

Sygnatura akt I C 1482/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Rudkowska – Ząbczyk

Protokolant: Jagoda Jarosławska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 kwietnia 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa L. K. i P. K.

przeciwko (...) we W.

o nakazanie

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powodów L. K. i P. K. na rzecz strony pozwanej (...) we W. kwoty po 3600,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygnatura akt I C 1482/14

UZASADNIENIE

Powodowie L. K. i P. K. w dniu 16 września 2014 r. w pozwie z dnia 16 września 2014 r. wnieśli o zobowiązanie strony pozwanej (...) we W. do złożenia oświadczenia woli, że w wykonaniu zobowiązania zawartego w protokole z przetargu ustnego na sprzedaż nieruchomości, który odbył się dnia 20 maja 2014 r. w siedzibie (...) we W., strona pozwana przenosi na powodów P. K. i L. K. za cenę 226 400,00 zł (słownie dwieście dwadzieścia sześć tysięcy czterysta złotych) prawo własności nieruchomości położonej we W., składającej się z działki oznaczonej geodezyjnie pod nr (...) AM -21, w obrębie W., gmina W., powiat W., województwo (...), o powierzchni 0,0864 ha, dla której Sąd Rejonowy Wrocław – Krzyki prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nadto powodowie wnieśli o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powyższych żądań powodowie podnieśli, że strona pozwana, działając na podstawie przepisów ustawy oraz wykonawczych do niej rozporządzeń Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, ogłosiła przetarg ustny nr (...) (...). W skład przetargu wchodziła nieruchomość położona we W., składającej się z działki oznaczonej geodezyjnie pod nr (...) AM – 21, w obrębie W., gmina W., powiat W., województwo (...), o powierzchni 0,0864 ha. W ogłoszeniu wskazano cenę wywoławczą na kwotę 224 100,00 zł brutto obejmującą podatek VAT w wysokości 23%. Powodowie zostali zobowiązani przez stronę pozwaną do zapoznania się z projektem umowy i do złożenia oświadczenia w formie pisemnej wyrażającego akceptację wszystkich warunków przetargu. Po podpisaniu przedmiotowego oświadczenia powodowie mogli przystąpić do przetargu poprzez wpłacenie kwoty wadium w wysokości 33 700,00 zł na rzecz strony pozwanej. W dniu 19 maja 2014 r. powodowie dokonali wpłaty wadium. Dnia następnego odbył się ustny przetarg nieograniczony, ponownie powtórzono warunki z ogłoszenia, w tym kwestie związane z ceną. W trakcie licytacji zostało udzielone przyznanie powodowi P. K., który zgłosił najwyższą cenę, tj. 226 400,00 zł. Pismem z dnia 3 lipca 2014 r. powodowie zostali poinformowani, że na dzień 22 lipca 2014 r. został wyznaczony termin zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości oraz, że wadium w wysokości 33 700,00 zł zaliczone zostało na poczet ceny nabycia

a powodowie najpóźniej do dnia 22 lipca 2014 r. zobowiązani są do zapłaty brakującej kwoty 192 700,00 zł. W celu wywiązania się z zobowiązania powodowie w dniu 15 lipca 2014r. zawarli umowę kredytową i pozyskane środki przelali na podane przez stronę pozwaną konto bankowe. W dniu wyznaczonym na zawarcie umowy notarialnej strona pozwana zawiadomiła kancelarię notarialną, że do podpisania umowy nie dojdzie, nie podając żadnych dalszych wyjaśnień. Powodowie pismem z dnia 4 sierpnia 2014 r. wezwali stronę pozwaną do zawarcia umowy, zakreślając termin do jej zawarcia. W piśmie z dnia 6 sierpnia 2014 r. strona pozwana poinformowała powodów, że przyczyną wystąpienia o unieważnienie przetargu było nieuwzględnienie w cenie sprzedaży wartości podatku VAT.

