

*Sygn. akt II Ca 781/12*

*Sygn. akt II Ca 781/12*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 20 grudnia 2012 r.*

*Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy*

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SO Maria Kolcz

SO Piotr Rajczakowski

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2012 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. S.**

przeciwko **Skarbowi Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych**

**w W.**

**o zapłatę 1.000 zł**

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich

z dnia 14 sierpnia 2012r., sygn. akt I C 155/10

**I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt IV w ten sposób, że obniża zasądzone od strony pozwanej na rzecz powoda koszty procesu do kwoty 247 zł;**

**II. oddala dalej idącą apelację;**

**III. znosi wzajemnie koszty postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 781/12

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich zasądził od pozwanego Skarbu Państwa - Agencji Nieruchomości Rolnych w W. na rzecz powoda T. S. kwotę 1.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 23 maja 2011 r., umorzył postępowanie w części obejmującej żądanie przeniesienia własności nieruchomości, a dalej idące powództwo oddalił oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we W., działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych (...) oraz na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, ogłosiła przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnej niezabudowanej położonej w obrębie geodezyjnym K., gmina Z. w granicach działki oznaczonej nr (...). W skład nieruchomości wchodził grunt o ogólnej powierzchni 0,3 ha. Obszar ten został zakwalifikowany jako łąki trwałe w klasach LIII. Teren działki stanowi nieckę dla gruntów sąsiednich, co powoduje częste podtopienia upraw. Wzdłuż granicy z drogą przebiega przez działkę linia napowietrzna średniego napięcia ze słupem żelbetowym. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Z. dla działki tej obowiązywały ustalenia: (...) gospodarczo - turystyczna, obszar III A - gospodarki rolnej (wyłączony spod zabudowy w klasie bonitacji I -III, dopuszczony do zabudowy na użytkach rolnych od IV klasy plus nieużytki, teren 5/5a gospodarki rolnej i leśnej. Cena wywoławcza tej nieruchomości wynosiła 3500 zł, a wadium do przetargu 500 zł. Przetarg odbył się w dniu 26 lutego 2010 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we W. zawiadomiła T. S., że został ustalony w w/w przetargu kandydatem na nabywcę nieruchomości oznaczonej jako działka (...), położonej w obrębie geodezyjnym K., za wylicytowaną kwotę 30.000 zł, podpisanie umowy notarialnej nastąpi do dnia 23.03.2010r. Nabywca zostanie powiadomiony odrębnym pismem o terminie i miejscu zawarcia umowy. Pismem z dnia 17.02.2010 r. Agencja (...) Skarbu Państwa zwróciła się do Urzędu Miejskiego w Z. o wydanie wypisu i wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku wypisu i wyrys ze studium. Ponadto, zwróciła się o udzielenie informacji czy gmina przystąpiła lub zamierza przystąpić do podjęcia uchwały o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium. Pismem z dnia 1.03.2010 r. Urząd Miejski Z. poinformował Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa, że na mocy uchwały Rady Miejskiej nr (...) z dnia

