

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym 31 sierpnia 2017 roku B. Z. wniosła o wydanie przeciwko pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. – nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym oraz orzeczenie w nim, że pozwana zobowiązana będzie – w terminie 14 dni od daty doręczenia nakazu zapłaty – zapłacić powódce kwotę 82.600,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od następujących kwot i dat:

- od kwoty 16.300,00 zł od dnia 11 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 16.100,00 zł od dnia 12 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 16.900,00 zł od dnia 13 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 16.400,00 zł od dnia 14 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 16.900,00 zł od dnia 15 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty;

oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego obliczanymi wg norm przepisanych, względnie by w tym terminie wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty. Wskazała również, że od 1 września 2017 roku dotychczasowe zadania związane m.in. z gospodarowaniem mieniem Skarbu Państwa w zakresie nieruchomości rolnych Skarbu Państwa, które realizowane są przez Agencję Nieruchomości Rolnych przejęte zostaną przez Krajowy Ośrodek (...), który stanie się de facto następcą prawnym pozwanej.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że w październiku 2012 roku pozwana ogłosiła przetarg ustny ograniczony dla rolników indywidualnych na zbycie nieruchomości rolnych oznaczonych jako działki nr (...) położone w obrębie R., gm. R.. Powódka została dopuszczona do udziału w przetargu oraz uiściła wadnia (16.300,00 zł w odniesieniu do działki nr (...), 16.100,00 zł w odniesieniu do działki nr (...) oraz 16.900,00 zł w odniesieniu do działek nr (...), 16.400,00 zł w odniesieniu do działki nr (...)). Po przeprowadzeniu przetargów powódka została wskazana jako nabywca wszystkich nieruchomości przy cenie: 327.700,00 zł za działkę (...), 324.330,00 zł za działkę (...), 340.270,00 zł za działkę nr (...), 329.730,00 zł za działkę nr (...) i 339.940,00 zł za działkę nr (...). Do przeniesienia własności nieruchomości ostatecznie nie doszło. Podane przez Agencję przyczyny odmowy podpisania umów sprzedaży okazały się nieuzasadnione. Wskazując na przepis art. 29 ust. 3g ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa powódka podniosła, że procedura przetargowa została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i spełniała ona kryteria pozwalające na jej zakwalifikowanie jako uczestnika przetargów ograniczonych. Pozwana przyznawała bowiem, że powódka jest rolnikiem indywidualnym, jak również akceptowała niemożność doliczania do obszaru gospodarstwa rodzinnego nieruchomości, które zostały zbyte na rzecz spółek prawa handlowego. Zwróciła uwagę, że pozwana nigdy nie unieważniła przetargów z grudnia 2012 roku, potwierdzając prawidłowość przeprowadzonej procedury i wyboru powódki jako kandydata na nabywcę nieruchomości. Wyraziła przekonanie, że rzeczywistą przyczyną niezawarcia umów przenoszących własność nieruchomości był brak woli pozwanej co do przeniesienia własności nieruchomości, nie zaś naruszenie zasad współżycia społecznego przez powódkę, na którą to przyczynę w wyroku oddalającym żądanie przeniesienia własności wskazał Sąd Apelacyjny w Szczecinie.

W dniu 6 września 2017 roku Referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

27 września 2017 roku Krajowy Ośrodek (...) wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że zgodnie z art. 29 ust. 3g ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wadium nie podlega zwrotowi jeżeli uczestnik przetargu,

który wygrał przetarg uchylił się od zawarcia umowy, jak również jeżeli zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie uczestnika przetargu, w szczególności gdy nie spełnia on wymagania określonego w art. 28a ust. 1 ustawy. Powódka przyznała, że odmówiła nabycia działek nr (...) w dniu 10 grudnia 2012 roku, a działek (...) w dniu 13 grudnia 2012 roku, uchylając się w ten sposób od zawarcia umowy sprzedaży. Zwrócił przy tym uwagę, że w wyroku Sądu Apelacyjnego z 1 października 2015 roku wydanego w sprawie o sygn. akt: I ACa 410/15, nie było po stronie Agencji bezwzględnego wymogu wyznaczenia terminu poszczególnych umów sprzedaży dopiero po upływie 7 dni od rozstrzygnięcia poszczególnych przetargów. Nadto, przetargi dedykowane były dla rolników indywidualnych, którego to wymogu powódka nie spełniała.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Ogłoszeniami z dnia 19 października 2012 roku poprzednik prawny pozwanego Krajowego Ośrodka (...) w W. - Agencja Nieruchomości Rolnych w W. poprzez Oddział Terenowy w S., Jednostkę Gospodarczą Zasobu (...) w N. ogłosiła zamiar przeprowadzenia:

- w dniu 4 grudnia 2012 roku przetargu ustnego ograniczonego na zakup nieruchomości rolnej niezabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) obręb R. Gmina R., o powierzchni 19,6856 ha, na którą to powierzchnię składało się 19,4929 ha użytków rolnych.

- w dniu 7 grudnia 2012 roku przetargu ustnego ograniczonego na zakup nieruchomości rolnej niezabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) obręb R. Gmina R., o powierzchni 20,0282 ha, na którą to powierzchnię składało się 18,9754 ha użytków rolnych.

- w dniu 3 grudnia 2012 roku przetargu ustnego ograniczonego na zakup nieruchomości rolnej niezabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) obręb R. Gmina R., o powierzchni 19,8598 ha, na którą to powierzchnię składało się 19,6929 ha użytków rolnych.