Powodowie podnieśli, że zadośćuczynili wszystkim spoczywającym na nich zobowiązaniom, poczynawszy od uiszczenia kwoty wadium, po zapłatę ceny sprzedaży i gotowość do zawarcia umowy sprzedaży, zadeklarowaną przez obecność w Kancelarii Notarialnej w umówionym dniu. Jednocześnie wyjaśnienia strony pozwanej co do przyczyn niezawarcia umowy sprzedaży nieruchomości powodowi uznali za pozbawione jakiegokolwiek logiki i tym samym za takie, które nie mogą stanowić podstawy uchylenia się strony pozwanej od złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powodów prawa własności spornej nieruchomości.

Powodowie wskazali, że swoich roszczeń dochodzą na podstawie art. 1047 § 1 k.p.c. oraz art. 64 k.c. Jednocześnie podnieśli, że zgodnie z art. 70² § 3 k.c. zarówno stronie pozwanej jak i powodom przysługuje roszczenie o zawarcie umowy bowiem jej zawarcie wymaga zachowania szczególnej formy pod rygorem nieważności. W przypadku aukcji wybór najkorzystniejszej oferty jest źródłem obowiązku zawarcia umowy.

Powodowie zarzucili także, że ich roszczenia są uzasadnione w świetle art. 5 k.c. Podnieśli, że działania i zaniechania strony pozwanej należy oceniać jako tylko pozornie mieszczące się w zakresie przysługujących jej praw podmiotowych. Strona pozwana jako profesjonalista winna bowiem zachowywać profesjonalne standardy dla procesu zbywania nieruchomości Skarbu Państwa.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana (...) wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego żądania strona pozwana przyznała okoliczności faktyczne powołane przez powodów w pozwie. Wskazała, że cena nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w drodze przetargu jest ustalana w wysokości nie niższej, niż wartość zbywanej nieruchomości określona przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Nakaz ustalania ceny w wysokości nie niższej niż jej wartość oznacza w istocie obowiązek określenia jej rzeczywistej, rynkowej wartości, co z kolei następuje na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Strona pozwana podniosła, że w niniejszej sprawie taki operat został sporządzony, a wartość spornej nieruchomości została w nim oznaczona na kwotę 231 431,00 zł netto, a zatem bez uwzględnienia podatku VAT. Na tej podstawie pracownik strony pozwanej A. Ź. ustaliła cenę sprzedaży, popełniając jednak błąd w obliczeniach. Zsumowała ona bowiem cenę netto nieruchomości określoną w operacie szacunkowym H. K., tj. 231 431,00 zł, bez powiększenia jej o należny podatek VAT (53 229,13 zł), z kwotą 17 201,00 zł kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży. W konsekwencji tego błędu mylnie została określona cena sprzedaży w wysokości 249 000,00 zł, przy czym nieprawdziwie podawano, że jest to cena brutto. W rzeczywistości cena ta podatku VAT w wysokości 53 229,13 zł nie zawierała. Taka błędna cena wywoławcza sprzedaży, wraz z towarzyszącą jej nieprawdziwą informacją, że wliczono w nią podatek VAT, została podana w wykazie nieruchomości podanych do sprzedaży 11 lutego 2014 r. oraz w następujących po nim ogłoszeniach o przetargach na jej sprzedaż.

Strona pozwana podniosła, że także ogłaszając trzeci ustny nieograniczony przetarg na sprzedaż spornej nieruchomości cena wywoławcza jej sprzedaży była ustalona błędnie. Wprawdzie już wówczas strona pozwana zastosowała dziesięcioprocentową obniżkę ceny sprzedaży, to jednak ustaliła ją w dalszym ciągu na podstawie zaniżonej ceny wywoławczej obowiązującej w pierwszym przetargu i konsekwentnie z towarzyszącą jej nieprawdziwą informacją, że jest to cena brutto. Strona pozwana wskazała, że świadomość błędu swojego pracownika powzięła dopiero po zakończeniu postępowania przetargowego.