-2-

30 marca 2007r. Gmina Z. przystąpiła do zmiany Studium (...) i Gminy Z., natomiast uchwałą z dnia 30 marca 2006 r. Rady Miejskiej przystąpiono do opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. in. dla miejscowości K.. Pismem z dnia 23.04.2010 r. Agencja została poinformowana przez Urząd Miasta, że sporna nieruchomość w projekcie studium przeznaczona jest pod tereny przemysłu, składów magazynów, w tym parku przemysłowego i technologicznego oraz infrastruktury technicznej; granice terenów i obszarów górniczych - istniejące i projektowane; rejon występowania złóż kopalin według zwiadowczych badań geofizycznych. Agencja Nieruchomości Rolnych, Oddział Terenowy we W. zwróciła się do Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych o unieważnienie przetargu na sprzedaż nieruchomości rolnej położonej w obrębie K. w granicach działki nr (...), a nadto do Stowarzyszenia (...) we W. o dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia w sprawie operatu szacunkowego i do Ministerstwa Infrastruktury Departamentu Gospodarki Nieruchomościami ze skargą na czynności rzeczoznawcy E. G.. Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych wstrzymał się z podjęciem decyzji o unieważnieniu przetargu do czasu rozpatrzenia skargi złożonej na rzeczoznawcę majątkowego do Ministerstwa Infrastruktury oraz do czasu wypowiedzenia się przez Stowarzyszenie (...) we W. co do prawidłowości wyceny. Pismem z dnia 29.03.2010 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa poinformowała powoda, że wystąpiła do Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. o unieważnienie przetargu w związku ze zmianą przeznaczenia przedmiotowej działki. Poinformowano również, że zmiany powstałe w okresie procedur związanych ze sprzedażą tej nieruchomości mogą mieć wpływ na cenę sprzedawanej nieruchomości. Pismem z dnia 2.04.2010 r. powód wezwał stronę pozwaną do zawarcia umowy sprzedaży wylicytowanej działki, lecz strona pozwana odpisała, że ostateczną decyzję co do zawarcia umowy podejmie Prezes Agencji po przeanalizowaniu dokumentacji związanej z przeprowadzonym przetargiem. W związku z tym powód zażądał, aby strona pozwana bezzwłocznie wyznaczyła termin zawarcia umowy - najpóźniej do dnia 14.05.2010 r. Stanowisko strony pozwanej pozostało bez zmian. Następnie powód kolejny raz poinformował stronę pozwaną, że oczekuje na wyznaczenie terminu zawarcia umowy do 7.06.2010r., lecz również bezskutecznie. Pismem z dnia 7 maja 2012r. Agencja Nieruchomości Rolnych poinformowała T. S., że zakończone zostało postępowanie wyjaśniające w sprawie prawidłowości przeprowadzonego przetargu, w wyniku którego stwierdzono

brak podstaw do unieważnienia przetargu. Jednocześnie Agencja wyznaczyła powodowi termin podpisania umowy sprzedaży na dzień 22.05.2012 r.

Rozważając tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy wskazał, że w sprawie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W ustawie tej uregulowane są zasady sprzedaży nieruchomości. W czasie przeprowadzania przetargu obowiązywało

Sygn. akt II Ca 781/12

-3-

wydane na podstawie tej ustawy rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. z dnia 11 sierpnia 2003 r.). Zgodnie z § 15 tego rozporządzenia w razie stwierdzenia, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu zostały dokonane w sposób sprzeczny z ustawą lub innymi przepisami, których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu, Prezes Agencji zarządza powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnia przetarg. Spór w niniejszej sprawie dotyczył oceny, czy Agencja Nieruchomości Rolnych może wstrzymać się z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości z ustalonym w wyniku przetargu nabywcą powołując się na § 15 rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (...) bez wskazania jakiegokolwiek terminu podjęcia decyzji. Wyżej wskazane akty prawne nie precyzują, w jakim terminie Prezes Agencji może zarządzić powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnić przetarg. Nie ma bowiem w tych przepisach analogicznego rozwiązania, jak przyjęte w ustawie o gospodarce nieruchomościami, której art. 41 ust. 1 stanowi, że organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Ponadto przepisy ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ani przepisy rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (...) nie przewidują, w jakich sytuacjach i jaki środek prawny służy oferentowi w przypadku naruszenia ustawy lub innych przepisów. § 13 ust 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z dnia 22 września 2004 r.) stanowi, że minister właściwy do spraw Skarbu Państwa, wojewoda albo organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego rozpatruje skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania. Analogicznych rozwiązań nie ma ani w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ani w przepisach wydanych na jej podstawie. Sąd Rejonowy wskazał, że strona pozwana ma prawo do przeprowadzenia stosownego postępowania mającego na celu wyjaśnienie, czy nie doszło do naruszenia prawa mającego wpływ na wynik przetargu, jednakże termin na przeprowadzenie tych czynności winien być rozsądny. Postępowanie administracyjne dotyczące niniejszej sprawy trwało ponad dwa lata. Strona pozwana nie wykazała, że potrzebny jest tak długi okres czasu, aby zweryfikować prawidłowość sporządzonego operatu szacunkowego. Długi okres czasu może powodować zmiany w cenie nieruchomości, jak również prowadzić do sytuacji, w której nieruchomość nie będzie miała już znaczenia dla nabywcy. Ponadto powoduje konieczność utrzymywania w gotowości znacznych rezerw

