

Sygn. akt V ACa 234/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2018r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

| | |
|-----------------|-------------------------------------------------------|
| Przewodniczący: | SSA Roman Kowalkowski |
| Sędziowie: | SA Mariusz Wicki SO del. Krzysztof Gajewski (spr.) |
| Protokolant: | stażysta Anna Lubawska |

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2018r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Krajowego Ośrodka (...) w W. Oddziału Terenowego w B.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 9 lutego 2018r, sygn. akt I C 1079/17

1. oddala apelację,

2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 234/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21.04.2017r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w B. domagała się wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, mocą którego pozwana Spółka (...) sp. z o.o. w M. zostanie zobowiązana do zapłaty na rzecz powódki kwoty 108.257,63zł. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, nakazania pozwanej spółce zapłaty na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa

procesowego według norm przepisanych, a w przypadku stwierdzenia braku podstaw do wydania nakazu zapłaty, przeprowadzenia rozprawy pod nieobecność powódki i przeprowadzenia przez nią wskazanych dowodów.

W uzasadnieniu podała, że w dniu 24.05.2004r. przed notariuszem D. R. zawarła z pozwaną spółką umowę sprzedaży nieruchomości rolnych, dla których Sąd Rejonowy w G. D. prowadzi księgi wieczyste: Kw (...), Kw (...) i Kw (...). Tytułem ceny sprzedaży spółka (...) zobowiązała się zapłacić kwotę 1.635.000zł, przy czym kwotę 327.250,00zł. zapłaciła już przed zawarciem umowy, natomiast pozostała do zapłaty kwota 1.307.750zł. została wyrażona w mierniku naturalnym i stanowiła równowartość 28.952 decyton pszenicy przeliczonej według średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za dwa półrocza poprzedzające podpisanie porozumienia. Zapłata tej należności została rozłożona na 22 równe półroczne raty po 1.316 decyton pszenicy każda, płatne do dnia 28 lutego i 30 września każdego roku, poszczególne raty płatne według średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za półrocze roku kalendarzowego poprzedzającego termin płatności. Jako podstawę do wyrażenia zapłaty w mierniku naturalnym przyjęto § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa z dnia 8.12.1999r. w sprawie wysokości oprocentowania odroczonej lub rozłożonej na raty należności z tytułu sprzedaży mienia z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, szczegółowych kryteriów niestosowania oprocentowania oraz ustalania innych niż pieniądz mierników wartości należności pieniężnej (Dz. U. nr 102, poz. 1189) Powódka podała, że sprzedaje nieruchomości rolne w oparciu o przepisy rozdziału 6 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi. Zgodnie z art. 31 tej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu sporządzenia aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 24.05.2004r. cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży, natomiast nabywca przed zawarciem umowy sprzedaży wpłaci co najmniej 20% ceny, Agencja może rozłożyć spłatę pozostałej należności na roczne lub półroczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat. Natomiast w jego ustępie 2a dodanym przez art. 12 pkt. 12 lit. c ustawy z dnia 11.04.2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. 2003.64.592) z dniem 16.07.2003r. ustawodawca postanowił, że jeżeli nabywca nieruchomości zbędzie pod jakimkolwiek tytułem prawnym tą nieruchomości lub jej część albo udziały w jej współwłasności przed zapłaceniem całej należności z tytułu sprzedaży, Agencja może zażądać zapłaty całej niespłaconej należności w wyznaczonym przez siebie terminie.