- w dniu 5 grudnia 2012 roku przetargu ustnego ograniczonego na zakup nieruchomości rolnej niezabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) obręb R. Gmina R., o powierzchni 19,7357 ha, na którą to powierzchnię składało się 17,7629 ha użytków rolnych.

- w dniu 6 grudnia 2012 roku przetargu ustnego ograniczonego na zakup nieruchomości rolnej niezabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) obręb R. Gmina R., o powierzchni 19,9336 ha, na którą to powierzchnię składało się 19,5782 ha użytków rolnych.

W ogłoszeniach tych zastrzeżono, że:

(...) nie podlega zwrotowi: 1/ jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zgłosi postąpienia ponad cenę wywoławczą, 2/ uczestnikowi przetargu, który wygrał przetarg i uchylił się od zawarcia umowy, 3/ zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie uczestnika przetargu”. Nadto, Agencja zastrzegła sobie prawo odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży z ustalonym w wyniku przetargu kandydatem na nabywcę w przypadku, gdy w dniu, w którym ma zostać zawarta umowa sprzedaży, grunty wchodzące w skład jego gospodarstwa rolnego wraz z gruntami będącymi przedmiotem sprzedaży przekroczą powierzchnię 300 ha użytków rolnych. W przypadku odstąpienia od zawarcia umowy wadium wpłacone przed przetargiem ulegnie przepadkowi z przyczyn leżących po stronie uczestnika przetargu.

Dowody:

- ogłoszenie o przetargu k. 12-19 (VIII GC 441/13);

- ogłoszenie o przetargu k. 13-20 (VIII GC 527/13 – oddzielnie w każdym tomie);

- ogłoszenie o przetargu k. 12-19 (VIII GC 596/13),

Cena wywoławcza nieruchomości o nr ew 99/3 wyniosła 321.110,00 zł, minimalne postąpienie zostało określone na kwotę 3.220,00 zł, zaś wadium wyniosło 16.100,00 zł. Powódka uiszczyła kwotę wadium w dniu 3 grudnia 2012 roku. Przetarg odbył się w dniu 4 grudnia 2012 roku. Powódka została wybrana kandydatem na nabywcę przedmiotowej nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości o nr ew (...) wyniosła 336.570,00 zł, minimalne postąpienie zostało określone na kwotę 3.370,00 zł, zaś wadium wyniosło 16.900,00 zł. W dniu 6 grudnia 2012 roku powódka dokonała wpłaty wymaganej kwoty wadium. Przetarg dotyczący działki nr (...) odbył się w dniu 7 grudnia 2012 roku. W przetargu, wobec jednokrotnego postąpienia dokonanego przez powódkę i wobec braku innych postąpień, kandydatem na nabywcę wybrana została powódka. Najwyższą uzyskaną ceną była kwota 339.940,00 zł.

Cena wywoławcza nieruchomości o nr ew (...) wyniosła 324.450,00 zł, minimalne postąpienie zostało określone na kwotę 3.250,00 zł, zaś wadium wyniosło 16.300,00 zł. W dniu 30 listopada 2012 roku powódka dokonała wpłaty wymaganej kwoty wadium. Przetarg odbył się w dniu 3 grudnia 2012 roku. W przetargu, wobec jednokrotnego postąpienia dokonanego przez powódkę i wobec braku innych postąpień, kandydatem na nabywcę została wybrana powódka.

Cena wywoławcza nieruchomości o nr ew (...) wyniosła 336.900,00 zł, minimalne postąpienie zostało określone na kwotę 3.370,00 zł, zaś wadium wyniosło 16.900,00 zł. W dniu 4 grudnia 2012 roku powódka dokonała wpłaty wymaganej kwoty wadium. Przetarg dotyczący działki nr (...) odbył się w dniu 5 grudnia 2012 roku. W przetargu, wobec jednokrotnego postąpienia dokonanego przez powódkę i wobec braku innych postąpień, kandydatem na nabywcę wybrana została powódka.

Cena wywoławcza nieruchomości o nr ew (...) wyniosła 326.100,00 zł, minimalne postąpienie zostało określone na kwotę 3.270,00 zł, zaś wadium wyniosło 16.400,00 zł. W dniu 5 grudnia 2012 roku powódka dokonała wpłaty wymaganej kwoty wadium. Przetarg dotyczący działki nr (...) odbył się w dniu 6 grudnia 2012 roku. W przetargu, wobec jednokrotnego postąpienia dokonanego przez powódkę i wobec braku innych postąpień, kandydatem na nabywcę wybrana została powódka.

Bezsporne,

Przed notariuszem w dniu 10 grudnia 2012 roku stawiała się powódka oraz działająca w imieniu Agencji Nieruchomości Rolnych B. M. (1), a notariusz sporządził protokół przyjęcia oświadczeń.

Działająca w imieniu Agencji Nieruchomości Rolnych B. M. (2) w protokole przyjęcia oświadczeń wskazała, że pismami z dnia 4 grudnia 2012 roku B. Z. została powiadomiona o wyznaczeniu na dzień 10 grudnia 2012 roku terminu zawarcia umów sprzedaży nieruchomości rolnych stanowiących działki nr (...). Podała, że do dnia 10 grudnia 2012 roku cena za nabycie nieruchomości nie została zapłacona na rzecz pozwanej.

Powódka podała, że pismo wzywające do stawienia się w Kancelarii celem zawarcia umów otrzymała trzy dni temu i dopiero w dniu 10 grudnia 2012 roku mijają siedmiodniowe terminy do złożenia zastrzeżeń do przetargów dotyczących sprzedaży nieruchomości. Powódka podniosła, że pismo powinno być wysłane dopiero po upływie terminu do złożenia zastrzeżeń do przetargu. Wskazała, że gotowa jest zawrzeć umowy w terminie od dnia 17 grudnia 2012 roku do dnia 29 grudnia 2012 roku i oczekuje na wyznaczenie przez pozwaną terminu do zawarcia umów i powiadomienie jej o tym terminie stosownym pismem.