Strona pozwana zarzuciła, że sankcją określenia ceny sprzedaży nieruchomości w sposób naruszający przepisy ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, która znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie, w zakresie ustalania tej ceny, jest nieważność zawartej umowy sprzedaży. Tym samym gdyby w niniejszej sprawie doszło do zawarcia z powodami umowy sprzedaży za cenę ustaloną z naruszeniem art. 30 ust. 1 powołanej ustawy, umowa ta byłaby na podstawie art. 58 k.c. bezwzględnie nieważna. Z tych względów strona pozwana miała uzasadnione podstawy do odmowy zawarcia z powodami spornej umowy, a żądania nakazania złożenia oświadczenia woli w tym przedmiocie pozostaje bezzasadne.

Strona pozwana zarzuciła także, że jej zachowanie nie może być zakwalifikowane jako naruszające zasady współzycia społecznego albowiem między stronami nie istnieje ważny stosunek prawny. Tym samym zachowanie strony pozwanej nie może być traktowane jako nadużywanie przez nią prawa podmiotowego, bo w niniejszej sprawie nie sposób nawet mówić o jego wykonywaniu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona pozwana (...) we W. w lutym 2014 r. przeznaczyła do sprzedaży nieruchomość nierolną, niezabudowaną, oznaczoną geodezyjnie jako działka nr (...), położoną w obrębie W. we W., o ogólnej powierzchni 0,0864 ha.

(dowód: wykaz nr (...) (...) z 11 lutego 2014 r., k. 98-99)

Na potrzeby powyższej sprzedaży wartość rynkowa tej nieruchomości została ustalona w operacie szacunkowym dla celów sprzedaży w drodze przetargu w wysokości 231 431,00 zł netto.

(dowód: operat szacunkowy określenia wartości rynkowej niezabudowanej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności z 7 stycznia 2014 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego H. K., k. 62-96)

Strona pozwana w dniach 6 marca 2014 r. i 28 marca 2014 r. ogłaszała kolejne ustne nieograniczone przetargi na sprzedaż między innymi nieruchomości nierolnej, niezabudowanej, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), położonej w obrębie W. we W., o ogólnej powierzchni 0,0864 ha.

(dowód: ogłoszenie nr (...) -sn- (...) z 6 marca 2014 r., k. 100-102; ogłoszenie nr (...) (...) z 28 marca 2014 r., k. 103-109)

W każdym z ogłoszeń, jak również w wykazie nieruchomości do sprzedaży z 10 lutego 2014 r., podawana była cena wywoławcza nieruchomości w wysokości 249 000,00 zł, minimalne postąpienie w wysokości 2 500,00 zł oraz wadium do przetargu w wysokości 37 400,00 zł. Zawierano również adnotację, że cena sprzedaży jest ceną brutto, zawiera podatek VAT w wysokości 23%.

(dowód: wykaz nr (...) (...) z 11 lutego 2014 r., k. 98-99; ogłoszenie nr (...) (...) z 6 marca 2014 r., k. 100-102; ogłoszenie nr (...) (...) z 28 marca 2014 r., k. 103-109)

Ustalając cenę wywoławczą pracownik strony pozwanej A. Ź. zsumowała cenę netto nieruchomości określoną w operacie szacunkowym H. K., tj. 231 431,00 zł, bez powiększenia jej o należny podatek VAT (53 229,13 zł), z kwotą 17 201,00 zł kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

(dowód: zeznania świadka D. N., e – protokół z 2 kwietnia 2015 r., 00:28:48-00:40:04, k. 125; zeznania świadka M. K., e – protokół z 2 kwietnia 2015 r., 00:40:04-00:55:12, k. 125)