-4-

finansowych i uniemożliwia racjonalne nimi gospodarowanie. Dlatego właśnie w przepisach dotyczących gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego wskazuje się termin 7 dni na rozpatrzenie skargi oraz termin 21 dni na zawiadomienie osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży. Ostatecznie zaś Prezes Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa nie znalazł podstaw do unieważnienia przetargu, a wskazywane przez stronę pozwaną nieprawidłowości nie mają związku z działaniami powoda. Strona pozwana dopiero po przetargu wystąpiła

do Urzędu Miasta Z. o udzielenie informacji co do planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zdaniem Sądu Rejonowego, skoro informacje te miały znaczenie dla podejmowanych decyzji, to należało wystąpić o nie przed ogłoszeniem przetargu. Z pewnością nabywca ustalony w przetargu nie powinien ponosić konsekwencji związanych z dodatkową weryfikacją sporządzonego operatu, przeprowadzaną z inicjatywy samego organizatora. Powodowi natomiast nie można postawić żadnego zarzutu, a podejrzenie naruszenia przepisów prawa przy czynnościach związanych z przeprowadzeniem przetargu nie może być do niego kierowane. W ocenie Sądu, odkładanie przez stronę pozwaną zawarcia umowy sprzedaży na bliżej niesprecyzowany termin było w istocie uchylaniem się od jej zawarcia. Zgodnie z treścią przepisu art. 704§ 2 kc jeżeli organizator aukcji albo przetargu uchyla się od zawarcia umowy, ich uczestnik, którego oferta została wybrana, może żądać zapłaty podwójnego wadium albo naprawienia szkody. Z takim żądaniem wystąpił powód rezygnując z pierwotnie zgłoszonego, a w ocenie Sądu Rejonowego roszczenie to zasługiwało na uwzględnienie. Zgłoszona przez stronę pozwaną propozycja zawarcia umowy sprzedaży w dniu 22.05.2012 r. nie została zaaprobowana przez powoda, gdyż nieruchomości straciła już dla niego znaczenie ze względu na upływ czasu, brak pewności, czy zostanie kiedykolwiek nabyta i zmianę planów gospodarczych. Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w punkcie I wyroku. W pozostałym zakresie roszczenie co do odsetek podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie III wyroku. Wobec cofnięcia powództwa co do przeniesienia własności nieruchomości, postępowanie w tym zakresie umorzono na podstawie art. 355 § 1 kpc. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 kpc, przyjmując, że strona pozwana proces przegrała. Sąd zaliczył w poczet kosztów procesu opłatę od pozwu w kwocie 1500 zł, ponieważ biorąc pod uwagę okoliczności sprawy, również pierwotnie zgłoszone żądanie było zasadne, a żadna część tej opłaty nie zostanie powodowi zwrócona.

W apelacji od powyższego wyroku w pkt. I i IV, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę orzeczenia w zaskarżonym zakresie poprzez oddalenie powództwa w całości, strona pozwana zarzuciła:

1) nierozpoznanie istoty sprawy, polegające na nieokreśleniu przez Sąd

### **Sygn. akt II Ca 781/12**

-5-

materialnoprawnej podstawy dochodzonego przez powoda roszczenia,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 704 § 2 kc, poprzez jego nieuprawnione zastosowanie w sytuacji polegającej na braku wykazania bezprawności zachowania pozwanej,

3) naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na rozstrzygnięcie, a to art. 98 § 1 kpc, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji błędne przyjęcie, że suma 1.500 zł stanowiąca kwotę wpisu liczoną od pierwotnej wartości przedmiotu sporu stanowi koszt niezbędny do celowego dochodzenia przez powoda jego praw, podczas gdy powód cofnął powództwo i zrzekł się roszczenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona w części obejmującej zasądzone koszty procesu. Należy bowiem zgodzić się ze stanowiskiem strony pozwanej, że w sytuacji gdy powód zmienił powództwo i domagał się zamiast zgłoszonego w pozwie żądania ( zobowiązania do złożenia oświadczenia o przeniesieniu własności nieruchomości ), zasądzenia na jego rzecz od strony pozwanej zwrotu wpłaconego wadium w podwójnej wysokości i takie żądanie Sąd Rejonowy uwzględnił, to strona pozwana, jako przegrywająca sprawę co do tego żądania, obowiązana jest zwrócić powodowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia prawa objętego zmianą powództwa (art. 98 § 1 kpc ). Natomiast, zmiana powództwa, stanowiąca dorozumiane cofnięcie pozwu w dotychczasowej postaci, jest wyrazem rezygnacji powoda z poszukiwania ochrony zgłaszanego dotąd żądania i w rozumieniu przepisów o kosztach procesu, stanowi przegraną powoda. Strona pozwana byłaby uważana za stronę przegrywającą, jedynie wówczas, gdyby w toku procesu spełniła dochodzone

pierwotnie świadczenie i przez to zaspokoila roszczenie powoda, wymagalne w chwili wytoczenia powództwa, jednakże taka sytuacja nie miała miejsca w rozpoznawanej sprawie.