W tym dniu pracownicy pozwanej P. K. i B. M. (2) zamierzali wręczyć powódcie wezwania do stawienia się w Kancelarii notarialnej w dniu 13 grudnia 2010 roku celem podpisania umów dotyczących nieruchomości o nr ew. (...) i (...). Powódka odmówiła przyjęcia przedmiotowych dokumentów wskazując, że informacja o terminach zawarcia umów winna być doręczona drogą pocztową.

B. M. (2) poinformowała powódkę, że na dzień 13 grudnia 2012 roku wyznaczony został termin podpisania kolejnych umów.

Dowód:

- akt notarialny z 10.12.2012r. nr Rep (...) - k. 21-22 (VIII GC 441/13),

W dniu 11 grudnia 2012 roku powódka dokonała zapłaty ceny za działkę nr (...) w wysokości 323.370,00 zł.

Dowód:

- potwierdzenie przelewu z 11.12.2012r. (wydruk z 11.08.2017r.) – k. 11;

W dniu 11 grudnia 2012 roku powódka zawarła umowę przeniesienia na (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w S. prawa własności – nabytych od Agencji Nieruchomości Rolnych w W. w dniu 10 grudnia 2012 roku – nieruchomości:

- działki gruntu 15/6 położoną w obrębie (...) M. gmina R.,
- działki nr (...) położonej w obrębie (...) K. gmina R. o obszarze 18,9500 ha,
- działki nr (...) o obszarze 19,3015 ha położonej w obrębie M. gmina R. powiat (...),
- działki nr (...) o obszarze 18,0025 ha położonej w obrębie (...) M. Gmina R.,
- działki nr (...) o obszarze 18,5528 ha położonej w obrębie (...) K. gmina R.,
- działki nr (...) o obszarze 18,3040 ha, położonej w obrębie (...) K. gmina R.,
- działki nr (...) o obszarze 19,4371 ha, położonej w obrębie (...) K. gmina R.,
- działki nr (...) położonej w obrębie K. gmina R.,
- działki nr (...) położonej w obrębie M. gmina R. o obszarze 2,4233 ha,
- działki nr (...) o obszarze 24,0000 ha położonej w obrębie (...) K. gmina R.,
- działki nr (...) o obszarze 31,2688 ha położonej w obrębie (...) M. gmina R..

Dowody:

- akt notarialny Rep A nr (...) z 11.12.2012r. - k. 221- 223 (VIII GC 441/13), akt notarialny k. 205-207 (VIII GC 527/13), akt notarialny k. 202-204 (VIII GC 527/13), akt notarialny k. 64- 66 (VIII GC 527/13), akt notarialny k. 215-217 (VIII GC 596/13),

W dniu 13 grudnia 2012 roku powódka stawiała się w Kancelarii Notarialnej, lecz nie doszło do podpisania umów przenoszących własność nieruchomości o nr ew. (...) i (...).

Działający w imieniu Agencja Nieruchomości Rolnych w W. P. K. oświadczył, że w dniu 10 grudnia 2012 roku powódka została powiadomiona ustnie w siedzibie kancelarii przez B. M. (2) o wyznaczeniu na dzień 13 grudnia 2012 roku terminu do zawarcia umów sprzedaży nieruchomości stanowiących działki gruntu nr (...).

P. K. odmówił podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości nr (...). Wskazał, że według Agencji Nieruchomości Rolnych w W. powódka posiada więcej niż 300 hektarów użytków rolnych i nie przedstawiła

zaświadczeń, określonych w art. 7 ust.5 pkt 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, które to zaświadczenia są wymagane, aby umowa dotycząca sprzedaży tej nieruchomości została zawarta.

Powódka złożyła oświadczenie, że o terminie zawarcia umów sprzedaży nieruchomości stanowiących działki gruntu nr (...) została powiadomiona ustnie w siedzibie kancelarii w dniu 10 grudnia 2012 roku. Powódka zażądała zawarcia umowy stanowiącej działkę gruntu nr (...) i wskazała, że jej oświadczenie, iż jest właścicielem gospodarstwa rodzinnego, którego powierzchnia nie przekracza 300 ha użytków rolnych jest wystarczające, a nadto, że od dnia 10 grudnia 2012 roku do dnia dzisiejszego nie została w jakikolwiek sposób powiadomiona przez pozwaną o konieczności dostarczenia w/w dokumentów.

Powódka odmówiła zawarcia umów sprzedaży nieruchomości stanowiących działki gruntu nr (...), gdyż nie upłynął siedmiodniowy okres liczony od dnia przeprowadzenia przetargów na nabycie tych nieruchomości do dnia 13 grudnia 2012 roku.

Powódka zażądała, aby Agencja poinformowała ją pisemnie o kolejnym terminie zawarcia umów sprzedaży trzech nieruchomości.

Dowód:

- akt notarialny z 13.12.2012r. Rep. A nr (...) – k. 228-229 (VIII GC 441/13),

W dniu 17 grudnia 2012 roku Agencja Nieruchomości Rolnych w W. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości rolnej oznaczonej jako działka nr (...).

Wskazano, że powódka nie spełniła warunku niezbędnego do zawarcia umowy, tj. dokonania do dnia 7 grudnia 2012 roku wpłaty ceny nabycia nieruchomości. Podano, że wadium w wysokości 16.100,00 zł uległo przepadkowi.

Powódka otrzymała pisma o odstąpieniu przez Agencję Nieruchomości Rolnych w W. od umów dotyczących również działek o nr ew. (...), (...) i (...).

W piśmie dotyczącym działki nr (...) zawarta została analogiczna argumentacja jak w przypadku pisma odstępującego od umowy sprzedaży działki nr (...).

Odnośnie działki nr (...) Agencja Nieruchomości Rolnych w W. podała, że termin zawarcia umowy został wyznaczony na dzień 13 grudnia 2012 roku, zaś zapłata ceny winna zostać dokonana do dnia 12 grudnia 2012 roku. Jako przyczynę odstąpienia od umowy Agencja wskazała brak wpłaty ceny nabycia nieruchomości w wysokości 339.940,00 zł pomniejszonej o wadium w wysokości 16.900,00 zł.

Powodem odstąpienia przez Agencję Nieruchomości Rolnych w W. od zawarcia umowy sprzedaży działki nr (...) było niedokonanie do dnia 12 grudnia 2012 roku zapłaty ceny nabycia nieruchomości w wysokości 329.370,00 zł.

Uzasadniając odstąpienie od umowy sprzedaży działki nr (...) Agencja powołała się na art. 7 ust.5 pkt 2 Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego.

Dowody:

- pisma pozwanej z dnia 17 grudnia 2012 roku – k. 115-119;

W dniu 9 stycznia 2013 roku Agencja Nieruchomości Rolnych w W. dokonała zwrotu wpłaconej przez powódkę kwoty 323.370,00 zł tytułem ceny za nieruchomość nr (...).

Dowód:

- potwierdzenie zwrotu kwoty wpłaconej tytułem ceny za nieruchomość nr (...) - k. 12;

W dniu 17 stycznia 2013 roku powódka dokonała przelewu na rachunek Agencji Nieruchomości Rolnych w W. (OT w S.) kwoty 1.579.010,00 zł tytułem zapłaty ceny za działki: nr ew (...) (311.400,00 zł), nr ew 99/3 (308.230,00 zł), nr ew (...) (323.370,00 zł), nr ew (...) (312.970,00 zł) i nr ew (...) (323.040,00 zł).

Dowód: potwierdzenie przelewu z 17.01.2013r. (wydruk z 11.08.2017r.) – k. 13;

W dniu 17 stycznia 2013 roku nie doszło do zawarcia umów przenoszących własność nieruchomości. Powódka stawiała się w Kancelarii Notarialnej L. Z. i oświadczyła, że w dniu 10 grudnia 2012 roku podpisany został protokół przyjęcia oświadczeń dotyczących zawarcia umów sprzedaży nieruchomości rolnych stanowiących działki o nr (...), w dniu 13 grudnia 2012 roku podpisany został protokół przyjęcia oświadczeń dotyczących zawarcia umów sprzedaży nieruchomości stanowiących działki o nr (...).

Powódka oświadczyła protokolarnie, że pismem z dnia 11 stycznia 2013 roku wezwała Dyrektora Oddziału Terenowego Agencji w S. do zawarcia w dniu 17 stycznia 2013 roku umów sprzedaży wymienionych nieruchomości. Pismo to zostało skutecznie doręczone pozwanej za potwierdzeniem odbioru, zaś cena za nabycie nieruchomości została w całości zapłacona.

Przedstawiciel pozwanej nie stawiał się w Kancelarii celem zawarcia umów sprzedaży.

Dowód: akt notarialny k. 36-37 (VIII GC 441/13),

Pismem z dnia 24 kwietnia 2013 roku pozwany poinformował powódkę, że w związku z niemożliwością zawarcia umów sprzedaży nieruchomości rolnych w położonych w obrębie R. gm. R. oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr (...) i przypadkiem wadów w wysokości odpowiednio: 16.300,00 zł, 16.100,00 zł, 16.900,00 zł, 16.400,00 zł, 16.900,00 zł, dokona zwrotu wpłaconej przez powódkę reszty ceny nabycia nieruchomości w wysokości 1.579.010,00 zł na wskazany przez powódkę rachunek bankowy.

Dowód:

- pismo poprzednika prawnego pozwanego z 24.04.2013r. – k. 116;

Na skutek pozwów wniesionych przez B. Z. w dniu 31 lipca 2013 roku o zobowiązanie pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. (poprzednika prawnego pozwanego) do złożenia oświadczeń woli, przedmiotem których było przeniesienie na rzecz powódki własności nieruchomości rolnych niezabudowanych oznaczonych jako działki gruntu (...), (...), (...), (...), Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział VIII Gospodarczy uwzględniając powództwa zobowiązał pozwaną Agencję Nieruchomości Rolnych w W. do złożenia oświadczeń woli przenoszących na powódkę własność nieruchomości rolnych niezabudowanych:

- oznaczonej jako działka o nr ew 99/3 za cenę 324.330,00 zł, z zaliczeniem na poczet ceny kwoty 16.100,00 zł wpłaconej tytułem wadium,

- oznaczonej jako działka o nr ew (...) za cenę 340.270,00 zł, z zaliczeniem na poczet ceny kwoty 16.900,00 zł wpłaconej tytułem wadium,

- oznaczonej jako działka o nr ew (...) za cenę 339.940,00 zł, z zaliczeniem na poczet ceny kwoty 16.900,00 zł wpłaconej tytułem wadium,

- oznaczonej jako działka o nr ew (...) za cenę 327.700,00 zł, z zaliczeniem na poczet ceny kwoty 16.300,00 zł wpłaconej tytułem wadium,

- oznaczonej jako działka o nr ew (...) za cenę 329.370,00 zł, z zaliczeniem na poczet ceny kwoty 16.400,00 zł wpłaconej tytułem wadium,

orzekając równocześnie o kosztach procesu, którymi obciążył w całości (...) w W..

Dowód:

- wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 25.02.2015r. wraz z uzasadnieniem – k. 15-49;

Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 1 października 2015 roku wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 25 lutego 2015 roku zaskarżony przez Agencję Nieruchomości Rolnych w W. zmieniono w ten sposób, że wszystkie pięć powództw o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczeń woli oddalono.

Podzielając ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy w Szczecinie, Sąd Apelacyjny uznał, że roszczenia powódki o zobowiązanie pozwanej do sprzedaży opisanych w pozwach nieruchomości stanowiły nadużycie prawa podmiotowego i jako takie nie zasługiwały na ochronę wobec treści przepisu art. 5 k.c.

Dowód:

- wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 01.10.2015r. wraz z uzasadnieniem – k. 50-100;

Pismem z 7 listopada 2013 roku powódka wezwała poprzednika prawnego pozwanego do zwrotu kwoty 1.579.010 zł. i wskazała nowy numer rachunku bankowego. Zakwestionowała również zasadność dokonanego przez pozwanego przypadku kwot wpłaconych przez powódkę wadium. Przelewem wykonanym tego samego dnia pozwany zwrócił powódce żadaną przez nią kwotę.

Dowody:

- pismo pełnomocnika powódki z 07.11.2013r. – k. 14;

- wydruk potwierdzenia przelewu z 07.11.2013r. (wydruk z 11.08.2017r.) – k. 14;

Wnioskiem z 8 grudnia 2015 roku B. Z. wniosła „o zawezwanie Agencji Nieruchomości Rolnych w W. do próby ugodowej w sprawie zwrotu na jej rzecz kwot: 16.300,00 zł, 16.100,00 zł, 16.900,00 zł, 16.400,00 zł oraz 16.900,00 zł tytułem wadium wpłaconych w związku z uczestnictwem powódki w przetargu na zakup nieruchomości rolnych w postaci działek o nr ew (...), (...) (...), (...) w obrębie R., gm. R..

Na wyznaczone na dzień 19 lutego 2016 roku posiedzenie pojednawcze Agencja Nieruchomości Rolnych w W. nie stawiła się.

Dowody:

- wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z 08.12.2015r. – k. 2-3 akt I Co 313/15;

- protokół posiedzenia pojednawczego z 19.02.2016r. – k. 15 akt I Co 313/15;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

Przedmiotem sporu była zasadność żądania przez powódkę zwrotu na jej rzecz wpłaconych w związku z uczestnictwem w przetargach organizowanych przez pozwaną wadium w kwotach: 16.300,00 zł (działka nr (...)), 16.100,00 zł (działka nr (...)), 16.900,00 zł (działka nr (...)), 16.400,00 zł (działka nr (...)), 16.900,00 zł (działka nr (...)). Powódka wskazała, że procedura przetargowa została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, powódka spełniała kryteria pozwalające na jej zakwalifikowanie jako uczestnika przetargów, zaś jedyną przyczyną ostatecznego niezawarcia umów sprzedaży był brak woli pozwanej co do przeniesienia własności nieruchomości.

Zaoferowany przez strony w niniejszym postępowaniu materiał dowodowy obejmował jedynie dowody z dokumentów w postaci ogłoszeń o przetargu, aktów notarialnych sporządzanych w grudniu i styczniu 2013 roku, dowodów dokonania poszczególnych przelewów i pism powódki z 7 listopada 2013 roku oraz wyroków Sądu Okręgowego w Szczecinie, Sądu Apelacyjnego w Szczecinie (wraz z uzasadnieniami). Zawnioskowane przez strony dowody z dokumentów, w tym dowody z dokumentów zgromadzonych w postępowaniach sądowych toczących się pomiędzy stronami przed tutejszym Sądem nie budziły wątpliwości żadnej ze stron ani co do ich wiarygodności ani też prawdziwości.

Z zestawienia przedłożonych dowodów, jak również ze stanowiska wyrażonego w pozwie wynika, że powódka polemizuje z ustaleniami i rozważaniami zawartymi uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 1 października 2015 roku, zestawiając je z ustaleniami poczynionymi przez Sąd Okręgowy w Szczecinie przy wydawaniu wyroku z 25 lutego 2015 roku. W szczególności powódka zaprzeczyła zakwestionowaniu przez Sąd Apelacyjny dokonanej przez Sąd Okręgowy w Szczecinie oceny zgromadzonych dowodów oraz analizy prawnej ustalonego stanu faktycznego. Podkreśliła, że jedyną przyczyną oddalenia powództwa było uznanie, że dochodzenia roszczenia na drodze sądowej było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a w konsekwencji brak jest okoliczności, które mogłyby obarczać powódkę niemożnością zawarcia umów przenoszących własność nieruchomości.

Ograniczanie znaczenia rozstrzygnięcia zapadłego przed Sądem Apelacyjnym w Szczecinie jedynie do tej kwestii stanowi nieuzasadnione uproszczenie istoty wyroku z 1 października 2015 roku. Nie wdając się w polemikę ze stroną powodową, podkreślić należy, że konsekwencją tego wyroku jest ostateczne uznanie, że powódce nie przysługuje roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości rolnych o nr ew (...), (...) (...) i (...) obręb R., gmina R..

Z niekwestionowanego przez żadną ze stron materiału dowodowego wynika również, że powódka została dopuszczona przez pozwaną do ogłoszonych 19 października 2012 roku ograniczonych przetargów dotyczących ww. nieruchomości jako rolnik indywidualny (osoba fizyczna będąca właścicielem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni użytków rolnych nieprzekraczającej 300ha, prowadząca osobiście gospodarstwo rolne, posiadająca kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkała w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadząca przez ten okres osobiście to gospodarstwo (art. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu obowiązującym na dzień ogłoszenia przetargu (t.j. Dz.U. z 2012, poz. 803)). W przetargach tych wyłoniona została jako nabywca nieruchomości.

Niekwestionowane pozostaje również to, że powódka została zawiadomiona pismami z 4 grudnia 2012 roku o wyznaczeniu na dzień 10 grudnia 2012 roku terminu zawarcia umów sprzedaży nieruchomości rolnych oznaczonych jako działki nr (...), zaś w dniu 10 grudnia 2012 roku o wyznaczeniu terminu zawarcia umów sprzedaży w odniesieniu do działek nr (...) na dzień 13 grudnia 2012 roku. Ani do wskazanego jako dzień wpłaty 7 grudnia 2012 roku ani też do wyznaczonego przez Agencję na zawarcie umów sprzedaży dnia 10 grudnia 2012 roku, powódka nie dokonała wpłaty ceny tytułem nabycia działek nr (...). Powódka – uznając za bezprawne zawarcie umów sprzedaży w tych dniach – wskazała na siedmiodniowy termin do złożenia zastrzeżeń do przetargów dotyczących sprzedaży tych nieruchomości. W odniesieniu do pozostałych trzech działek przypomnieć należy, że powódka odmówiła w dniu 10 grudnia 2012 roku przyjęcia wezwań do stawiennictwa w dniu 13 grudnia 2012 roku celem podpisania umów dotyczących nieruchomości nr (...) i (...). Odmówiła również zawarcia umów sprzedaży nieruchomości działek o nr ew (...) i (...) wskazując, że nie upłynął siedmiodniowy okres liczony od dnia przeprowadzenia przetargów na nabycie tych nieruchomości.

Z kolei Agencja Nieruchomości Rolnych w W. odmówiła zawarcia umowy przenoszącej własność działki o nr ew (...) (pomimo uiszczenia ceny zakupu w dniu 11 grudnia 2012 roku) wskazując, że powódka posiada więcej niż 300ha użytków rolnych i nie przedstawiła zaświadczeń określonych w art. 7 ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, które są wymagane do zawarcia umowy.

Brak wpłaty ceny w wyznaczonym przez Agencję terminie stanowił podstawę odstąpienia od umowy sprzedaży działek nr (...). Agencja Nieruchomości Rolnych w W. pismami z 17 grudnia 2012 roku informowała również powódkę, że w

związku z niespełnieniem warunku niezbędnego do zawarcia umowy sprzedaży, wadium (wniesione w odniesieniu do wszystkich nieruchomości) uległo przypadkowi na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w S. stosownie do przepisów art. 29 ust. 3g pkt 3 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W odniesieniu do nieruchomości o nr (...) jako podstawę odstąpienia od umowy wskazano art. 7 ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (przy tożsamej podstawie przypadku wadium). Następstwem odstąpienia przez Agencję od umowy, a następnie wyznaczenia przez powódkę terminu na przystąpienie do umowy sprzedaży wraz z zapłatą ceny, doszło między stronami do sporu sądowego, zakończonego wydaniem opisanego wyżej wyroku z dnia 1 października 2015 roku.

Zaznaczenie powyższego ma o tyle istotne znaczenie, że zawnioskowany przez powódkę materiał dowodowy obejmuje jedynie opisane wyżej dokumenty, potwierdzające nieuiszczenie przez powódkę ceny w wyznaczonym przez Agencję Nieruchomości Rolnych w W. terminie oraz przesądzenie wyrokiem Sądu Apelacyjnego, że to zachowanie powódki stanowiło przyczynę dla której Agencja miała prawo odmówić zawarcia z nią umów sprzedaży.

Powódka, pomimo spoczywającego na niej w tym zakresie ciężaru dowodzenia stosownie do art. 6 k.c., nie złożyła wniosku o przeprowadzenie innych dowodów (choćby z innych dokumentów i pism zawartych w aktach spraw będących wcześniej przedmiotem postępowania sądowego), które wskazywałyby na zasadność zawartych w pozwie twierdzeń o niewłaściwym postępowaniu Agencji, czy też innych okolicznościach, które pozwanego, a nie powódkę obciążałyby odpowiedzialnością za niezawarcie umów przeniesienia własności.

Rezultatem tego zaniechania była konieczność dokonania oceny przypadku wniesionych przez powódkę wadium jedynie w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w postępowaniu w sprawie VIII GC 443/17.

Podstawę odmowy zwrotu wadium w odniesieniu do przetargów dotyczących nieruchomości rolnych Skarbu Państwa stanowi przepis art. 29 ust. 3g ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Zgodnie z jego treścią wadium nie podlega zwrotowi:

- 1) jeżeli żaden z uczestników przetargu ustnego nie zgłosi postąpienia ponad cenę wywoławczą albo żaden z uczestników przetargu ofert nie zaoferuje co najmniej ceny wywoławczej;
- 2) uczestnikowi przetargu, który wygrał przetarg i uchylił się od zawarcia umowy;
- 3) uczestnikowi przetargu, jeżeli z przyczyn leżących po jego stronie, w szczególności niespełnienia wymagania określonego w art. 28a ust. 1, zawarcie umowy stało się niemożliwe.