W dniu 24 kwietnia 2014 r. strona pozwana ogłosiła trzeci przetarg ustny – nieograniczony na sprzedaż między innymi nieruchomości nierolnej, niezabudowanej, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), położonej w obrębie W. we W., o ogólnej powierzchni 0,0864 ha. W ogłoszeniu podana została cena wywoławcza nieruchomości w wysokości 224 100,00 zł, minimalne postąpienie w wysokości 2 300,00 zł oraz wadium do przetargu w wysokości 33 700,00 zł. Zawarto również adnotację, że cena sprzedaży jest ceną brutto, zawiera podatek VAT w wysokości 23%. Przetarg miał się odbyć w dniu 20 maja 2014 r.

(dowód: ogłoszenie nr (...)...)z 24 kwietnia 2014 r., k. 14-20)

Ustalając cenę wywoławczą strona pozwana zastosowała dziesięcioprocentową obniżkę ceny wywoławczej pierwszego przetargu, przyjmując za jej podstawę cenę wywoławczą pierwszego przetargu ustaloną błędnie, tj. bez uwzględnienia podatku VAT.

(dowód: zeznania świadka D. N., e – protokół z 2 kwietnia 2015 r., 00:28:48-00:40:04, k. 125; zeznania świadka M. K., e – protokół z 2 kwietnia 2015 r., 00:40:04-00:55:12, k. 125)

W dniu 19 maja 2014 r. powód P. K. wpłacił na rzecz strony pozwanej kwotę 33 700,00 zł tytułem wadium do przetargu.

(dowód: dowód wpłaty z dnia 19 maja 2014 r., k. 21)

W dniu 20 maja 2014 r. odbył się ustny przetarg nieograniczony, którego przedmiotem była między innymi nieruchomość nierolna, niezabudowana, oznaczona geodezyjnie jako działka nr (...), położona w obrębie W. we W., o ogólnej powierzchni 0,0864 ha. W protokole przetargu powtórzono, że cena wywoławcza nieruchomości wynosi 224 100,00 zł, minimalne postąpienie wynosi 2 300,00 zł, a wadium wynosi 33 700,00 zł. Powtórzono również adnotację, że cena sprzedaży jest ceną brutto, zawiera podatek VAT w wysokości 23%.

(dowód: protokół z ustnego przetargu nieograniczonego z 20 maja 2014 r. nr (...), k. 22-25)

W powyższym przetargu wziął udział powód P. K..

(dowód: protokół z ustnego przetargu nieograniczonego z 20 maja 2014 r. nr (...), k. 22-25)

Po przeprowadzeniu licytacji zostało powodowi udzielone przybicie albowiem zgłosił on najwyższą cenę, tj. 226 400,00 zł za nieruchomość nierolną, niezabudowaną, oznaczoną geodezyjnie jako działka nr (...), położoną w obrębie W. we W..

(dowód: protokół z ustnego przetargu nieograniczonego z 20 maja 2014 r. nr (...), k. 22-25)

W dniu 16 czerwca 2014 r. strona pozwana wydała powodowi zaświadczenie, że powód wygrał w dniu 20 maja 2014 r. przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż działki geodezyjnie oznaczonej nr (...) AM – 21, położonej w obrębie W. we W., o ogólnej powierzchni 0,0864 ha, zgłaszając za przedmiotową nieruchomość najwyższą cenę, tj. 226 400,00 zł. W zaświadczeniu wskazano także, że planowany termin podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego ustalono na lipiec 2014 r.

(dowód: zaświadczenie z 16 czerwca 2014 r., k. 26)

Strona pozwana wyznaczyła termin zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości na dzień 22 lipca 2014 r. w Kancelarii Notarialnej M. L. i I. R. przy ul. (...) we W.. Poinformowano także powodów, że pozostała do zapłaty cena w wysokości 192 700,00 zł – po zaliczeniu na poczet ceny nabycia kwoty 33 700,00 zł wpłaconej tytułem wadium – należy wpłacić na rachunek bankowy strony pozwanej przed podpisaniem notarialnej umowy sprzedaży.

(dowód: pismo strony pozwanej z 3 lipca 2014 r., k. 27)

W dniu wyznaczonym na zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego strona pozwana poinformowała telefonicznie powodów obecnych już w Kancelarii Notarialnej, że do zawarcia umowy sprzedaży nie dojdzie.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 4 sierpnia 2014 r. powodowie wezwali stronę pozwaną do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej we W. w obrębie W., geodezyjnie oznaczonej jako działka nr (...).

(dowód: przedsądowe wezwanie do zawarcia umowy sprzedaży z 4 sierpnia 2014 r., k. 28)

W dniu 24 września 2014 r. Prezes pozwanej (...) unieważnił przetarg ustny nieograniczony z dnia 20 maja 2014 r. na sprzedaż nieruchomości nierolnej, niezabudowanej, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), położonej w obrębie W. we W., o ogólnej powierzchni 0,0864 ha. Jako przyczynę unieważnienia przetargu wskazano wprowadzenie uczestników przetargu przez organizatora w błąd co do zaniżonej ceny wywoławczej. Wyjaśniono, że minimalna cena wywoławcza brutto powinna wynosić 284 660,13 zł, a do niej powinna być doliczona wartość kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży. Zaniżona cena nie uwzględnia podatku VAT.

(dowód: pismo strony pozwanej z 6 sierpnia 2014 r., k. 29; pismo z dnia 24 września 2014 r., k. 110)

Sprzedaż na rzecz powodów nieruchomości nierolnej, niezabudowanej, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), położonej w obrębie W. we W., o ogólnej powierzchni 0,0864 ha podlegała obciążeniu podatkiem od towarów i usług.

(okoliczność bezporna)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powodowie domagali się wydania przez Sąd orzeczenia stwierdzającego obowiązek strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie sprzedaży powodom prawa własności nieruchomości położonej we W., składającej się z działki oznaczonej geodezyjnie pod numerem (...) AM-21 w obrębie W., o powierzchni 0,0864 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...), za cenę 226 400,00 zł, w wykonaniu zobowiązania zawartego w protokole z przetargu ustnego na sprzedaż nieruchomości, który odbył się w dniu 20 maja 2014 r. Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie.

W pierwszej kolejności należy podnieść, że powołany przepis nie jest źródłem roszczenia i nie kreuje obowiązku złożenia oświadczenia woli. Ustawodawca stwierdza w nim jedynie, jakie skutki materialnoprawne wywołuje prawomocne orzeczenie sądu, w którym wprost lub w sposób dorozumiany stwierdzono obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Przepis ten znajdzie zatem zastosowanie tylko wtedy, gdy zostanie ustalone, że na pozwanym spoczywa obowiązek złożenia powodowi oświadczenia woli o określonej treści, przy czym jego źródłem może być każde zdarzenie cywilnoprawne.

W niniejszej sprawie powodowie upatrywali obowiązku strony pozwanej złożenia im oświadczenia woli o sprzedaży nieruchomości w fakcie wygrania przetargu ustnego nieograniczonego zorganizowanego przez stronę pozwaną w dniu 20 maja 2014 r. na sprzedaż nieruchomości położonej we W., składającej się z działki oznaczonej geodezyjnie pod numerem (...) AM-21 w obrębie W., o powierzchni 0,0864 ha.

W sprawie bezsporne pozostawały między stronami okoliczności faktyczne podnoszone przez powodów dla uzasadnienia dochodzonego przez siebie żądania. Sporne pozostawały jedynie przyczyny, dla których strona pozwana odmówiła zawarcia z powodami notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości. Jak jednak wynika z decyzji Prezesa (...) z 24 września 2014 r. o unieważnieniu przetargu ustnego nieograniczonego z 20 maja 2014 r. na sprzedaż spornej nieruchomości (k. 110) oraz z zeznań świadków D. N. i M. K., strona pozwana wstrzymała się z zawarciem umowy sprzedaży z powodu błędnie oznaczonej wysokości ceny sprzedaży nieruchomości, przy czym błąd ten wynikał z omyłkowego nieuwzględnienia przez pracownika strony pozwanej wartości podatku VAT, którego zapłata obciążała powodów.

Mając powyższe na uwadze należało rozważyć, czy ustalenie ceny sprzedaży nieruchomości bez uwzględnienia należnego podatku od towarów i usług uprawniało stronę pozwaną do odmowy zawarcia umowy sprzedaży tej nieruchomości z powodami, którym udzielono przybiccia na tą nieruchomość.

W pierwszej kolejności należy podnieść, że regulacja aukcji i przetargu zawarta w art. 70¹-70⁵ k.c., na które powołują się powodowie, ma za przedmiot aukcje i przetargi fakultatywne, tj. takie, w których decyzja o ich przeprowadzeniu należy do podmiotu zamierzającego zawrzeć umowę. Dyspozytywny charakter tych regulacji powoduje, że możliwe są różne modyfikacje w ich przebiegu. Obok postaci fakultatywnych występują jednak także liczne postępowania obligatoryjne, których cechą charakterystyczną jest bezwzględny charakter regulujących ich przepisów. Stosowanie określonych trybów nie wynika tu z decyzji określonego podmiotu, lecz jest narzucone przez ustawodawcę. W większości przypadków zawarcie umowy bez zachowania procedury przetargowej lub z jej istotnymi naruszeniami stanowi przesłankę nieważności zawartej umowy (por. W. Robaczyński [w:] red. M. Pyziak – Szafnicka, Kodeks cywilny, część ogólna. Komentarz, Lex 2009, teza 8 do art. 70¹ k.c.).

Ustny przetarg nieograniczony z 20 maja 2014 r., którego przedmiotem była między innymi nieruchomości nierolna, niezabudowana, oznaczona geodezyjnie jako działka nr (...), położona w obrębie W. we W., o ogólnej powierzchni 0,0864 ha, miał niewątpliwie charakter postępowania obligatoryjnego. Sposób jego przeprowadzenia został bowiem uregulowany w ustawie z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu obowiązującym w dacie spornego przetargu, tj. 20 maja 2014 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1187 ze zm.). Sprzedaż i nabywanie nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa uregulowana została w rozdziale 6 powołanej ustawy, przy czym uszczegółowienie postępowania przetargowego nastąpiło w przepisach obowiązującego wówczas rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 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).

Powyższe akty zawierają także regulacje dotyczące sposobu ustalania ceny sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z art. 30 ust. 1 powołanej ustawy cenę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa ustala się w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości określona przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Powołane odesłanie nakazuje ustalenie przez stronę pozwaną ceny sprzedaży nieruchomości w oparciu o operaty szacunkowe sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych na podstawie przepisów działu IV „Wycena nieruchomości” ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518). Co więcej, tak określona cena nieruchomości jest następnie publicznie ogłaszana w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (art. 28 ust. 1 i ust. 2 pkt 5 ustawy), stanowi cenę wywoławczą podczas przetargu (§ 7 ust. 4 pkt 8 rozporządzenia), a także stanowi podstawę do ustalenia poziomu obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości w przypadku niekorzystnego rozstrzygnięcia przetargu (art. 29 ust. 3a ustawy).

W niniejszej sprawie strona pozwana zleciła sporządzenie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowemu H. K., która ustaliła wartość rynkową spornej nieruchomości dla celów sprzedaży w drodze przetargu w wysokości 231 431,00 zł. W operacie tym zaznaczono, że podana wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT (k. 71).

Ustalając cenę sprzedaży strona pozwana powinna zatem uwzględnić podatek od towarów i usług albowiem bezsporne między stronami pozostawało to, że sprzedaż nieruchomości między stronami podlegała obciążeniu powyższym podatkiem. Oznacza to, że od ceny sprzedaży zapłaconej przez nabywców strona pozwana obowiązana była odprowadzić należność z tytułu podatku VAT.

Tymczasem w niniejszej sprawie strona pozwana, w wyniku błędu swojego pracownika, nieprawidłowo ustaliła cenę sprzedaży spornej nieruchomości, nieuwzględniając w niej wartości należnego podatku od towarów i usług. Powyższy błąd popełniony już na etapie przygotowywania wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży przez stronę pozwaną był następnie powielany aż do trzeciego nieograniczonego przetargu ustnego, w którym uczestniczył powód. Błędnie ustalona cena sprzedaży była ceną wywoławczą na wszystkich przetargach, a obniżona o 10% (na podstawie art. 29 ust. 3a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa) – także ceną wywoławczą trzeciego nieograniczonego przetargu ustnego z 20 maja 2014 r. W ten sposób cena, która powinna być ustalona

na poziomie 284 660,13 zł (231 431,00 zł + 23% z 231 431,00 = 231 431,00 zł + 53 229,13 zł = 284 660,13 zł), ewentualnie powiększona o kwotę 17 201,00 zł kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży (łącznie 301 861,13 zł), została ustalona w wysokości 249 000,00 zł, a po dziesięcioprocentowym zmniejszeniu – w wysokości 224 000,00 zł. Ostatecznie, po dokonanych postąpieniu, powód zaoferował na przetargu cenę 226 400,00 zł. Z porównania powyższych wartości wynika, że cena, za jaką powodowie chcieliby nabyć sporną nieruchomość, a co do której powodowi udzielono przybicia, jest ceną niższą niż wartość nieruchomości ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, powiększona o wartość podatku VAT. Innymi słowy, minimalna cena, za którą strona pozwana mogła sprzedaż sporną nieruchomość, ustalona z uwzględnieniem wymogów art. 30 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i przy uwzględnieniu kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży, powinna wynosić 301 861,13 zł, a po zastosowaniu zniżki – 271 675,017 zł. Sprzedaż powodom nieruchomości za cenę 226 400,00 zł oznaczałoby zatem, że po zapłacie podatku i pokryciu kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży, faktycznie uzyskana przez stronę pozwaną wartość netto nieruchomości byłaby niższa od wartości netto tej nieruchomości ustalonej w operacie szacunkowym. To z kolei niewątpliwie stanowiłoby naruszenie przepisu art. 30 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Zdaniem Sądu bez znaczenia pozostaje przy tym uprawnienie strony pozwanej do ustalenia niższej ceny wywoławczej w przypadku nierozstrzygnięcia przetargu, przy dolnej granicy obniżenia na poziomie połowy ceny ustalonej w operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego (art. 29 ust. 3a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa). Zgodzić się należy z powodami, że cena wywoławcza mogła być przez stronę pozwaną obniżona aż do połowy ceny ustalonej według zasad określonych w art. 30 ustawy. Należy jednak zauważyć, że w trzecim przetargu z 20 maja 2014 r. strona pozwana mogła obniżyć cenę wywoławczą maksymalnie o 20% ceny wywoławczej pierwszego przetargu (§ 8 ust. 2 powołanego rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 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). W takim jednak wypadku prawidłowo ustalona cena wywoławcza, z uwzględnieniem należnego podatku VAT, wyniosłaby 241 488,904 zł i nadal byłaby wyższa od ceny sprzedaży zaoferowanej przez powoda (226 400,00 zł). Niezależnie od powyższego należy także podnieść, że strona pozwana w trzecim przetargu tak wysokiego obniżenia ceny nie zastosowała, ograniczając się do zniżki dziesięcioprocentowej. Nawet jeśli zatem cena zaoferowana podczas przetargu mieściłaby się w cenie sprzedaży ustalonej przy zastosowaniu maksymalnej jednorazowej obniżki, to i tak cenę tę należałoby znać za nieprawidłową, bo nieadekwatną do ceny ustalonej przy rzeczywiście zastosowanej zniżce, a nie zniżce hipotetycznej.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że strona pozwana mogła zasadnie odmówić zawarcia z powodami umowy sprzedaży nieruchomości nierolnej, niezabudowanej, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), położonej w obrębie W. we W., o ogólnej powierzchni 0,0864 ha, mimo udzielenia powodowi przybicia na sprzedaż tej nieruchomości na przetargu w dniu 20 maja 2014 r. Zawarcie przez strony umowy sprzedaży za cenę 226 400,00 zł stanowiłoby bowiem sprzedaż nieruchomości z naruszeniem przepisu art. 30 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, a zatem z istotnym naruszeniem obligatoryjnej procedury przetargowej. Złożenie takiego oświadczenia woli przez stronę pozwaną byłoby zdaniem Sądu dotknięte wadą skutkującą nieważnością czynności prawnej sprzedaży nieruchomości (art. 58 k.c.).

Na marginesie należy nadto wskazać, że w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 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) obowiązującym w dacie trzeciego nieograniczonego przetargu ustnego przewidziano możliwość unieważnienia przetargu przez Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych w razie stwierdzenia, że czynności przetargowe zostały dokonane w sposób niezgodny z ustawą lub innymi przepisami, których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu. Obecnie zatem, w przeciwieństwie do poprzednio obowiązującej regulacji w tym zakresie, Prezes Agencji ma uprawnienie do unieważnienia przetargu niezależnie od tego, czy zostały zgłoszone przez uczestników przetargu zastrzeżenia na czynności przetargowe (por. § 14 ust. 3 rozporządzenia

Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 lutego 2010 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. Nr 29, poz. 151). Tym samym w każdym przypadku stwierdzenia przez Prezesa Agencji naruszenia w toku czynności przetargowych przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa lub innych przepisów istnieją podstawy do unieważnienia przetargu, o ile Prezes stwierdzi, że naruszenie to miało wpływ na wynik przetargu.

Należy wskazać, że fakt unieważnienia trzeciego nieograniczonego ustnego przetargu z 20 maja 2014 r. nie miał jednak zasadniczego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sąd bowiem, oceniając żądanie powodów, bada istnienie materialnych przesłanek do zawarcia przez strony umowy sprzedaży spornej nieruchomości, niezależnie od tego, czy doszło do unieważnienia przetargu, czy też nie. Istotne dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje jedynie to, czy strona pozwana miała podstawy do odmowy zawarcia z powodami umowy sprzedaży, czy też do zawarcia takiej umowy była obowiązana.

Na rozprawie w dniu 2 kwietnia 2015 r. Sąd oddalił wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z przesłuchania powodów na okoliczność realizacji przetargu dotyczącego sprzedaży nieruchomości obejmującej działkę nr (...) w W., odmowy zawarcia przez stronę ozwaną umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego oraz działań podjętych przez powodów dotyczących zawarcia umowy. Należy zauważyć, że dowód z przesłuchania stron ma charakter subsydiarny i jest przeprowadzany tylko wówczas, gdy po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 299 k.p.c.). W ocenie Sądu w niniejszej sprawie wszystkie fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy zostały wykazane dokumentami dołączonymi do pozwu i do odpowiedzi na pozew oraz wyjaśnione w zeznaniach świadków D. N. i M. K.. Z tych względów wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania powodów na te same okoliczności podlegał oddaleniu na podstawie art. 217 § 3 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W związku z tym, że strona pozwana wygrała sprawę w całości, Sąd zasądził od powodów na jej rzecz łącznie kwotę 7200,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego (art. 105 § 1 zd. 1 k.p.c. i § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu; t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 461).