

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 160.280,33 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu 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 uiszczyła wadnia (16.300 zł w odniesieniu do działki nr (...), 16.100 zł w odniesieniu do działki nr (...) oraz 16.900 zł w odniesieniu do działek nr (...), 16.400 zł w odniesieniu do działki nr (...). Po przeprowadzeniu przetargów powódka została wskazana jako nabywca wszystkich nieruchomości za cenę 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 (...). Różnica pomiędzy sumaryczną ceną nabycia wszystkich nieruchomości a kwotami uiszczonych wadnięw wyniosła 1.579.010,00 zł. Do przeniesienia własności nieruchomości ostatecznie nie doszło. Powódka 11 grudnia 2012 roku wpłaciła na rzecz (...) kwotę 323.370,00 zł tytułem ceny za działkę o nr ew (...), która to kwota – po odmowie zbycia nieruchomości na rzecz powódki – została bez wezwania zwrócona w dniu 9 stycznia 2013 roku. 17 grudnia 2012 roku pozwana odstąpiła od umów i odmówiła przeniesienia własności nieruchomości objętych przetargami. Powódka wyznaczyła pozwanej na 17 stycznia 2013 roku termin przeniesienia własności wszystkich ww. nieruchomości i uiszczyła kwotę 1.579.010,00 zł stanowiącą pozostałą część ceny sprzedaży wszystkich nieruchomości. Pozwana nie stawiała się u notariusza celem przeniesienia własności nieruchomości i nie dokonała zwrotu kwoty 1.579.010,00 zł. Powódka nie odpowiedziała na wezwanie pozwanej do wskazania numeru rachunku bankowego, na który miała dokonać zwrotu wpłaconej kwoty ze względu na toczące się pomiędzy stronami spory sądowe o zobowiązanie pozwanej do przeniesienia własności nieruchomości na warunkach wynikających z przeprowadzonych przetargów. W okresie od stycznia do kwietnia 2013 roku pozwana nie miała zamiaru przeniesienia własności nieruchomości i winna uiszczone przez powódkę środki zwrócić. Ostatecznie zwrot ten nastąpił dopiero 7 listopada 2013 roku, po wskazaniu przez powódkę innego niż znany dotychczas pozwanej nr rachunku bankowego.

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 powódka nie wykazała, by pozwany opóźnił się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego. Zapłacona przez powódkę kwota 1.579.010 zł mogłaby być ewentualnie poczytana jako świadczenie nienależne, którego zwrot powinien nastąpić niezwłocznie po wezwaniu. Tymczasem powódka nie wezwała pozwanego do zwrotu kwoty wpłaconej 17 stycznia 2013 roku. To pozwany wzywał powódkę do wskazania rachunku bankowego, na który ma dokonać zwrotu wpłaconej kwoty. Zwrotu tego dokonał w dniu, w którym powódka wskazała numer rachunku bankowego. Nadto zwrócił uwagę, że powódka w dacie dokonywania wpłaty kwoty 1.579.010 zł wiedziała, że nie jest do świadczenia zobowiązana.

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., (...) (...) 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.

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 (...) wyniosła 321.110,00 zł, minimalne postąpienie zostało określone na kwotę 3.220,00 zł, zaś wadium wyniosło 16.100,00 zł. Przetarg odbył się w dniu 4 grudnia 2012 roku. Powódka wpłaciła wadium w dniu 3 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 terminu 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. 10;

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:

- pismo pozwanej z dnia 17 grudnia 2012 roku k. 26 (VIII GC 441/13 dot. dz. Nr (...)), pismo z dnia 17 grudnia 2012 roku k. 65a (VIII GC 527/13 dot. dz. nr (...)), pismo z dnia 17 grudnia 2012 roku k. 27 (VIII GC 527/13 dot. (...)), pismo z dnia 17 grudnia 2012 roku k. 67 (VIII GC 527/13 dot. (...)), pismo z dnia 17 grudnia 2012 roku (VIII GC 596/13 dot. (...));

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. 11;

W dniu 17 stycznia 2013 roku powódka dokonała przelewu na rachunek Agencji Nieruchomości Rolnych w S. kwoty 1.579 010,00 zł tytułem zapłaty ceny za działki nr (...) (311.400 zł), nr ew (...) (308.230 zł), nr ew (...) (323.370 zł), nr ew (...) (312.970 zł) i nr ew (...) (323.040 zł).

Dowód: potwierdzenie przelewu z 17.01.2013r. (wydruk z 11.08.2017r. – k. 12;

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 (...) 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 Rep. A. nr (...) - 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 wadium 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 (...) za cenę 324330 zł, z zaliczeniem na poczet ceny kwoty 16100 zł wpłaconej tytułem wadium,

- oznaczonej jako działka o nr ew (...) za cenę 340270 zł, z zaliczeniem na poczet ceny kwoty 16900 zł wpłaconej tytułem wadium,

- oznaczonej jako działka o nr ew (...) za cenę 339940 zł, z zaliczeniem na poczet ceny kwoty 16900 zł wpłaconej tytułem wadium,

- oznaczonej jako działka o nr ew (...) za cenę 327700 zł, z zaliczeniem na poczet ceny kwoty 16300 zł wpłaconej tytułem wadium,

- oznaczonej jako działka o nr ew (...) za cenę 329370 zł, z zaliczeniem na poczet ceny kwoty 16400 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 zaskarżony przez Agencję Nieruchomości Rolnych w W. wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 25 lutego 2015 roku 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 jej 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;

Do dnia 7 listopada 2013 roku powódka nie wzywała poprzednika prawnego pozwanego do zwrotu kwoty 1.579.010 zł. Pismem z tego dnia o nr SZ. (...)4240.2006.9. (...)2012.BM pełnomocnik powódki, powołując się na pismo pozwanej z 24 kwietnia 2013 roku w części dotyczącej wskazania numeru rachunku bankowego, wskazał numer rachunku bankowego, na który kwota 1579010 zł powinna zostać przekazana. Zakwestionowała również zasadność dokonanego przez pozwanego przepadku kwot wpłaconych przez powódkę wadium.

Dowód:

- pismo pełnomocnika powódki z 07.11.2013r. – k. 13, 115;

Przelewem wykonanym tego samego dnia, tj. 7 listopada 2013 roku, zatytułowanym „zwrot zgodnie z pismem SZ. (...).4240.2006.9. (...).2012.BM pozwany dokonał zwrotu kwoty 1579010 zł na rachunek bankowy wskazany w piśmie pełnomocnika powódki z 7 listopada 2013 roku.

Dowód:

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

Wnioskiem z 8 listopada 2016 roku B. Z. wniosła „o zavezwanie Agencji Nieruchomości Rolnych w W. do próby ugodowej w sprawie zapłaty na rzecz wnioskodawczyni kwoty 165.340,77 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie w zwrocie uiszczonej na rzecz przeciwnika, w dniu 17 stycznia 2013 roku kwoty w łącznej wysokości 1.579.020 zł tytułem pozostałej do zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości rolnych w postaci działek o nr ew (...), (...), (...),(...) oraz (...), wszystkie położone w obrębie R., gm. R.”.

Na wyznaczonym na dzień 31 stycznia 2017 roku posiedzeniu przed Sądem Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie pełnomocnik (...) w W. (uczestnika) oświadczył, że nie widzi podstaw do zawarcia ugody w niniejszej sprawie, ponieważ wzywał stronę wnioskodawcy do wskazania numeru bankowego na który mógłby przelać pieniądze.

Dowody:

- wniosek o zavezwanie do próby ugodowej z 08.11.2016r. – k. 2-3 akt I Co 263/16;

- protokół posiedzenia pojednawczego z 31.01.2017r. – k. 19 akt I Co 263/16;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

Przedmiotem niniejszej sprawy jest żądanie powódki zwrotu na jej rzecz skapitalizowanych odsetek obliczonych od kwoty 1.579.010 zł za okres od 18 stycznia 2013 roku do 7 listopada 2013 roku. Kwota ta została wpłacona przez stronę powodową Agencji Nieruchomości Rolnych w W. w dniu 17 stycznia 2013 roku tytułem zapłaty ceny za 5 nieruchomości, które powódka zamierzała nabyć od (...), a których (...) na powódkę nie przeniosła, ostatecznie zwracając przedmiotową kwotę dopiero 7 listopada 2013 roku.

Roszczenie powódki opierało się zatem o treść art. 481 §1 k.c. zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Powódka winna była zatem wykazać, że pozwany winien spełnić wobec niej świadczenie pieniężne (dokonać zwrotu wpłaconej kwoty), jak również że ze spełnieniem tego świadczenia się spóźnił.

Stan faktyczny niniejszej sprawy nie jest sporny. W szczególności 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.

Za niesporne uznać należy m.in. to, że powódka wpłacając poprzednikowi prawnemu pozwanego kwotę 1.579.010 zł miała świadomość tego, że Agencja Nieruchomości Rolnych w W. odmawia zawarcia z nią umów sprzedaży nieruchomości. Odmowa ta została jednoznacznie wyrażona przed notariuszem w dniu 10 grudnia 2012 roku (w odniesieniu do działek (...)), jak również w dniu 13 grudnia 2012 roku (w odniesieniu do działek nr (...)).

Nadto, Agencja Nieruchomości Rolnych w dniu 9 stycznia 2013 roku zwróciła wpłaconą przez powódkę w dniu 13 grudnia 2012 roku kwotę 323.370,00 zł tytułem pozostałej (po uwzględnieniu kwoty wadium 16.900,00 zł) ceny za

nieruchomość w postaci działki o nr ew (...). Zwrócić przy tym należy uwagę, że dokonana przez powódkę wpłata pozostałej kwoty ceny sprzedaży wszystkich nieruchomości (czyli kwoty 1.579.010,00 zł) nastąpiła już po dokonanych przez (...) w W. zwrocie, tj. 17 stycznia 2013 roku.

Powódka argumentowała, że (...) w W. powinna zwrócić jej uiszczoną tytułem ceny kwotę, którą bezzasadnie przetrzymywała aż do 7 listopada 2013 roku. Stanowisko to uznano za niekonsekwentne, skoro z drugiej strony wskazywała ona, że nie mogła zwrócić się o zwrot tej kwoty, gdyż stanowiłoby to argument dla pozwanej do uznania powódki za osobę, która nie spełnia warunków do uiszczenia ceny, a w konsekwencji do odmowy przeniesienia na powódkę nieruchomości.

Argumentacji tej nie sposób podzielić. W istocie, jak wynika z twierdzeń powódki, która obszernie przytoczyła w pozwie przebieg postępowania sądowego w przedmiocie zobowiązania Agencji Nieruchomości Rolnych do złożenia oświadczeń o przeniesieniu własności wskazanych 5 nieruchomości na powódkę, Agencja od grudnia 2012 roku prezentowała konsekwentnie brak zamiaru przeniesienia własności nieruchomości rolnych będących przedmiotem przetargu na powódkę.

Powódka dokonała wpłaty kwoty 1.579.010,00 zł w dniu 17 stycznia 2013 roku, a zatem już w trakcie narastającego pomiędzy stronami sporu. W ten sposób jednoznacznie wyraziła swoje oczekiwanie na zawarcie umowy przez poprzednika prawnego pozwanego bądź też na pozytywne dla powódki rozstrzygnięcie tej kwestii przez Sąd. Oczekiwanie to mieściło się w granicach ryzyka gospodarczego, jakie dążąc do zawarcia umów sprzedaży nieruchomości podjęła powódka.

O tym, że wpłatę powódki można traktować jedynie jako wyraz podjętego ryzyka, przekonuje to, że w chwili dokonywania przez powódkę wpłaty tak znacznej kwoty stron nie łączyła żadna umowa, która zobowiązywałaby pozwaną do dokonania tej wpłaty. Nadto, Agencja dokonała zwrotu wcześniej dokonanej – choć już po odstąpieniu od umów przez Agencję - wpłaty kwoty 323.370,00 zł tytułem ceny za działkę nr (...). Ponowna wpłata dokonana przez powódkę – po wezwaniu Agencji do przeniesienia własności nieruchomości w dniu 17 stycznia 2013 roku, obejmująca także zwróconą kwotę 323.370,00 zł tytułem ceny za działkę nr (...) – nie mogła być traktowana inaczej niż jako wyrażenie zdecydowanej woli dochodzenia przez powódkę przeniesienia na jej rzecz przedmiotowych nieruchomości rolnych.

Słusznie pozwany podniósł w sprzeciwie, że wpłata ta mogłaby być poczytana jako świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410 §1 i 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. W przypadku takiego świadczenia, można żądać jego zwrotu, jednak termin jego spełnienia nie jest oznaczony. Zwrot taki powinien nastąpić niezwłocznie po wezwaniu, a zobowiązane do zwrotu nienależnego świadczenia ma charakter bezterminowy. W konsekwencji, termin spełnienia takiego świadczenia musi być wyznaczony zgodnie z art. 455 k.c., a więc niezwłocznie po wezwaniu skierowanym przez zubożonego.

Pozwany, jako następca prawny Agencji Nieruchomości Rolnych w W. nie może być uznany za podmiot pozostający w późnieniu ze zwrotem kwoty 1.579.010,00 zł, ponieważ nie był przez dłuższy okres czasu wzywany do zwrotu tej kwoty. Nadmienić również należy, że wcześniejsze zachowanie powódki uzasadniać mogło przekonanie o tym, że po dokonanych zwrocie powódka ponownie dokona przedmiotowej wpłaty.

O powyższym przekonuje materiał dowodowy, w tym korespondencja stron, z której bezspornie wynika, że to Agencja zwracała się do powódki o podanie rachunku bankowego na który mogłaby przelać tą kwotę, a rachunku tego powódka nie wskazała. Biorąc pod uwagę wysokość kwoty, którą miała zwrócić Agencja, jak również narastający konflikt stron, żądanie wskazania rachunku bankowego do dokonania tego konkretnego przelewu uznano za w pełni racjonalne w okolicznościach sprawy. O zasadności tego żądania świadczy również to, że ostatecznie powódka –

żądając zwrotu kwoty 1.579.010,00 zł w dniu 7 listopada 2013 roku – wskazała inny niż dotychczas numer rachunku bankowego.

Odnosząc się bezpośrednio do podniesionej w pozwie kwestii celowego, nacechowanego złą wolą działania pozwanej, która w ocenie powódki wskazywała na zamiar pozyskania argumentu w planowanym już procesie o ustalenie co do braku obowiązku przeniesienia własności nieruchomości, poprzez dokonanie zwrotu wpłaconych przez powódkę środków wskazać należy, że zamiaru takiego nie sposób wywnioskować z jednego tylko pisma wzywającego do wskazania rachunku bankowego. Przeciwnie, to zachowanie powódki, która niejako „na siłę” płaci cenę za nieruchomości, których zbycia na jej rzecz odmawia Agencja, wskazuje na to, że pozostawała ona w przeświadczeniu o zasadności swoich roszczeń i świadomie podjęła decyzję o dokonaniu wpłaty pozostałej do zapłaty ceny za nieruchomości, które zamierzała nabyć.

Po odstąpieniu przez Agencję od umowy – co należy podkreślić – powódka dokonała ponownego przelewu zwróconej jej kwoty tytułem ceny za działkę o nr ew (...), jak również przelewu tytułem zapłaty za pozostałe nieruchomości, które zamierzała nabyć oraz nie udzieliła odpowiedzi na wezwanie o wskazanie rachunku do zwrotu wpłaconej kwoty.

Przez cały okres (od czasu dokonania wpłaty) nie zwróciła się do poprzednika prawnego pozwanego o zwrot kwoty 1.579.010,00 zł. Żądanie takie powódka złożyła dopiero 7 listopada 2013 roku, wskazując równocześnie – inny od poprzedniego – numer rachunku bankowego, na jaki miała zostać przelana ww. kwota. Agencja dokonała żądanego przez powódkę przelewu jeszcze tego samego dnia. Mając na uwadze powyższe okoliczności trudno uznać, że Agencja Nieruchomości Rolnych w W. (aktualnie Krajowy Ośrodek (...) w W.) pozostawała w zwłoce ze zwrotem na rzecz powódki kwoty 1.579.010,00 zł choćby przez jeden dzień.

Powyższe ustalenie skutkowało oddaleniem powództwa B. Z., o czym orzeczono a contrario art. 481 §1 i 2 k.c. w punkcie I sentencji wyroku.

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. (...)