Przedstawiony przez powódkę materiał dowodowy potwierdził, że nie uiszczała ona w wyznaczonym przez Agencję Nieruchomości Rolnych w W. terminie ceny nabycia nieruchomości o nr ew (...), (...) (...) i (...), kwestionując możliwość zawarcia umów w dniach 10 grudnia 2013 roku i 13 grudnia 2013 roku ze względu na upływ terminów do złożenia zastrzeżeń do przetargu (okoliczności tej powódka nie kwestionowała).

Zaznaczyć przy tym należy, że powódka dokonała tytułem zapłaty wpłaty należności za działkę nr (...) w dniu 11 grudnia 2012 roku (a zatem przed wyznaczonym terminem zawarcia umów sprzedaży działek nr (...)), co wskazuje na to, że wyznaczenie krótkiego terminu na przystąpienie do umów nie stanowiło dla powódki przeszkody do spełnienia warunku uiszczenia ceny. Powódka nie przedstawiła materiału dowodowego, z którego wynikałby odmienny wniosek.

Brak jest również podstaw do tego, by wskazany przez powódkę w aktach notarialnych z 10 i 13 grudnia 2012 roku siedmiodniowy termin do złożenia zastrzeżeń do przetargów dotyczących sprzedaży nieruchomości uznać za bezwzględny wymóg, uniemożliwiający wyznaczenie terminu zawarcia umów sprzedaży przed jego upływem. Powoływanie się na powyższe nie mogło stanowić zatem podstawy uchylenia się od zapłaty ceny oraz zawarcia umów sprzedaży w wyznaczonych przez Agencję terminach, na co w uzasadnieniu wyroku z 1 października 2015 roku zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny.

Tak poczynione ustalenia nakazywały uznanie, że powódka uchyliła się od zawarcia umów przeniesienia nieruchomości o nr ew (...), (...) (...) i (...), a w konsekwencji spełnione zostały warunki zatrzymania przez Agencję Nieruchomości Rolnych w W. wadiów, o jakich mowa w art. 29 ust. 3g pkt 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Wprawdzie odstępując od umów, jak również informując powódkę o zatrzymaniu wadiów Agencja Nieruchomości Rolnych w W. jako podstawę prawną wskazała przepis art. 29 ust. 3g pkt 3 ww. ustawy, niemniej – niezależnie od argumentacji przedstawionej niżej – podana podstawa zatrzymania wadium nie ma charakteru wiążącego. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w sposób jednoznaczny wskazują na trzy podstawy zatrzymania wadium, nie uzależniając przy tym zasadności tego zatrzymania od wskazania przez organizatora przetargu właściwej podstawy prawnej. Spełnienie jednego z warunków zawartych w przepisie art. 29 ust. 3g jest zatem wystarczające dla odmowy zwrotu wadium.

Z tego też względu, podnoszona przez powódkę argumentacja o potraktowaniu ewentualnych wniosków i twierdzeń pozwanego wskazujących na zaistnienie przesłanek z art. 29 ust. 3g pkt 3 ustawy jako spóźnionych, nie mogła się ostać. Zaoferowany przez strony materiał dowodowy pozwalał na stwierdzenie, że w odniesieniu do nabycia działek o nr ew (...), (...) (...) i (...) zaszyły przesłanki uzasadniające zatrzymanie wadiów, wskazane w przepisie art. 29 ust. 3g pkt 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Niezależnie od powyższego, podstawę zatrzymania wszystkich wadiów, w tym także wadium uiszczonego w związku z zamiarem nabycia nieruchomości o nr ew (...), stanowiła także – wskazana w pismach Agencji z 17 stycznia 2013 roku – przyczyna wymieniona w przepisie art. 29 ust. 3g pkt 3 ww. ustawy.

Przepis ten przewiduje, że wadium nie podlega zwrotowi uczestnikowi przetargu, jeżeli z przyczyn leżących po jego stronie zawarcie umowy stało się niemożliwe. Zaznaczenia wymaga, że przepis ten jedynie przykładowo – o czym świadczy użycie określenia „w szczególności” – podaje niespełnienie wymagania określonego w art. 28a ust. 1 jako podstawę odmowy zwrotu wadium. Ten ostatni przepis stanowi zaś, że sprzedaż nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek (poprzednio: Agencję) może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha. Na dzień 13 grudnia 2012 roku (odmiennie od stanu z 10 grudnia 2012 roku) powierzchnia gospodarstwa rolnego powódki nie przekraczała 300ha użytków rolnych. Zwrócić jednak należy uwagę, że o powyższym (tj. o dokonanej 11 grudnia 2012 roku sprzedaży części nieruchomości) Agencja Nieruchomości Rolnych w S., przystępując do aktu notarialnego w dniu 13 grudnia 2012 roku, którego przedmiotem miała być m.in. sprzedaż nieruchomości o nr (...), nie wiedziała. Świadczy o tym zaprotokołowane w §2 aktu notarialnego oświadczenie P. K. oraz zawarte w §3 wyjaśnienie powódki wraz ze wskazaniem na brak powiadomienia przez Agencję o konieczności dostarczenia odpowiedniego zaświadczenia.

Obowiązek przedstawienia odpowiedniego zaświadczenia wynika wprost z art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o ukształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2017r., poz. 2196), zgodnie z którym przy zawieraniu umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej, nabywca jest obowiązany do przedłożenia dowodów, o których mowa w ust. 1, 4, 5 i 9 oraz przepisach wydanych na podstawie ust. 8 pkt 5, albo złożenia oświadczenia, że nie spełnia warunków określonych w art. 5 i 6. W oświadczeniu tym należy podać łączną powierzchnię i miejsce położenia nieruchomości rolnych, których nabywca jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, dzierżawcą lub samoistnym posiadaczem. Przy zawieraniu umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej, nabywca jest obowiązany do przedłożenia dowodów potwierdzających osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego, zamieszkanie na terenie gminy, w której znajduje się jedna z nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego nabywcy, oraz powierzchnię posiadanych użytków rolnych albo też złożenia oświadczenia, że nie spełnia warunków określonych w art. 5 i 6 ustawy. W oświadczeniu tym należy podać łączną powierzchnię i miejsce położenia nieruchomości rolnych, których nabywca jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, dzierżawcą lub samoistnym posiadaczem. Dowody te lub oświadczenie o niespełnianiu wymogów stanowią załączniki do umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej. Stosownie zaś do art. 7 ust. 5 pkt 1 ustawy 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; zaś określonego w art. 5 ust. 1 pkt 2 - jest oświadczenie nabywcy albo uprawnionego do pierwokupu, poświadczony przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Powódka wymaganego ustawą zaświadczenia, przystępując do aktu notarialnego, nie okazała. Nie przedstawiła w niniejszym postępowaniu żadnego dowodu, który wskazywałby na brak takiego wymagania przy poprzednich umowach, czy też na zwyczajowe przyjęcie, że przedstawienie tego dokumentu jest zbędne. Pozwana, zwłaszcza uwzględniając jej stan wiedzy o przekroczeniu limitu wielkości gospodarstwa rolnego powódki, zasadnie domagała się przedstawienia dokumentu potwierdzającego spełnienie warunków nabycia przedmiotowych nieruchomości.

Wracając do istoty przepisu art. 29 ust. 3g pkt 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, wskazać należy, że w przypadku ustalenia, że zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie uczestnika przetargu, zwrot wadium się nie należy.

Powódka próbowała wykazać, że rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, który ze względu na treść art. 5 k.c. uznał roszczenie powódki za niezaskługujące na ochronę prawną, wskazuje na to, że powódka podejmowała dopuszczalne i skuteczne działania prawne w ramach postępowania przetargowego, które – z powodu braku woli poprzednika prawnego pozwanego – zostały ocenione ostatecznie jako nadużycie przysługującego jej prawa. W istocie jednak, Sąd Apelacyjny w Szczecinie, zmieniając wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 25 lutego 2015 roku wskazał, że przyczyną uzasadnionego odstąpienia przez Agencję od zawarcia umów sprzedaży nieruchomości było zachowanie powódki po zakończonych już przetargach (k. 50 uzasadnienia wyroku). Przy niekwestionowanej ważności przeprowadzonych przetargów, Sąd Apelacyjny jednoznacznie negatywnie ocenił zachowanie powódki uczestniczącej w przetargach i zbywającej – niemal natychmiast – nabywane nieruchomości tylko po to, by zapewnić sobie możliwość uczestniczenia w kolejnych przetargach ograniczonych przeznaczonych dla rolników indywidualnych. Oddalając roszczenie powódki o zawarcie umów sprzedaży nieruchomości z powołaniem się na zasady współzycia społecznego, w istocie przesądził o tym, że to po stronie powódki leży odpowiedzialność za niezawarcie umów sprzedaży nieruchomości o nr ew (...), (...) (...) i (...) obręb R., gmina R.. Marginalnie przypomnieć należy, że zachowanie powódki oceniono jako sprzeczne z zasadami rzetelności, uczciwości kupieckiej, z interesem rolników indywidualnych, którzy rzeczywiście zamierzają powiększyć gospodarstwa rodzinne. Zarzucono powódce także stosowanie prawniczych wybiegów oraz okazywanie, że nabycie kolejnych nieruchomości jest zbędne dla powiększenia jej gospodarstwa rodzinnego. W takiej sytuacji, uwzględniając nawet – wskazane w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego - „niejednoznaczne postępowanie Agencji (w tym nadmierne zwlekanie z finalizowaniem wcześniejszych umów ...)” nie sposób przyjąć, że niezawarcie umów spowodowane było innymi przyczynami niż leżące po stronie powódki.

Ponownie przy tym podkreślić należy, że to na powódce spoczywał ciężar wykazania, że pomimo wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie obciążającego ją odpowiedzialnością za niezawarcie umów sprzedaży wszystkich 5 nieruchomości rolnych, nie było zasadne zatrzymywanie uiszczonych przez nią wadiumów. Zawniosowany w niniejszej sprawie materiał dowodowy, ograniczony do niektórych dowodów z dokumentów zawartych w aktach spraw dotyczących poprzednio toczących się pomiędzy stronami sporów, nie przedstawiał żadnych przesłanek wskazujących na brak lojalności kontrahenckiej pozwanej, czy też inne naganne jej zachowania, które mogłyby stanowić podstawę do uznania, że do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości rolnych doszło z innych przyczyn niż leżące po stronie powódki.

Z tych też względów uznano, że zostały spełnione przesłanki odmowy zwrotu powódce wadiumów w związku z udziałem w przetargach ograniczonych na sprzedaż nieruchomości o nr (...), (...) (...), (...) wskazane w art. art. 29 ust. 3g pkt 2 i 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, a w konsekwencji powództwo o ich zwrot oddalono.

W punkcie II orzeczono o kosztach procesu, którymi - w związku z przegraniem sprawy w całości – na podstawie art. 98 §1 i 3 k.p.c. obciążono powódkę. Pozwany w toku procesu poniósł koszty obejmujące jedynie wynagrodzenie

reprezentującego ją radcy prawnego, a powódka jest obowiązana do zwrotu poniesionych w związku z tym kosztów, których wysokość ustalono w oparciu o §2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 265) w brzmieniu obowiązującym w czasie wniesienia pozwu.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)