprzedzone postępowaniem kwalifikacyjnym. Powódka zakwalifikowała się do udziału w przetargu, uczestniczyła w nim i zaoferowała najwyższą cenę. W wyniku tego została ustalona kandydatem na nabywcę oferowanej nieruchomości. Powódka ubiegała się o udział w innych przetargach i na etapie analizy dokumentów do innych przetargów komisja przeprowadzająca postępowanie kwalifikacyjne powzięła wątpliwości, czy powódka spełnia warunki, o których mowa w ogłoszeniu. Po analizie dokumentów komisja kwalifikacyjna stwierdziła, że tych warunków nie spełnia, gdyż nie odpowiada ustawowej definicji rolnika indywidualnego. W ramach czynności nadzorczych została przeprowadzona analiza skuteczności przeprowadzonego postępowania kwalifikacyjnego i postępowania przetargowego na sprzedaż powódce nieruchomości w obrębie G.. Z oceny dokumentów wynika, że powódka osobiście prowadziła gospodarstwo o powierzchni 7,39 ha użytków rolnych, a pozostałe nieruchomości o powierzchni 248,1500 udostępniła do korzystania w ramach umowy dzierżawy innym osobom. W związku z tym uznać należało, że na dzień złożenia dokumentów powódka nie prowadziła osobiście gospodarstwa rolnego, którego była właścicielem i nie spełniała kryteriów rolnika indywidualnego prowadzącego gospodarstwo rolne w rozumieniu art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Wobec naruszenia tego przepisu oraz art. 29 ust. 3b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa koniecznym było unieważnienie przetargu. Nie można przyjąć, że powódka jest rolnikiem indywidualnym i prowadzi gospodarstwo rodzinne w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Co prawda, powódka jest rolnikiem indywidualnym i prowadzi gospodarstwo rolne ale ta kwalifikacja nie stwarza możliwości udziału w przetargu ograniczonym. Pojęcie gospodarstwa rolnego nie jest bowiem tożsame z pojęciem gospodarstwa rodzinnego. Pojęcie gospodarstwa rodzinnego wprowadza art. 6 ustawy. Zgodnie z tym przepisem za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne, prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków nie jest większa niż 300 ha. Natomiast art. 6 ust. 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego określa co należy rozumieć przez osobiście prowadzone gospodarstwo i co to są kwalifikacje rolnicze. Głównym założeniem ustawodawcy było aby prowadzenie gospodarstwa i praca w nim miały charakter osobisty. Gospodarstwo miało być oparte na własnym warsztacie produkcyjnym i własnej pracy. Osobiste prowadzenie gospodarstwa oznacza kierowanie tym gospodarstwem poprzez decydowanie o kierunku jego rozwoju. Wymóg osobistego prowadzenia gospodarstwa winien zatem dotyczyć wszystkich nieruchomości będących własnością lub dzierżawionych przez osobę chcącą uzyskać status rolnika indywidualnego. W wypadku powódki wydzierżawienie nieruchomości osobom trzecim pozostaje w sprzeczności z osobistym prowadzeniem gospodarstwa. W tych okolicznościach nie można traktować powódki jako rolnika indywidualnego prowadzącego osobiście działalność rolniczą na wszystkich nieruchomościach będących jej własnością. Powódka nie spełniała warunków i jej udział w przetargu naruszał obowiązujące przepisy prawa. Z tych względów brak podstaw prawnych do zawarcia umowy sprzedaży. W następstwie unieważnienia tego przetargu, dniu 5.09.2012 r. został ogłoszony kolejny przetarg na tę samą nieruchomość. Przetarg ten wygrał J. K. i jemu również przysługuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...)Oddział Terenowy we W.ogłosiła w dniu 17.05.2012 r., przetarg ustny ograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnej niezabudowanej oznaczonej jako działka (...), o powierzchni 27,8000 ha, położonej w obrębie geodezyjnym G., gmina D., powiat (...)dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Agencja zastrzegła, że w przetargu mogą brać udział wyłącznie 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 od co najmniej 5 lat zamieszkujące 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 nie jest większa niż 300 ha.