Dlatego też na podstawie art. 386 § 1 kpc Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w pkt. IV w ten sposób, że obniżył zasądzone na rzecz powoda koszty procesu do kwoty 247 zł, na które składają się: opłata sądowa od zmienionego żądania – 50 zł, koszty zastępstwa procesowego – 180 zł i opłata od pełnomocnictwa – 17 zł.

Apelację w pozostałym zakresie uznał Sąd Okręgowy jednak za nieuzasadnioną i ją oddalił.

Wprawdzie można zgodzić się ze skarżącym, że Sąd Rejonowy uwzględniając żądanie powoda zasądzenia na jego rzecz od strony pozwanej kwoty 1000 zł nie podał z jakiego tytułu, w oparciu o przepis art. 70<sup>4</sup> § 2 kc, kwotę taką zasądza – czy jako podwójne wadium czy też jako odszkodowanie,

-6-

to jednak w uzasadnieniu skarżonego wyroku wyraźnie wskazał, że uwzględnił żądanie z jakim „wystąpił powód rezygnując z pierwotnie zgłoszonego”. Analiza zaś sformułowania przez powoda żądania w składanych przez niego pismach procesowych oraz w oświadczeniach składanych na rozprawie ( k. 106, k. 128, k. 165, k.175, k.179 ) nakazuje przyjąć, że gdy określał swoje żądanie jako podwójne wadium i jedynie wskazywał, że na kwotę 1000 zł składa się 500 zł wadium i 500 zł odszkodowania(zwrot podwójnego wadium ma zaś charakter odszkodowawczy), to należy uznać, że o takim żądaniu powoda – zasądzenia 1000 zł, jako dwukrotności wpłaconego przez powoda wadium, rozstrzygnął Sąd Rejonowy. Zarzut strony pozwanej co do nierozpoznania przez Sąd Rejonowy istoty sprawy, w sposób wskazany w apelacji, uznać należy zatem za zbyt daleko idący.

Nie można również zgodzić się ze stanowiskiem skarżącej, że w rozpoznawanym wypadku brak było podstaw do zastosowania przez Sąd Rejonowy przepisu art. 70<sup>4</sup> § 2 kc, gdyż – zdaniem skarżącej – nie można jej zarzucić, aby uchylała się od zawarcia umowy, a jedynie doszło do przesunięcia w czasie chwili dokonania tej czynności. Sąd Okręgowy w tym zakresie podziela w całości argumentację Sądu Rejonowego, że jakkolwiek przepisy ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz wydanego na jej podstawie rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania na raty oraz stawek szacunkowych gruntów, nie precyzują w jakim terminie Prezes Agencji może zarządzić powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnić przetarg, to nie powinno budzić żadnych wątpliwości, że termin na przeprowadzenie stosownych wyjaśnień i podjęcie decyzji powinien być rozsądny. Tymczasem postępowanie w tym przypadku trwało ponad dwa lata i nie znaleziono podstaw do unieważnienia przetargu, a przy tym wskazywane przez stronę pozwaną nieprawidłowości nie miały związku z działaniami powoda. W takich okolicznościach prawidłowo uznał Sąd Rejonowy, że odkładanie przez stronę pozwaną zawarcia umowy na bliżej niesprecyzowany termin, było w istocie uchylaniem się od zawarcia umowy i uprawniało powoda, w myśl art. 70<sup>4</sup> § 2 kc, żądania zapłaty podwójnego wadium albo naprawienia szkody. Jak już wskazano wyżej, powód żądając podwójnego wadium, na które składało się wadium i taka sama kwota odszkodowania, faktycznie sformułował swoje żądanie jako dwukrotność wadium i takie żądanie Sąd Rejonowy słusznie uwzględnił.

Z uwagi na powyższe apelację w pozostałej części Sąd Okręgowy oddalił ( art. 385 kpc ). O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 100 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc.