

Sygn. akt I ACa 237/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 listopada 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk
Sędziowie:	SA Agnieszka Sołtyka (spr.) SO del. Agnieszka Bednarek-Moraś
Protokolant:	st.sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. W.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 16 listopada 2015 roku, sygn. akt I C 396/15

I. prostuje zaskarżony wyrok w ten sposób, że w miejsce określenia strony pozwanej: „Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S.” wpisuje: „Agencja Nieruchomości Rolnych w W.”,

II. oddala apelację,

III. zasądza od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. na rzecz powoda M. W. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Agnieszka Bednarek-Moraś Edyta Buczkowska-Żuk Agnieszka Sołtyka

Sygn. akt I ACa 237/16

UZASADNIENIE

Powód M. W. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego Skarbu Państwa Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w S. kwoty 111 557, 76 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 14 marca 2015 roku i dalej do

dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniósł, że w drodze przetargu zorganizowanego przez pozwanego został wyłoniony jako nabywca i spełnił wszystkie warunki przetargowe. Przetarg dotyczył działek, przy czym w warunkach przetargu wskazano, że działka nr (...) nie posiada księgi wieczystej. Nie wspomniano natomiast, aby nie była ona własnością pozwanego. Powód zapłacił wadium, a także wniósł pierwszą ratę, bowiem ustalił z pozwanym, że będzie dokonywał płatności za nieruchomości w ratach. Powód został wezwany do zawarcia umowy przenoszącej własność na 15 grudnia 2014 roku, ale termin ten pozwany odwołał z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości w postaci działki nr (...), okazało się bowiem, że istnieje dla tej działki księga wieczysta, tyle, że właścicielem wynikającym z jej treści nie jest pozwany, ale osoba fizyczna. W tej sytuacji powód wezwał pozwanego do zawarcia umowy, na które to wezwanie pozwany nie stanął się. Powód wezwał więc pozwanego do zwrotu wadium w podwójnej wysokości łącznie 109 520 zł i 1900zł z tytułu wpłaty pierwszej raty oraz kwoty 137,76zł dopłaty do pierwszej raty.

Pozwany -Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu przyznał, że w ogłoszonym przez pozwanego przetargu ustnym ograniczonym wystawił do sprzedaży 4 działki o numerach (...), a także, że powód wygrał przetarg i stał się kandydatem na nabywcę. Potwierdził również, że powód złożył wniosek o zapłatę ceny w ratach, który uwzględniono, a także, że wniósł pierwszą ratę. Pozwany zarzucił jednak, że przygotowując procedurę przetargową nie miał świadomości, iż na działkę nr (...) jest założona księga wieczysta i że wynika z niej, iż właścicielem działki jest F. R.. Pozwany podniósł, że z istniejących dokumentów wynika, że to jednak pozwany jest właścicielem działki, ponieważ w drodze zamiany gruntów przeprowadzonej pomiędzy F. R. i Skarbem Państwa uzyskał własność tej działki, a jedynie nie zostało to ujawnione w księdze wieczystej tej nieruchomości. Pozwany podniósł, że poinformował powoda o tym, że sprzedaż nieruchomości w takim stanie może stanowić dla powoda problem i zaproponował w związku z tym, żeby umowę zawrzeć po uregulowaniu przez pozwaną zgodności stanu prawnego ze stanem faktycznym nieruchomości, a na razie zaproponował powodowi zawarcie umowy użyczenia. Zdaniem pozwanej powód zaakceptował taki stan rzeczy i propozycję. Z tej przyczyny według pozwanej sporządzono 6 marca 2015 roku akt notarialny, w którym obie strony wyraziły wolę zawarcia umowy sprzedaży, a pozwana do chwili obecnej nie uchyliła się od obowiązku zawarcia takiej umowy. Z tej przyczyny w ocenie pozwanej nie zaistniały przesłanki do żądania przez powoda zwrotu wadium w podwójnej wysokości.

Wyrokiem z dnia 16 listopada 2015 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanego Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w S. na rzecz powoda kwotę 111 557, 76 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 14 marca 2015 roku i dalej do dnia zapłaty oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 9195zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 23 X 2014 roku pozwany ogłosił przetarg ustny nie ograniczony na sprzedaż 4 działek o numerach (...) z obrębem K. wskazując, że dla 3 działek są założone księgi wieczyste, a dla działki (...) takiej działki nie założono. Warunki przetargu wskazywały, że wadium jakie należy zapłacić, aby móc przystąpić do przetargu wynosi 54 760zł, ponadto wskazano, że cena sprzedaży będzie mogła być rozłożona na raty na pisemny wniosek osoby, która wygra przetarg. W warunkach przetargu podano, że wadium nie jest zwracane uczestnikowi przetargu, który wygrał przetarg i uchylił się od zawarcia umowy z przyczyn leżących po jego stronie.

Powód dokonał wpłaty wadium w dniu 7 listopada 2014 roku.

Po wygraniu przetargu powód zwrócił się do pozwanego z wnioskiem o rozłożenie należności ceny na raty, na co pozwany przystał i pismem z dnia 1 grudnia 2014 roku wskazał, że rozłożył cenę na 14 rat rocznych po 16 150 zł. Pierwsza rata ma wynosić 56 660zł, z czego kwota 54 760zł wpłacona jako wadium zostaje zaliczona na poczet tej ceny, a powód ma dopłacić jedynie różnicę -1900zł. Pismem tym pozwany wyznaczył termin zawarcia umowy sprzedaży na 15 grudnia 2014 roku i podał dane kancelarii notarialnej, w której powód miał się stawić. Powód przed tym terminem opłacił brakującą część pierwszej raty.

Pozwany do dnia zamknięcia rozprawy przez Sąd I instancji w niniejszej sprawie nie wystąpił z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Termin zawarcia umowy wyznaczony na 15 grudnia 2015 roku został odwołany przez pozwanego telefonicznie. Z uwagi na brak dalszego dialogu powód pismem z dnia 22 lutego 2015 roku zwrócił się do pozwanego o stawienie się do wskazanej w piśmie kancelarii w dniu 6 marca 2015 roku celem zawarcia umowy sprzedaży.

W dniu 6 marca 2015 roku strony spotkały się u notariusza i sporządziły protokół, z którego wynika, że na ten dzień powód był gotowy ustanowić zabezpieczenie hipoteczne umowy sprzedaży, a przedstawiciel pozwanego zaproponował zawarcie umowy użyczenia nieruchomości albo unieważnienie przetargu i zwrot wpłaconego wadium. Taką propozycję ponowił pozwany w piśmie z dnia 2 czerwca 2015 roku, domagając się równocześnie od pełnomocnika powoda potwierdzenia pełnomocnictwa.

Ustalił ponadto Sąd Okręgowy, że o fakcie istnienia księgi wieczystej dla działki nr (...) pozwany został poinformowany przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych postanowieniem odmawiającym założenia księgi wieczystej na tę nieruchomość z uwagi na istnienie takiej księgi, gdzie jako właściciel figurowała osoba fizyczna. Postanowienie to pozwany odebrał 10 października 2014 roku, co wynika z zapisu na zwrotnym potwierdzeniu odbioru tej przesyłki przez upoważnionego pracownika pozwanego T. S..

Po dokonaniu takich ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo oparte na treści art. 70-4 par. 2 zdanie trzecie k. c. okazało się w całości uzasadnione.

Sąd wskazał, że zgodnie z Ustawą o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 X 1991 roku (Dz. U. Nr 107, poz. 364 ze zmianami) pozwany może sprzedawać nieruchomości Skarbu Państwa między innymi w drodze przetargu, w którym mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne. Istotnym wymogiem w przystąpieniu do przetargu jest wpłacenie wadium. Sąd wskazał, że ustawa reguluje kwestię wadium w jednym akapicie przepisu art. 29 ust.3 ppk 3g, w którym wskazuje jedynie przyczyny, z powodu których wadium nie będzie zwracane. Według tej regulacji 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 ust1, zawarcie umowy stało się niemożliwe.

Sąd Okręgowy stwierdził, że przywołana ustawa nie reguluje natomiast kwestii zwrotu wadium, jeżeli przyczyna nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży nie leży po stronie uczestnika przetargu wygrywającego taki przetarg.

Sąd uznał też, że nie reguluje tej kwestii także Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia z ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów z dnia 30 kwietnia 2012 roku (Dz. U. Z 2012 roku, poz. 540).

W tej sytuacji w ocenie Sądu Okręgowego znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego artykułu 70. Sąd stwierdził, że przepis ten reguluje kwestię nie uiszczenia wadium zarówno przez uczestnika przetargu licytującego, jak i organizatora tego przetargu, o ile nie zostaną one odmiennie uregulowane w ogłoszeniu o przetargu.

Sąd stwierdził, że w niniejszej sprawie ogłoszenie o przetargu zawierało standardowe rozwiązanie przejęte z Ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami i nie wskazywało, jak należy traktować wadium wpłacone przez uczestnika, jeśli to nie z jego winy ani okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży. W związku z powyższym w ocenie sądu meriti słusznie powód uznał, że w jego sytuacji powinno znaleźć zastosowanie zdanie 3 artykułu 70⁴ k.c., zgodnie z którym, jeżeli organizator aukcji lub przetargu uchylił się od zawarcia umowy, ich uczestnik, którego oferta została wybrana, może żądać zapłaty podwójnego wadium albo naprawienia szkody.

Sąd Okręgowy podkreślił, że należy zwrócić szczególną uwagę, na to, że pozwana w dniu 10 X 2014 roku została zawiadomiona przez sąd o istnieniu księgi wieczystej obejmującej działkę nr (...) i o fakcie wpisania w tej księdze właściciela – osoby fizycznej, a nie pozwanego. Mimo tej informacji pozwana zdecydowała się ogłosić przetarg i przeprowadzić go w dniu 12 XI 2014 roku. W ten sposób w ocenie sądu meriti pozwana zataiła przed uczestnikami przetargu istotną okoliczność związaną z kwestią własności działki. W ten też sposób niejako zmuszała uczestników przetargu do zawierania umowy sprzedaży nieruchomości, której stan prawny jest inny, niż deklarowano to w warunkach przetargu.

Sąd Okręgowy stwierdził, że pozwana uważa, że powód nie mógł odstąpić od umowy, bo takiej nie zawarto, ale stwierdził, że to byłoby równoznaczne z nałożeniem na niego obowiązku zawarcia umowy z wadą prawną, bo to przecież pozwana, a nie uczestnik spowodowała swoim działaniem taką sytuację.

Zdaniem Sądu I instancji nie da się niczym usprawiedliwić postawy pozwanej, która wiedziała, a przynajmniej powinna była wiedzieć, że istnieje księga wieczysta dla działki (...), a pomimo tego zdecydowała się prowadzić przetarg, zamiast go odwołać. W ten sposób w ocenie sądu uczestnicy przetargu nabyli wszelkie uprawnienia wynikające z tej formy sprzedaży, w tym uczestnik, który wygrał przetarg może domagać się zapłaty podwójnego wadium, skoro wcześniej wezwał do zawarcia umowy, a mimo to w dniu 6 marca 2015 roku pozwana była w stanie zaoferować mu jedynie użytkowanie na czas do zawarcia umowy deklarując, że rozpocznie sądowe uzgadnianie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd podkreślił w związku z tym, że nawet na dzień zamknięcia rozprawy pozwana jeszcze nie złożyła takiego pozwu.

Sąd Okręgowy uznał zatem, że powód w takiej sytuacji prawo do rezygnacji z oczekiwania na sprzedaż i miał podstawy do dokonania wyboru zakresu swojego odszkodowania i wezwania pozwanej do zwrotu podwójnego wadium, skoro zrezygnował z dalszego dochodzenia zawarcia umowy. Sąd stwierdził, że to uczestnik przetargu, który go wybrał ma możliwość wyboru uprawnienia wynikającego z art. 70 k.c. I jeśli tego wyboru dokonuje to nie ma podstaw, aby go kwestionować.

Mając to na uwadze Sąd Okręgowy uznał żądanie zapłaty wadium w podwójnej wysokości za uzasadnione, podobnie jak żądanie zwrotu kwoty raty z tytułu zwrotu kwoty przyjętej bez podstawy prawnej.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. i Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości przy przyjęciu stawki 3600zł z tytułu kosztów zastępstwa powiększonej o 17 zł opłaty skarbowej.

Z wyrokiem tym nie zgodziła się pozwana Agencji Nieruchomości Rolnych zaskarżając go w części dotyczącej punktu I – zasądzonego roszczenie ponad kwotę 56.660 złotych oraz punktu II orzekającego o kosztach procesu.

Wydanemu wyrokowi zarzucono:

1. nie wyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które miały wpływ na wynik sprawy, a w szczególności naruszenie art. 217 § 1 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków i przesłuchania stron, zgłoszonych w odpowiedzi na pozew na okoliczność istotne do rozstrzygnięcia, a w szczególności przyczyn niedojścia do zawarcia umowy sprzedaży, zaoferowania powodowi alternatywnych rozwiązań do czasu uregulowania stanu prawnego, gotowości do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości;

2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz sprzeczność istotnych ustaleń dokonanych przez ten Sąd z treścią tegoż materiału dowodowego, a w konsekwencji uznanie, iż pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych odmówiła zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, gdy w treści § 3 protokołu stawiennictwa stron z dnia 6 marca 2015 roku strony oświadczyły, że „wyrażają wolę zawarcia umowy sprzedaży powyższych nieruchomości”, a także w piśmie pełnomocnika z dnia 2 czerwca 2015 roku pozwana podtrzymała ofertę zawarcia umowy sprzedaży;

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) naruszenie art. 70⁴ § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i zastosowanie polegające na przyjęciu, że pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych uchyliła się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, a powodowi przysługuje roszczenie od zapłatę podwójnego wadium, w przypadku gdy nieruchomość stanowiąca przedmiot przetargu posiada nieuregulowany w treści ksiąg wieczystych stan prawny;

2) naruszenie art. 31 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że powód mógł domagać się zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości pomimo braku zapłaty ceny na rzecz pozwanej, co oznacza, że roszczenie powoda o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości nie powstało;

3) naruszenie art. 6 k.c. poprzez uznanie za udowodnione wpłacenie przez powoda kwoty w wysokości 137,76 złotych pomimo zaprzeczeniu tej okoliczności przez pozwaną i braku przeprowadzenia jakiegokolwiek dowodu na tę okoliczność;

Wskazując na te zarzuty apelująca pozwana wniosła o:

zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa ponad kwotę 56.600 złotych oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania przed Sądem I instancji oraz postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca wskazała, że nie kwestionuje wyroku zasądzającego na rzecz powoda kwoty w wysokości 56.600 złotych (wadium: 54.760 + dopłata 1.900). Stwierdziła, że wydany wyrok zaskarża wyłącznie w części ponad tę kwotę, a więc 54.898,76 złotych, wnosząc o oddalenie powództwa w tej części, ponieważ brak jest podstawy faktycznej roszczenia, a dodatkowo powód nie wykazał wpłaty dodatkowej kwoty 137,76 złotych czemu pozwany zaprzeczył już w odpowiedzi na pozew.

Apelująca stwierdziła, że w ramach przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd I instancji ustalił w zasadzie bezsporny stan faktyczny. Zarzuciła, że Sąd pominął jednak istotne ustalenia w zakresie faktycznych i prawnych możliwości oraz gotowości do sprzedaży przez pozwaną nieruchomości na rzecz powoda, z tym zastrzeżeniem, że powód samodzielnie musiałby przeprowadzić postępowanie ustalające treść ksiąg wieczystych.

Apelująca podniosła, że zgodnie z stanowiskiem pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych, przysługuje jej prawo własności przeznaczonych do sprzedaży nieruchomości, w szczególności również do nieruchomości oznaczonej geodezyjnie numerem (...). Wyłącznie stan prawny ujawniony w treści księgi wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Takie okoliczności w ocenie apelującej nie uniemożliwiają jednak zawarcia umowy sprzedaży, co pozwana gotowa była uczynić. Stwierdziła w związku z tym skarżąca, że skoro Agencji Nieruchomości Rolnych przysługuje prawo własności do nieruchomości objętych postępowaniem przetargowym, to pozwana posiada prawo do rozporządzenia swoim prawem i zawarcia umowy sprzedaży. Ewentualna wadliwość treści ksiąg wieczystych nie eliminowała prawa pozwanej do sprzedaży nieruchomości. Podkreślono, że pozwana jako właściciel nieruchomości mogła więc ważnie i skutecznie sprzedać na rzecz powoda wszystkie nieruchomości, w stosunku do których został on ustalonym nabywcą.

Zarzuciła zatem pozwana, że żadnym swoim działaniem lub zaniechaniem nie uchyliła się od obowiązku zawarcia umowy sprzedaży, a przeciwnie wyrażała gotowość jej zawarcia oraz możliwość wyboru tymczasowych rozwiązań. Podniosła, że swoje stanowisko pozwana przedstawiła w treści protokołu stawiennictwa stron sporządzonego w treści aktu notarialnego w dniu 6 marca 2015 roku pod repetytorium A numer (...), gdzie w § 3 powód oraz przedstawiciel pozwanej zgodnie oświadczyli, że wyrażają wolę zawarcia umowy sprzedaży. Przywołała też § 4 aktu notarialnego, gdzie przedstawiciel pozwanej oświadczył, że proponuje tymczasowe rozwiązania, do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Dodała też, że stanowisko zgodne z powyższymi oświadczeniami

Agencji Nieruchomości Rolnych, zostało zaprezentowane również w piśmie z dnia 2 czerwca 2015 roku, gdzie oświadczone, że pozwana nie uchyła się od zawarcia umowy sprzedaży.

Apelująca stwierdziła, że prezentowane stanowisko pozwanej było konsekwencją rozmów powoda z pracownikami pozwanej, którzy zanim podjęto decyzję o uregulowaniu stanu prawnego poinformowali powoda o możliwości sprzedaży nieruchomości z nieregulowanym stanem faktycznym. Stwierdziła, że wówczas powód oświadczył, że najważniejsze dla niego jest objęcie w posiadanie nieruchomości. Poczynione w bezpośrednich rozmowach ustalenia skutkowały oficjalnie przyjętym stanowiskiem i składanymi oświadczeniami. Okoliczności te w ocenie apelującej są istotne do oceny sprawy i z tych względów złożony został wniosek dowodowy o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków i przesłuchania stron, który został przez Sąd I instancji oddalony. Apelująca podniosła, że przeprowadzenie tych dowodów jest istotne, bowiem umożliwia odtworzenie treści niezapisanego porozumienia pomiędzy stronami oraz motywów, dla których nie sprzedano powodowi nieruchomości.

Podkreślono także w apelacji, że dążąc do zapewnienia bezpieczeństwa obrotu, za wstępną i ustną zgodą powoda, pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych zamierzała przed sprzedażą uzgodnić treść ksiąg wieczystych, a do tego czasu wprowadzić powoda w posiadanie nieruchomości na innej podstawie prawnej (użyczenie), co w jej ocenie wynika z treści protokołu stawiennictwa z dnia 6 marca 2015 roku. Takie stanowisko pozwanej w ocenie apelującej w sposób jednoznaczny świadczy o zamiarze zawarcia z powodem umowy sprzedaży.

Podniesiono też, że drugim rozwiązaniem, była sprzedaż nieruchomości w istniejącym stanie prawnym. Realizując powyższe, powód stałby się właścicielem nieruchomości, przy czym samodzielnie mógłby podjąć działania zmierzające do uzgodnienia treści ksiąg wieczystych. Ewentualna wada prawna, która polegałaby na tym, że Agencji Nieruchomości Rolnych nie przysługuje prawo własności nieruchomości implikowałoby nieważność umowy sprzedaży w części oraz roszczenie powoda do zwrotu części zapłaconej ceny.

Apelująca zarzuciła nadto, że wydane przez Sąd I instancji rozstrzygnięcie błędnie faworyzuje jednak drugi model postępowania, którego skutkiem może być tworzenie i utrzymywanie chaosu prawnego w zakresie treści ksiąg wieczystych. Podniosła też, że bez znaczenia pozostaje przy tym analiza okresu, w którym pozwana podejmuje czynności zmierzające do wyjaśnienia treści ksiąg wieczystych, skoro wytoczone zostało przeciwko niej powództwo o zapłatę, które jednoznacznie oznacza uchylenie się przez ustalonego kandydata na nabywcę od woli zawarcia umowy sprzedaży. Stwierdziła, że gdyby nie zostało wytoczone przeciwko pozwanej powództwo, podjęte byłyby natychmiastowe działania zmierzające do ujawnienia prawidłowego stanu prawnego w treści ksiąg wieczystych.

Zarzucono także w apelacji, że Sąd I instancji błędnie odtworzył również zakres obowiązków, którym podlega Agencja Nieruchomości Rolnych w zakresie przygotowywania nieruchomości do sprzedaży. Wskazano, że z obowiązujących przepisów można wyprowadzić zakres obowiązków nałożonych przez ustawodawcę na Agencję Nieruchomości Rolnych, jako organizatora przetargu, które są związane z organizacją i przeprowadzeniem przetargów na sprzedaż nieruchomości. Jednym z obowiązków jest obowiązek informacyjny sprecyzowany w § 7 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów. Podkreślono, że jednak wbrew stanowisku Sądu I instancji, z obowiązujących przepisów nie można wyprowadzić prawnego nakazu informowania przez pozwaną o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, zwłaszcza w sytuacji, gdy posiadane przez organizatora przetargu dokumenty potwierdzają, że przysługuje mu prawo własności przeznaczonej do sprzedaży nieruchomości.

W ocenie skarżącej, Sąd dokonał również nieprawidłowej subsumpcji art. 70⁴ § 2 zdanie trzecie kodeksu cywilnego. Podniosła, że analizując stan faktyczny sprawy można bezspornie stwierdzić, że zachowanie pozwanej, która nie oświadczyła powodowi, że uchyła się od obowiązku zawarcia umowy sprzedaży, a wręcz przeciwnie oświadcza, że zamierza zawrzeć z nim umowę nie nosiło znamion uchylenia się od zawarcia umowy. Wskazała też apelująca, że ewentualnie, odpowiedzialność pozwanej za podanie nieprawdziwych lub nie pełnych informacji powinno być

kwalifikowane jako wprowadzenie w błąd drugiej strony czynności prawnej, o którym mowa w art. 84 kodeksu cywilnego, czego konsekwencją byłyby wyłącznie obowiązek zwrotu wpłaconej kwoty wadium.

Końcowo apelująca podniosła, że Sąd I instancji błędnie również przyjął, że powód mógł skutecznie domagać się zawarcia z nim umowy, pomimo iż nie zapłacił całej ceny sprzedaży. W tym zakresie przywołała art. 31 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, wskazując, że cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży. To w ocenie apelującej oznacza to, że roszczenie o zawarcie umowy powstaje dopiero po zapłacie ceny na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych, co jednak nie nastąpiło. Podniosła też, że pozytywne rozpoznanie wniosku o rozłożenie ceny na raty było wyłącznie deklaracją, a stosowne i konieczne porozumienie dotychczas nie zostało zawarte.

Dodatkowo zarzucono, Sąd I instancji zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 137,76 złotych, która w żaden sposób nie została wykazana przez pozwanego. Wskazała, że w materiale dowodowym brak jest jakiegokolwiek dowodu potwierdzającego zapłatę przez powoda na rzecz pozwanej tej kwoty. Z uwagi na zaprzeczenie tej okoliczności przez pozwanego, wyrok w tej części powinien być oddalający.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny zważył, co następuje,

Przed przystąpieniem do merytorycznego rozpoznania apelacji obowiązkiem sądu drugiej instancji było sprostowanie oczywistej omyłki, która pojawiła się w zaskarżonym wyroku.

Uszło bowiem uwadze Sądu Okręgowego, że choć powód jako stronę pozwaną określił Skarb Państwa - Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S., to w istocie w procesie występowała Agencja Nieruchomości Rolnych w W., która jest państwową osobą prawną, a nie jednostką organizacyjną Skarbu Państwa (art. 3 ust. 1 oraz art. 4 ustawy z dnia 19 października 1991r o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa) i którą reprezentował należycie umocowany pełnomocnik. Jako osoba prawna Agencja Nieruchomości Rolnych w W. ma zdolność prawną, zdolność do czynności prawnych oraz zdolność sądową i procesową. Tym samym uznać trzeba, że stroną postępowania jest w niniejszej sprawie Agencja Nieruchomości Rolnych w W. a nie Skarb Państwa przez tę Agencję reprezentowany. Ten podmiot wdał się również w spór i swej legitymacji biernej nie kwestionował. Ponadto pełnomocnik powoda na rozprawie apelacyjnej oświadczył, że swoje roszczenie wiązał i wiąże z działalnością tego podmiotu, a nie z działalnością Skarbu Państwa.

Sąd Apelacyjny podziela pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012 r. (sygn. akt I CSK 8/12) o dopuszczalności w takiej sytuacji sprostowania oznaczenia strony w oparciu o art. 350 k.p.c.

Nie ma przy tym znaczenia, że Sąd Okręgowy powielił błędne określenie strony pozwanej podane przez powoda, skoro w toku całego postępowania jasnym było, że powód swoje roszczenia kieruje wobec Agencji Nieruchomości Rolnych w W.. Ten też podmiot występował w procesie i ten podmiot wniósł odpowiedź na pozew i wywiódł apelację.

Z uwagi na powyższe należało sprostować błędne oznaczenie strony pozwanej w zaskarżonym wyroku, o czym na podstawie art. 350 k.p.c. w związku z art. 391§1 k.p.c. orzeczono w punkcie I wyroku.

Przechodząc natomiast do merytorycznego rozpoznania apelacji Sąd Apelacyjny uznaje, że apelacja okazała się bezzasadna, a zarzuty w niej podniesione nie zasługiwały na uwzględnienie.

Na wstępie zauważa sąd drugiej instancji, że zgodnie z art. 378§1 k.p.c. sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania.

Sąd Apelacyjny stwierdza, że w sprawie tej nie stwierdził nieważności postępowania.

Ponadto zauważyć trzeba, że wobec zaskarżenia apelacją wyroku jedynie w części tj. ponad kwotę 56.660 zł kognicją sądu odwoławczego objęta została jedynie zaskarżona część wyroku. Jednocześnie stwierdzić należy, że zaskarżenie przez pozwaną wyroku jedynie w części prowadzić musi do uznania, że przyznaje ona, że do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości objętych przeprowadzanym przez nią w dniu 12 listopada 2014r przetargiem nie doszło, a nadto nie nastąpiło to na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność powód.

Dodatkowo wobec uprawomocnienia się wyroku co do kwoty 56.660 zł, która stanowiła sumę kwoty wpłaconego przez powoda wadium (54 760 zł) oraz kwoty 1900 zł (wpłaconej przez powoda w dniu 9 grudnia 2014r tytułem wpłaty za działki (...) – k.17) zauważa sąd odwoławczy, że kwota ta stanowiła wynikającą z pisma pozwanej z dnia 1 grudnia 2014r pierwszą ratę, jaką powód zobowiązany był wpłacić przed zawarciem umowy tytułem ceny za nabywaną nieruchomość. Pozostała część ceny za nieruchomość została powodowi rozłożona na 14 rocznych rat, płatnych począwszy od listopada 2015r. (k. 8).

W związku z tym nie mogą być uznane za zasadne te zarzuty pozwanej, z których wynikać

ma naruszenia art. 31 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, gdyż pomija skarżąca treść art. 31 ust 2 tej ustawy, z którego wynika, że Agencja może rozłożyć spłatę należności z tytułu ceny na roczne lub półroczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat, jeżeli przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości nabywca nieruchomości wpłacił co najmniej 10 % ceny i przedłożył zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwana na spłatę tej należności. Art. 31 ust. 3 w/w/ ustawy wymienia dopuszczalne sposoby zabezpieczenia spłaty.

Zauważa Sąd Apelacyjny, że wpłacona przez powoda, przed terminem wyznaczonym przez pozwaną na zawarcie umowy sprzedaży, kwota 56.660 zł stanowiła, wynikającą z pisma pozwanej z dnia 1 grudnia 2014r, sumę stanowiącą 20,03% ceny sprzedaży (k. 8-10). W piśmie tym wskazano także sposoby zabezpieczenia spłaty pozostałej części ceny (hipoteki oraz dwa weksle in blanco z własnego wystawienia). Stwierdzić też należy, że z protokołu stawiennictwa stron z dnia 6 marca 2015r wynika, że wynikający z pisma z 1 grudnia 2014r sposób zapłaty ceny zaakceptowany był przez pozwaną, a powód gotowy był do ustanowienia zabezpieczenia wynikającego z pisma z 1 grudnia 2014r, co potwierdziła reprezentująca pozwaną osoba u notariusza (k. 21-23).

Z tych powodów zarzut naruszenia art. 31 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa jest bezzasadny.

Sąd Apelacyjny stwierdza, że dla rozstrzygnięcia o zasadności żądania powoda przekraczającego kwotę 56.660 zł należało ustalić, czy pozwana ponosi odpowiedzialność za to, że nie doszło do sprzedaży powodowi- ustalonemu na nabywcę w drodze przetargu- nieruchomości będących przedmiotem przetargu. Na tak postawione pytanie Sąd I instancji udzielił odpowiedzi pozytywnej i stanowisko to podziela sąd odwoławczy.

Zauważyć należy, że po przeprowadzonym przetargu pozwana w piśmie z dnia 1 grudnia 2014r ustaliła termin zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości objętej przetargiem a stanowiącej działki (...) z obrębu K. na dzień 15 grudnia 2014r na godzinę 10.00 we wskazanej przez pozwaną w tym piśmie Kancelarii Notarialnej (8-10).

Bezsporne w tej sprawie jest, że w tym dniu nie doszło do żadnych czynności, gdyż pozwana termin ten odwołała. Następnie powód pismem z dnia 22 lutego 2015r wezwał pozwaną do zawarcia umowy i wyznaczył termin zawarcia umowy na dzień 6 marca 2015r (k. 19).

W tym dniu strony spotkały się u notariusza i sporządziły protokół, z którego wynika, że na ten dzień powód był gotowy ustanowić zabezpieczenie hipoteczne umowy sprzedaży, a przedstawiciel pozwanego przyznał, że powód został wyłoniony jako kandydat na nabywcę nieruchomości oraz stwierdził, że po przeprowadzeniu przetargu i po wyłonieniu powoda jako kandydata na nabywcę nieruchomości ujawniły się okoliczności prowadzące do możliwej niezgodności sprzedawanych nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym, bo dla działki numer (...) prowadzone są dwie księgi wieczyste, w jednej jako właściciel wpisana jest Agencja Nieruchomości Rolnych, w drugiej zaś osoba trzecia (§2

aktu notarialnego z dnia 6 marca 2015r Repertorium A Numer (...) k. 21-23). Według treści tego aktu notarialnego stawający oświadczyli (§3), że wyrażają wolę zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości opisanych w akcie, jednakże w związku z okolicznością opisaną w §2, zawarcie umowy sprzedaży nie mogło dojść w tym dniu do skutku.

Poza sporem pozostaje też okoliczność, że na dzień zamknięcia rozprawy przed Sądem I instancji pozwana nie uregulowała uwidocznionego w księdze wieczystej stanu prawnego nieruchomości oznaczonej działką (...) i Skarb Państwa nie był wpisany jako właściciel tej działki.

Zauważa także Sąd Apelacyjny, że przetarg na sprzedaż nieruchomości, których dotyczy spór w tej sprawie ogłoszony został 23 października 2014r, a jego termin wyznaczono na dzień 12 listopada 2014r. W ogłoszeniu wskazano, że dla działek (...) założone są księgi wieczyste i podano ich numery, zaś w przypadku działki (...) w ogłoszeniu wskazano, że dla działki tej nie jest prowadzona księga wieczysta (k. 11- 16).

Wskazać także należy, że do odpowiedzi na pozew pozwana dołączyła postanowienie Sądu Rejonowego w Świnoujściu IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w K. z dnia 3.10.2014r, którym to postanowieniem sąd oddalił jej wniosek o założenie dla działki (...) księgi wieczystej. Z uzasadnienia tego postanowienia wynika, że dla działki (...) prowadzona jest już księga wieczysta, a jako właściciel ujawniony jest F. R.. Podkreślić trzeba, że odpis tego postanowienia pozwana otrzymała w dniu 10 października 2014 (k. 68).

Sekwencja powyższych faktów prowadzi do wniosku, że pozwana jeszcze przed ogłoszeniem o przetargu miała wiedzę, że działka (...) ma założoną księgę wieczystą oraz że w księdze tej jako właściciel ujawniona jest osoba fizyczna. Nie polegały zatem na prawdziwe informacje z ogłoszenia o przetargu (k. 11) oraz protokołu przetargu (k.71) dotyczące tej działki- w szczególności, że nie ma ona założonej księgi wieczystej, ani nie miały pokrycia w faktach twierdzenia pełnomocnika pozwanej zawarte w akcie notarialnym z dnia 6 marca 2015 r., że „po przeprowadzeniu przetargu i po wyłonieniu M. W. jako kandydata na nabywcę nieruchomości ujawniły się okoliczności prowadzące do możliwej niezgodności sprzedawanych nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym, bo dla działki numer (...) prowadzone są dwie księgi wieczyste, w jednej jako właściciel wpisana jest Agencja Nieruchomości Rolnych, w drugiej zaś osoba trzecia”.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia są więc twierdzenia pozwanej, że deklarowała sprzedaż powodowi objętej przetargiem nieruchomości, skoro sprzedaż taka nie mogła dojść do skutku, gdyż w księdze wieczystej działki (...) jako właściciel wpisana była inna osoba.

Stwierdza ponadto Sąd Apelacyjny, że stanowisko pozwanej, iż w drodze dokonanych czynności doszło przed ogłoszeniem o przetargu do zamiany nieruchomości i w istocie w drodze tej zamiany Skarb Państwa stał się właścicielem działki (...) pozostaje jedynie w sferze jej twierdzeń, bez wsparcia w materiale dowodowym sprawy. Pozwana nie złożyła żadnych dowodów z dokumentu, z których taka zamiana miałaby wynikać, a czynności prawne związane z własnością nieruchomości dla swej skuteczności wymagają formy aktu notarialnego.

Z tych względów bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w rozumieniu art. 227 k.p.c. były okoliczności, które pozwana zamierzała wykazać zeznaniami świadków T. S.. J. G. czy B. M..

Dlatego też zarzut naruszenia art. 217§1 k.p.c oraz art. 227 k.p.c. jest niezasadny.

Sąd I instancji wyjaśnił bowiem wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Podobnie nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. Nie ma racji pozwana zarzucając Sądowi I instancji przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz sprzeczność istotnych ustaleń dokonanych przez ten Sąd z treścią materiału dowodowego zebranego w sprawie, a w konsekwencji uznanie, iż pozwana odmówiła zawarcia umowy z powodem. Pozwana zaprzecza temu i jako dowód wskazuje oświadczenie złożone w protokole notarialnym, iż wyraża wolę zawarcia umowy.

Sąd drugiej instancji zauważa, że pozwana, wbrew składanym deklaracjom, nie mogła skutecznie sprzedać powodowi działek, choć wygrał on przetarg. Nie mogła też zaproponować mu użyczenia tej nieruchomości, bo nie wykazała się żadnym tytułem prawnym do tych nieruchomości.

Art. 1 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi, że księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Art. 3 ust. 1 tej ustawy stanowi, że domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Zgodnie natomiast z art. 5 tej ustawy, w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych).

Tych domniemań pozwana nie obaliła. Nie mogła zatem ani w dacie ogłaszania przetargu, ani też w dacie jego przeprowadzania, ani też aż do zamknięcia rozprawy przenieść na powoda własności nieruchomości wystawionych do sprzedaży.

To zaś w konsekwencji prowadzi do wniosku, że roszczenie o zwrot podwójnego wadium wynikające z art. 70⁴§ 2 zdanie trzecie k.c. jest uzasadnione, gdyż pozwana jako organizator przetargu uchyliła się od zawarcia umowy. Jej deklaracje nie znalazły bowiem wsparcia w stanie prawnym nieruchomości, nie mogła jej skutecznie zbyć, co uzasadnia stwierdzenie, że uchyliła się od zawarcia umowy. Do dnia wyrokowania bowiem przez sąd I instancji do zawarcia umowy nie doszło, a pozwana nie wykazała, by podjęła jakiegokolwiek czynności prawne, które do zawarcia umowy mogłyby w przewidywalnym czasie doprowadzić.

Sąd Apelacyjny wskazując na powyższe zauważa ponadto, że zgodnie ze Statutem Agencji Nieruchomości Rolnych nadanym rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 grudnia 2011r oraz z rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012r w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa... pozwana Agencja jako państwowa osoba prawna wykonuje prawo własności oraz inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa.

Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa reguluje zasady gospodarowania mieniem Skarbu Państwa w odniesieniu m.in.do: nieruchomości rolnych w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem gruntów znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych i parków narodowych; innych nieruchomości i składników mienia pozostałych po likwidacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej oraz ich zjednoczeń i zrzeszeń; lasów niewydzielonych geodezyjnie z nieruchomości, określonych w pkt 1 i 2.

Art. 5 ust.1 tej ustawy stanowi, że Skarb Państwa powierza Agencji wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 1 i 2. Ust. 2 tego artykułu wskazuje, że Agencja, obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich, jak również we własnym imieniu wykonuje związane z tymi składnikami obowiązki publicznoprawne.

Art. 6 ust. 1 pkt 4-6 stanowi, że Agencja realizuje zadania wynikające z polityki państwa, w szczególności w zakresie obrotu nieruchomościami i innymi składnikami majątku Skarbu Państwa użytkowanymi na cele rolne; administrowania zasobami majątkowymi Skarbu Państwa przeznaczonymi na cele rolne; zabezpieczenia majątku Skarbu Państwa.

Art. 27 stanowi, że sprzedaż i nabywanie nieruchomości Zasobu, z zastrzeżeniem art. 33, prowadzi Agencja. Zgodnie z art.28 ust 1. Agencja sporządza wykaz nieruchomości Zasobu przeznaczonych do sprzedaży i ogłasza go w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Art. 29 ust 2 w/w ustawy stanowi, że nieruchomości, które nie zostały sprzedane na zasadach określonych w przepisach ust. 1, art. 17a i art. 42 albo co do których przepisy te nie mają zastosowania, podlegają sprzedaży w trybie publicznego przetargu ustnego (licytacja).

Art. 38. Ust. 1 stanowi, że mienie wchodzące w skład Zasobu może być wdzierzawiane lub wynajmowane osobom fizycznym lub prawnym, na zasadach Kodeksu cywilnego.

Analizując powyższe uznać trzeba, że w dziedzinie obrotu ziemią rolną stanowiącą własność Skarbu Państwa pozwana jest podmiotem profesjonalnym. Jest wyposażona w instrumenty prawne, które umożliwiają jej posiadanie informacji o nieruchomościach wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Dlatego nie można podzielić stanowiska pozwanej, że wyrażała gotowość zawarcia umowy sprzedaży, a do jej finalizacji nie doszło z przyczyn przez nią niezawinionych.

Okolicznosci ujawnione w sprawie wyraźnie wskazują, że przeznaczona do sprzedaży w trybie przetargu wyznaczonego na dzień 12 listopada 2014r działka nr (...) nie stanowiła własności Skarbu Państwa, lecz w księdze wieczystej tej nieruchomości w dziale II wpisana była jako właściciel osoba fizyczna, zatem pozwana nie mogła działki tej sprzedać powodowi.

Przeciwnie stanowisko wyrażone w apelacji i towarzyszącą mu argumentację Sąd Apelacyjny pozostawia bez dalszego komentarza.

Odnosząc się końcowo do zarzutu naruszenia art. 6 kc poprzez uznanie za udowodnione wpłacenie przez powoda kwoty w wysokości 137,76 zł. wskazuje sąd odwoławczy, że zarzut ten jest bezzasadny, gdyż fakt wpłacenia tej kwoty przez powoda wynika z Protokołu stawiennictwa stron sporządzonego przez notariusza J. S. w dniu 6 marca 2015 r., Rep. A nr (...) załączonego do pozwu o zapłatę (k. 23-24).

Z tych wszystkich względów na podstawie art. 385 k.p.c. apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie II wyroku.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego wydano przy zastosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik procesu- art. 98 k.p.c.

A. Bednarek-Moraś E. Buczkowska-Żuk A. Sołtyka