Dowód: ogłoszenie nr (...) – S- (...) - (...) k. 14-24

Z uwagi na rodzaj przetargu – przetarg ustny ograniczony dla rolników indywidualnych- zostało przeprowadzone wcześniej postępowanie kwalifikacyjne. Powódka M. H. zakwalifikowała się do udziału w przetargu, uczestniczyła w tym przetargu w dniu 15.06.2012 r. i zaoferowała najwyższą cenę. W wyniku tego została ustalona kandydatem na nabywcę oferowanej nieruchomości.

Dowód: zarządzenie z dnia 30.05 2012 r. w sprawie powołania komisji przetargowej k. 110 , lista osób zakwalifikowanych do przetargu 138-139; protokół ograniczonego przetargu z dnia 15.06.2012 r. k. 146-149

Po wezwaniu do przystąpienia do zawarcia umowy otrzymała informację, że Administracja (...)Skarbu Państwa działając w imieniu i na rzecz (...)wystąpiła do prezesa (...)z wnioskiem o unieważnienie przetargu ograniczonego z dnia 15.06.2012 r. jako, że powódka nie spełnia kryteriów rolnika indywidualnego. W postępowaniu wyjaśniającym ustalono, że powódka jako wyłoniony kandydat nie potwierdziła osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego.

Prezes (...) w dniu 25.07.2012 r. podjął decyzję o unieważnieniu przetargu z dnia 15.06.2012 r. w którym jako nabywca licytowanej nieruchomości wyłoniona został powódka. W uzasadnieniu tej decyzji wskazał że powódka poprzez wydzierżawienie większości swojego gospodarstwa rolnego na rzecz osób trzecich utraciła status rolnika indywidualnego prowadzącego osobiście swoje gospodarstwo (art. 6 ust. 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego). Podał, że głównym założeniem ustawodawcy było aby prowadzone gospodarstwo stanowiło warsztat pracy rolnika i jego rodziny. Gospodarstwo miało być oparte na własnym warsztacie produkcyjnym i własnej pracy. Osobiste prowadzenie gospodarstwa oznacza kierowanie tym gospodarstwem poprzez decydowanie o kierunku jego rozwoju, co w zamysle ustawodawcy miało dawać gwarancję rolniczego wykorzystania nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego. Troska o takie wykorzystanie gruntów rolnych w ramach procesu kształtowania ustroju rolnego oraz organizowania przetargów ograniczonych wyrażona została w art. 1 ust. 3 ustawy. Dlatego też wszystkie postanowienia tego aktu jak i powołujące się na nie regulacje ustawy z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (w tym art. 29 ust 3b pkt 1) powinny uwzględniać wolę ustawodawcy traktowania gospodarstwa rodzinnego jako szczególnego rodzaju gospodarstwa rolnego, stanowiącego warsztat pracy rolnika w jego szczególnej formie – rolnika indywidualnego. Wymóg osobistego prowadzenia gospodarstwa winien zatem dotyczyć wszystkich nieruchomości będących własnością lub dzierżawionych przez osobę chcącą uzyskać status rolnika indywidualnego. W wypadku powódki wydzierżawienie nieruchomości osobom trzecim pozostaje w sprzeczności z osobistym prowadzeniem gospodarstwa. W tych okolicznościach nie można traktować powódki jako rolnika indywidualnego prowadzącego osobiście działalność rolniczą na wszystkich nieruchomościach będących jej własnością. Powódka nie spełniała warunków i jej udział w przetargu naruszał obowiązujące przepisy prawa. W związku z wydzierżawieniem na rzecz osoby trzeciej nieruchomości z tegoż gospodarstwa nie można przyjąć, że prowadzi osobiście całe swoje gospodarstwo. Decyzja o zakwalifikowaniu M. H. do udziału w przetargu było nieprawidłowa.

Dowód: pismo oddziału terenowego (...) z dnia 29.06.2012 r. k. 26, pismo z dnia 04.07.2012 r., k. 27; pismo z dnia 01.08.2012 k. 34; pismo Dyrektora zespołu kontroli wewnętrznej (...) z dnia 10.08.2012 r. k. 46-47,decyzja prezesa (...) z dnia 24.07.2012 r. o unieważnieniu przetargu k.168-169

W związku z unieważnieniem przetargu z dnia 15.06.2012 r. ogłoszony został kolejny przetarg na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości. Przetarg ten wygrał J. K.. Umowa sprzedaży nieruchomości z J. K. nie została dotychczas zawarta.

Dowód: ogłoszenie nr (...) – S- (...) - (...) z dnia 07/08.2-12 k. 35- 45

Powódka jest rolnikiem indywidualnym i właścicielem nieruchomości o powierzchni 257,55 ha, z czego nieruchomości o łącznej powierzchni 103,03 ha powódka wydzierżawiła na rzecz osób trzecich.

Powódka osobiście prowadzi gospodarstwo rodzinne o powierzchni 7,39 ha użytków rolnych.

Dowód : bezsporne, ponadto decyzje (...)w sprawie płatności do gruntów rolnych, k. 48-67

Sąd zważył, co następuje:

Powódka domagała się zobowiązania pozwanej (...) Oddział Terenowy we W.do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie na rzecz powódki własności nieruchomości rolnej opisanej w pozwie na warunkach wynikających z wygranej przez powódkę przetargu. Wskazała, iż zgodnie z treścią ogłoszenia przetargowego, powódka złożyła wymagane dokumenty, została zakwalifikowana do uczestnictwa w przetargu i przetarg ten wygrała. Pomimo wygrania przetargu i pomimo istnienia po stronie pozwanej zobowiązania do zawarcia umowy strona pozwana nie zrealizowała swojego obowiązku.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa podając, że na dzień złożenia dokumentów powódka nie spełniała warunków, od których uzależnione było dopuszczenie jej do przetargu, albowiem nie prowadziła osobiście gospodarstwa rolnego, którego była właścicielem i nie spełniała kryteriów rolnika indywidualnego prowadzącego gospodarstwo rolne w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Wobec naruszenia tego przepisu oraz art. 29 ust. 3b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa koniecznym było unieważnienie przetargu. Z tych względów brak jest podstaw prawnych do zawarcia umowy sprzedaży.

Kwestia sporna sprowadzała się do interpretacji przepisów, na podstawie których uznano, że powódka nie spełniała kryteriów rolnika indywidualnego prowadzącego gospodarstwo rolne w rozumieniu art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (sprzed nowelizacji z dnia 16.09. 2011 r.). Z decyzji prezesa (...) o unieważnieniu przetargu (k. 168-169) wynika, że podstawą tej decyzji było uznanie, że powódka poprzez wydzierżawienie większości swojego gospodarstwa rolnego na rzecz osób trzecich, utraciła status rolnika indywidualnego prowadzącego osobiście swoje gospodarstwo.

Dokonując analizy prawnej zasadności dokonanej przez pozwaną interpretacji przywołanych w decyzji przepisów prawnych Sąd podzielił pogląd powódki i uznał, że dokonana przez pozwaną interpretacja okoliczności faktycznych w kontekście art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego była błędna.

Analiza językowa treści normy zawartej w art. 6 ustawy nie daje podstaw by wykluczyć powódkę od udziału w przetargu. Przepisy art. 3-6 ustawy bardzo dokładnie określają definicję rolnika indywidualnego prowadzącego gospodarstwo rodzinne. Zgodnie z art. 6 ust. 1 w/w ustawy za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni użytków rolnych nieprzekraczającej 300 ha, prowadzącą osobiście gospodarstwo rolne, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład tego gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. Gospodarstwem rolnym (co wynika z innych przepisów prawnych) jest gospodarstwo rolne o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych, zaś gospodarstwo rodzinne to gospodarstwo, którego powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha.

Z analizy treści tego przepisu i treści ogłoszenia o przetargu wynika, że osoba startująca w tym przetargu musi być rolnikiem indywidualnym, który spełnia wymogi wskazane w 6.2 i 6.3 tej ustawy. Ponadto gospodarstwo rolne, którego dotyczy wymóg osobistego prowadzenia, musi mieć powierzchnię co najmniej 1 ha, a łączna powierzchnia wszystkich użytków rolnych, których osoba ta jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nie może przekraczać 300 ha. Nie ulega wątpliwości, że te warunki zostały

spełnione przez powódkę. Jak wynika z przedłożonego w sprawie materiału powódka jest osobą fizyczną i właścicielem gruntów rolnych o powierzchni 257,55 ha, a w skład osobiście przez nią prowadzonego gospodarstwa rolnego wchodzi 7,39 ha gruntów. Ilość gruntów stanowiących jej własność, zarówno będących w jej posiadaniu jak i wydierżawionych oraz tych które zamierzała nabyć w drodze organizowanego przetargu nie przekroczyłaby 300 ha.

Spór powstał natomiast na tle tego, że zdaniem pozwanej, wymóg osobistego prowadzenia gospodarstwa winien dotyczyć wszystkich nieruchomości będących własnością lub dzierżawionych przez osobę startującą w przetargu jako rolnik indywidualny. Na tej podstawie pozwana wywodziła, że powódka, wydierżawiając część swoich nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, nie może być uznana w świetle tego przepisu, za osobę, która prowadzi osobiście swoje gospodarstwo.

Zdaniem Sądu takie stanowisko nie jest słuszne i nie może być wyprowadzone z treści wskazanego przepisu. Osobiste prowadzenie gospodarstwa rodzinnego nie musi oznaczać, że wszystkie nieruchomości, które są przedmiotem prawa własności (czy też użytkowania, dzierżawy, posiadania samoistnego) rolnika indywidualnego muszą być osobiście przez niego prowadzone.

Interpretacja, którą pozwana wyprowadziła na podstawie wykładni celowościowej nie może być uwzględniona. Pozwana podała, że w zamyśle ustawodawcy było aby prowadzone gospodarstwo stanowiło warsztat pracy rolnika i jego rodziny i było osobiście zarządzane i kierowane przez niego jako gwarancja rolniczego wykorzystania nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego. Z tego wywiodła, że wszystkie nieruchomości, które są przedmiotem prawa własności rolnika indywidualnego muszą być osobiście przez niego prowadzone. Taka interpretacja celowościowa nie znajduje oparcia w treści przytoczonych przepisów, w szczególności ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (w tym art. 29 ust 3b pkt 1) i innych norm, które mają w sprawie zastosowanie. Wystarczającym dla spełnienia warunków, określonych art. 6 ustawy jako brzegowe, jest prowadzenie osobiście gospodarstwa (o powierzchni co najmniej 1 ha) i ustalenie, że łączna powierzchnia wszystkich użytków rolnych, których osoba ta jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nie może przekraczać 300 ha. Powódka spełnia zatem wszystkie kryteria ustawowe przewidziane w art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego i brak jest podstaw do kwestionowania wygranego przez nią przetargu. W związku z tym strona pozwana nie miała podstaw do odstąpienia od przetargu po jego zakończeniu, w szczególności nie było podstaw do odstąpienia w oparciu o ogłoszenie o przetargu, jak i przepis art. 70³ k.c.

Skoro więc spełnione zostały wszystkie szczegółowe wymagania przewidziane w ustawie to powódce przysługiwało roszczenie z art. 70²§ 3 k.c. o zawarcie umowy i na tej podstawie powództwo w całości zostało uwzględnione.

Dodać należy, że uwzględnieniu powództwa nie stało na przeszkodzie, że pozwana rozpisała kolejny przetarg w wyniku którego na nabywcę wyłoniona została inna osoba. W ocenie Sądu do momentu zawarcia umowy z innym podmiotem roszczenie powódki zasługiwało na uwzględnienie.

W związku z powyższym Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc mając na uwadze, że powódka wygrała proces w całości.