Powódka wskazała, że te przepisy znalazły odbicie w umowie sprzedaży łączącej strony z dnia 24.05.2004r. a konkretnie w § 10 aktu notarialnego, gdzie określono sytuacje, w których przestają wiązać strony postanowienia § 5 w/ w rozporządzenia o rozłożeniu ceny nabycia nieruchomości na raty dodatkowo precyzując termin jednorazowej spłaty niespłaconej części ceny na 7 dni od daty przeniesienia własności nieruchomości. Konkretnie w § 10 stwierdzono, że warunkiem utrzymania preferencji jaką jest rozłożenie ceny nabycia na raty jest powstrzymanie się nabywcy od zbycia nieruchomości lub jej części przed zapłaceniem całej należności z tytułu jej sprzedaży. Istotą warunku jest uzależnienie powstania lub ustania skutków czynności prawnej od określonego zdarzenia. Następnie powódka podała, że w dniu 24.07.2012r. notariusz I. G. w Kancelarii Notarialnej w T. sporządziła warunkową umowę sprzedaży części nieruchomości nabytej wcześniej przez (...) sp. z o.o. od pozwanej Agencji na rzecz J. B.. Agencja nie skorzystała z prawa pierwokupu. Następnie pozwana w piśmie z dnia 6.08.2012r. zwróciła się do powódki o odstąpienie od ustaleń § 10 aktu notarialnego z 24.05.2004r. wskazując na wzrost ceny pszenicy i brak środków finansowych. Agencja w piśmie z dnia 14.08.2012r. odmówiła pozwanej odstąpienia od tych ustaleń z uwagi na brak podstaw do takiego działania. Z informacji uzyskanych przez powódkę, pozwana mimo to w dniu 31.12.2012r. sprzedała część nieruchomości J. B.. W tej sytuacji powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 107.000,58zł. Pozwana pismem z dnia 11.02.2017r. odmówiła jednak zapłaty tej kwoty wskazując, że nie tylko, że zapłaciła już całą cenę nabycia, ale dodatkowo nadpłaciła cenę o kwotę 661.544,55zł. Powódka w związku z tym kolejnym pismem z dnia 6.03.2017r. podtrzymała swoje stanowisko i wezwała pozwaną do zapłaty całej pozostałej ceny sprzedaży. Podała także, że na dochodzoną kwotę 108.257,63zł. składają się: kwota 93.637,37zł jako pozostały kapitał po rozwiązaniu umowy na dzień 8.01.2013r. i kwota 14.620,26zł. tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie do dnia 21.04.2017r. zgodnie z § 5 umowy.

Sąd Okręgowy w (...) w dniu 27 kwietnia 2017r. w sprawie INc (...) wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, mocą którego nakazał pozwanej (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w M. aby zapłaciła na rzecz powoda Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w B. kwotę 108.257,63zł. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 24.04.2017r. do dnia zapłaty wraz z kwotą 4.970,25zł. tytułem zwrotu

kosztów postępowania, w tym kwotę 3.617zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w terminie dwóch tygodni od doręczenia niniejszego nakazu albo wniósł w tymże terminie sprzeciw. (k. 25)

Pozwana (...) Sp. z o.o. od tego nakazu złożyła sprzeciw (k. 27-29), w którym domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17 zł. tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu sprzeciwu m.in. podała, że istotne w tej sprawie jest to, że § 10 aktu notarialnego z 24.05.2004r. przesądza, iż postanowienie § 5 przestaje wiązać w całości, a nie w części, a w związku z tym wyłączone jest też zastosowanie tej części umowy, która odnosi się do wyrażenia części ceny w kwocie 1.307.750zł. w mierniku naturalnym stosownie do przepisu §5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Skarbu z 8.12.1999r. przytoczonego przez powoda. Zdaniem pozwanej w tej sytuacji brak jest podstaw do przeliczenia po dniu 31.12.2012r. pozostałej części ceny stosując miernik naturalny. Pozwana podkreśliła, że nawet gdyby dokonać wyłącznie literalnie wykładni § 10 i 5 aktu notarialnego z dnia 24.05.2004r. to należałoby dojść do wniosku, że również w odniesieniu do rat płatnych w okresie od dnia 30.09.2004r. do dnia 30.09.2012r. nie należało ich przeliczać przy zastosowaniu miernika naturalnego, z uwagi na to, że §5 tego aktu przestał obowiązywać między stronami. Ponadto pozwana podała, że do dnia 31.12.2012r. tj. do dnia sprzedaży części nieruchomości na rzecz J. B., pozwana uregulowała na rzecz powoda 17 rat za okres od dnia 30.09.2004r. do dnia 30.09.2012r. stanowiących łączną kwotę 1.010.534,06zł. którą przeliczano stosując miernik naturalny. Do zapłaty pozostało jeszcze 5 rat tj. łączna kwota 297.215,94zł. powiększona o odsetki ustawowe za okres od dnia 8.01.2013r. do dnia zapłaty w związku z opóźnieniem w zapłacie. Dalej pozwana podała, że w okresie od 1.01.2013r. uiszczała na rzecz powoda łączną kwotę 437.401,53zł. w 5 ratach tj. kwotę 106.775,01zł. w dniu 28.03.2013r., kwotę 93.963,19zł. w dniu 13.11.2013r., kwotę 77.961,58zł. w dniu 27.03.2014r., kwotę 79.426,14zł. w dniu 13.11.2014r., kwotę 79.275,61zł. w dniu 11.03.2015r. Pozwana wskazała, że jej zdaniem nie ma uzasadnienia jednoczesne stosowanie miernika naturalnego i naliczanie przez powódkę odsetek ustawowych za opóźnienie, co najwyżej przysługiwać powinny odsetki ustawowe za opóźnienie w łącznej kwocie 30.197,02zł. wyliczone według zestawienia podanego w sprzeciwie.

Pozwana podała, że skoro po 31.01.2012r. uiszczała na rzecz powódki kwotę 437.401,53zł. to tym samym zaspokoila roszczenia powódki najpóźniej w dniu 13.11.2014r. kiedy to tego dnia uiszczała pozostałą część ceny tj. kwotę 297.215,94zł. oraz odsetki ustawowe za opóźnienie w łącznej kwocie 30.197,02zł. Wskazała także, że mimo, że powódka wiedziała o zbyciu części nieruchomości przez pozwaną, to naliczała raty z tytułu jej sprzedaży, a pozwana je systematycznie regulowała. Zatem nie jest dopuszczalne dochodzenie odsetek ustawowych za opóźnienie i jednoczesne dochodzenie odsetek ustawowych za opóźnienie przy jednoczesnym przeliczeniu ceny nieruchomości z zastosowaniem miernika naturalnego na dzień 31.12.2012r. a następnie zarachowanie na poczet tak ustalonej ceny rat uiszczonych przez pozwanego. Zdaniem pozwanej uiszczała ona na rzecz powódki nie tylko cenę nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie najpóźniej 13.11.2014r. ale także względem powódki posiada jeszcze nadpłatę przekraczającą kilkakrotnie wartość przedmiotu zaskarżenia.

Z dniem 31.08.2017r. przestała funkcjonować Agencja Nieruchomości Rolnych i w jej miejsce od dnia 1 września 2017r. powołano Krajowy Ośrodek (...). (k. 53). W tej sytuacji nastąpiła zmiana nazwy strony powodowej na Krajowy Ośrodek (...) Oddział Terenowy w B..

Wyrokiem z dnia 9 lutego 2018r. Sąd Okręgowy:

1. zasądził od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M. na rzecz powoda Krajowego Ośrodka (...) w W. Oddział Terenowy w B. kwotę 108.257,63zł. (sto osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt siedem złotych 63/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 24 kwietnia 2017r. do dnia zapłaty,
2. zasądził od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M. na rzecz powoda Krajowego Ośrodka (...) w W. Oddział Terenowy w B. kwotę 10.830,00zł. (dziesięć tysięcy osiemset trzydzieści złotych) tytułem zwrotu

poniesionych przez powoda kosztów procesu, w tym kwotę 5.417,00zł. (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd I instancji ustalił, iż w dniu 24.05.2004r. W. B. działająca w imieniu własnym oraz w imieniu (...) Spółki z o.o. w M. oraz J. B. działający w imieniu własnym i w imieniu B. B. (1) zawarli z J. Z. działającym w imieniu Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych jako jego pełnomocnikiem umowę sprzedaży. Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała (...) Spółce z o.o. w M. nieruchomości położone w M.: o powierzchni 50,93ha, dla której jest prowadzona księga wieczysta Kw (...) i o powierzchni 208,2637ha, dla której jest prowadzona księga wieczysta Kw (...) oraz w S. o powierzchni 113,1127ha, dla której jest prowadzona księga wieczysta Kw (...) tj. nieruchomości o łącznej powierzchni 255,059 ha za cenę 1.635.000zł. uwzględniając pierwszeństwo w nabyciu przysługujące Kupującej.

W § 4 w/w umowy B. B. (2) w imieniu (...) Spółki z o.o. oświadczyła między innymi, że kupuje te nieruchomości za tą kwotę oraz, że znane jest jej ustawowe prawo Agencji do pierwokupu nieruchomości w okresie 5 lat od podpisania tej umowy.

Z brzmienia § 5 w/w umowy wynika, że kupująca zapłaciła Agencji część ceny nieruchomości w wysokości 327.250zł. tj. 20% ceny stałej nieruchomości przelewem. Pozostała zaś część ceny w wysokości 1.307.750zł. ma być wyrażona w mierniku naturalnym, stosownie do przepisu §5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa z dnia 8.12.1999r. w sprawie wysokości oprocentowania, odroczonej lub rozłożonej na raty należności z tytułu sprzedaży mienia z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, szczegółowych kryteriów niestosowania oprocentowania oraz ustalania innych niż pieniądz mierników wartości należności pieniężnej i będzie stanowić równowartość 28.952 decytony pszenicy przeliczonej według średniej arytmetycznej średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za dwa półrocza poprzedzające podpisanie porozumienia. Należność tą kupująca zapłaci w 22 równych ratach półrocznych w wysokości równowartości 1.316 decyton pszenicy każda, płatnych dnia 28 lutego i 30 września każdego roku, począwszy od 30 września 2004r. Poszczególne raty płatne są według średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za półrocze roku kalendarzowego poprzedzające termin płatności raty. Dalej w § 6 zapisano, że od raty należności niezapłaconej w ustalonym terminie pobiera się za okres opóźnienia odsetki ustawowe. Dalszy §10 tej umowy stanowił, że w przypadku zbycia przedmiotowej nieruchomości przez Kupującą w całości lub w części nieruchomości bądź też udziałów tej nieruchomości osobie trzeciej, pod jakimkolwiek tytułem darmym lub odpłatnym, a w szczególności sprzedaży, darowizny, zamiany, przeniesienia własności w zamian za zwolnienie z długu, bądź przeniesienia własności na pokrycie objętych udziałów (akcji) w Spółce przestają wiązać postanowienia § 5 o rozłożeniu ceny sprzedaży na raty. Kupująca zapłaci Agencji jednorazowo niespłaconą część ceny w terminie 7 dni od dnia przeniesienia własności nieruchomości lub udziałów na tą osobę. P

Pozwana (...) Spółka z o.o. od początku terminowo spłacała raty.

W dniu 24.07.2012r. notariusz I. G. w Kancelarii Notarialnej w T. przy ul. (...) sporządziła warunkową umowę sprzedaży tej nieruchomości, która wcześniej została nabyta przez (...) sp. z o.o. w M. od Agencji Nieruchomości Rolnych na rzecz J. B.. Umowa ta została przesłana przez notariusza do Agencji Nieruchomości Rolnych.

Następnie pismem z dnia 6.08.2012r. W. B. jako Prezes Zarządu (...) Spółki z o.o. w M. zwróciła się do Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w B. z prośbą o odstąpienie od ustaleń § 10 aktu notarialnego Rep. A. nr (...) z dnia 24.05.2012r. (błąd w dacie rocznej, winno być 2004r.) dotyczącego jednorazowej spłaty niespłaconej części ceny w przypadku odsprzedaży części nieruchomości osobie trzeciej. Poinformowała o wielkości dotychczasowej spłaty wskazując, że pozostało jej jeszcze do zapłaty 7.896 decytony w 6 półrocznych ratach i ostatnia rata będzie płatna 31.03.2015r. oraz o rosnącej cenie pszenicy, a także, że spółka mimo rosnących cen wywiązywała się terminowo z płaconych rat. Ponadto poinformowała także o planowanym wykupie gruntów w S. tj. działki nr (...) o powierzchni 50,93ha, dla której jest prowadzona księga wieczysta Kw (...) i odsprzedaży tej działki J. B. na powiększenie gospodarstwa, co pozwoliłoby na pozyskanie części środków na wykup i zabezpieczyłoby płynności finansową w Spółce.

Agencja Nieruchomości Rolnych pismem z dnia 14.08.2012r. w odpowiedzi na wniosek pozwanej w sprawie odsprzedaży osobie trzeciej części nieruchomości zakupionej na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 24.05.2004r. poinformowała, że warunki spłaty pozostałej części ceny nieruchomości w ratach zostały ustalone w umowie sprzedaży. Przypomniała treść § 10 w/w umowy w tej części, gdzie była mowa o tym, że w przypadku sprzedaży całości lub części nieruchomości, przestają wiązać postanowienia o rozłożeniu ceny sprzedaży na raty i Spółka zapłaci Agencji jednorazowo niespłaconą część ceny w terminie 7 dni od dnia przeniesienia własności nieruchomości. Ponadto dodała, że okoliczności przedstawione we wniosku Spółki nie dają podstaw do odstąpienia przez Agencję od warunków umowy sprzedaży.

Mimo takiej informacji pozwana Spółka dokonała przeniesienia nieruchomości o powierzchni 50,93ha w dniu 31.12.2012r. a W. B. jako prezes tej spółki nie poinformowała o tym fakcie Agencji, ani też w terminie 7 dni od dnia przeniesienia własności nieruchomości nie zapłaci Agencji jednorazowo niespłaconej części ceny.

Na dzień 8.01.2013r. zadłużenie Spółki (...) na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych wynosiło 531.038,90zł.

Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w B. po tym czasie wystawiła na adres (...) Spółki z o.o. w M. jeszcze 5 zawiadomień o płatności:

- dnia 6.03.2013r. na kwotę do zapłaty 121.716,84zł. z terminem płatności należności 31.03.2013r.

- dnia 4.11.2013r. na kwotę do zapłaty 128.717,96zł. z terminem płatności należności 15.11.2013r.

- dnia 5.03.2014r. na kwotę do zapłaty 93.725,52zł. z terminem płatności należności 31.03.2014r.

- dnia 3.11.2014r. na kwotę do zapłaty 100.187,08zł. z terminem płatności należności 15.11.2014r.

- dnia 2.03.2015r. na kwotę do zapłaty 84.671,44zł. z terminem płatności należności 31.03.2015r.

Pozwana po dniu 7.01.2013r. dokonała wpłaty następujących kwot:

- 106.775,01zł. dnia 28.03.2013r.

- 93.963,19zł. dnia 13.11.2013r.

- 77.961,58zł. dnia 27.03.2014r.

- 79.426,14zł. dnia 13.11.2014r.

- 79.275,61zł. dnia 11.03.2015r.

Prezes Zarządu spółki (...) W. B. pod koniec 2016r. wystąpiła do agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w B. z wnioskiem o wykreślenie hipotek stanowiących zabezpieczenie zapłaty ceny nieruchomości zakupionych od Agencji na podstawie umowy z dnia 24.05.2004r.

Pismem z dnia 26.01.2017r. Dyrektor Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w B. poinformował (...) Spółkę z o.o. w M., że w związku z zwartą przez tą spółkę w dniu 31.12.2012r. umową sprzedaży części nieruchomości nabytej od Agencji w dniu 24.05.2004r. aktem notarialnym Repertorium A nr (...) i zgodnie z § 10 w/w aktu w przypadku zbycia przez kupujących nieruchomości, przestały wiązać postanowienia §5 tego aktu o rozłożeniu na raty i cała niespłacona część ceny nieruchomości w kwocie 531.038,90zł. podlegała jednorazowej zapłacie w terminie 7 dni od dnia przeniesienia własności. Ponadto dodała, że wysokość tego zobowiązania została ustalona jako iloczyn 6,580 decyton pszenicy i średniej arytmetycznej średnich krajowych cen skupu pszenicy ogłaszanej przez GUS za dwa półrocza poprzedzające dzień postawienia w stan wymagalności tj. 80,71zł. Ponadto powódka wskazała, że dokonane po dniu 8.01.2013r. wpłaty z tytułu wykupionej nieruchomości zostały zarachowane zgodnie z rozliczeniem umowy na dzień 10.02.2017r, które zostało do tego pisma dołączone. Wskazał, że do zapłaty zostało 107.000,58zł. na którą

składa się kwota 93.637,37zł. jako pozostała cena sprzedaży i ustawowe odsetki w kwocie 13.363,21zł. liczone od ceny sprzedaży za okres od dnia 12.03.2015r. do dnia 10.02.2017r. Ponadto powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty łącznej 107.000,58zł. do dnia 10.02.2017r. i poinformowała, że dopiero po uiszczeniu tej kwoty wyda zgodę na wykreślenie hipotek. Pismo to zostało doręczone pozwanej dnia 30.01.2017r.

W. B. jako prezes Zarządu Spółki (...) pismem z dnia 11.02.2017r. odmówiła zapłaty kwoty 107.000,58zł. a uwagi na to, że jej zdaniem cena sprzedaży nieruchomości rolnej nabytej od Agencji Nieruchomości Rolnych na podstawie umowy z dnia 24.05.2004r. została uiszczona w całości. Wskazała, że uiszczyła łączną kwotę 2.296.544,55zł. a więc dokonała nawet nadpłaty w kwocie 661.544,55zł. która powstała na skutek uchylecia z dniem 31.12.2012r. obowiązującego §5 aktu notarialnego z dnia 24.05.2004r. bo jej zdaniem postanowienie § 10 tego aktu przesądza, że postanowienie § 5 przestaje wiązać strony w całości, a nie w części i dlatego wyłączone jest także zastosowanie tej części umowy, która odnosi się do wyrażenia części ceny w kwocie 1.307.750zł. w mierniku naturalnym. Podkreśliła także, że spółka spłacała cały czas terminowo cenę za nieruchomość na podstawie not księgowych wystawianych przez pracowników Oddziału Terenowego w B. Agencji Nieruchomości Rolnych, w tym także po dniu 1.01.2013r.

W odpowiedzi na to, powódka pismem z dnia 6.03.2017r. poinformowała pozwaną, że nadal podtrzymuje swoje stanowisko wskazując, że Agencja może zażądać zapłaty całej niespłaconej należności w wyznaczonym przez siebie terminie gdy nabywca nieruchomości zbędzie pod jakimkolwiek tytułem prawnym tę nieruchomość lub jej część albo udziały w jej własności. W tym momencie przestają obowiązywać postanowienia §5 o rozłożeniu ceny nabycia nieruchomości na raty dodatkowo precyzując termin jednorazowej spłaty niespłaconej części ceny na 7 dni od daty przeniesienia własności nieruchomości. W związku z tym dokonanie przez pozwaną spółkę sprzedaży dnia 31.12.2012r. części nieruchomości było podstawą do zastosowania postanowień § 10 aktu notarialnego z dnia 24.05.2004r. Jednocześnie powódka wezwała tym pismem spółkę (...) do uregulowania powstałego zadłużenia pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Dodatkowo powódka przesała Spółce przedsądowe wezwanie do zapłaty w terminie do dnia 20.03.2017r. kwoty 107.682,98zł. na którą składa się :

- kwota 93.637,37zł. tytułem pozostałej ceny sprzedaży wymagalnej 8.01.2013r.

- kwota 14.045,61zł. tytułem naliczonych do dnia 20.03.2017r. odsetek ustawowych za opóźnienie.

Pismo to wraz z przesądowym wezwaniem do zapłaty zostało doręczone pozwanej Spółce dnia 9.03.2017r.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o dowody z dokumentów zgromadzonych w tej sprawie, pism procesowych, a także z przesłuchania Prezesa Zarządu pozwanej (...) spółki z o.o. M. – W. B..

Za wiarygodne Sąd I instancji uznał zarówno wszystkie dokumenty urzędowe jak i prywatne, których domniemanie autentyczności wynikające z art. 245 kodeksu postępowania cywilnego, a w odniesieniu do dokumentów urzędowych również zgodności z prawdą tego, co zostało w nich zaświadczone, wynikające z art. 244 k.p.c. nie zostały podważone przez strony.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania Prezesa Zarządu pozwanej spółki (...), albowiem są one logiczne, spójne i znajdują potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym.

Spór w niniejszej sprawie dotyczył interpretacji treści §10 aktu notarialnego Repertorium A numer (...) i czy w chwili sprzedaży części nieruchomości przed zapłata całości ceny przestaje obowiązywać §5 tego aktu w całości czy tylko w części i czy naliczenie zaległości pozwanej winno nastąpić przy uwzględnieniu miernika naturalnego czy nie.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo w niniejszej sprawie zasługiwało na uwzględnienie w całości. Nie budzi żadnej wątpliwości Sądu treść §10 aktu notarialnego Repertorium A numer (...) z dnia 24.05.2004r. Z treści tej wyraźnie wynika, że w przypadku zbycia przedmiotowej nieruchomości przez Kupującą w całości lub w części nieruchomości bądź też udziałów tej nieruchomości osobie trzeciej, pod jakimkolwiek tytułem darmym lub odpłatnym, a w szczególności sprzedaży, darowizny, zamiany, przeniesienia własności w zamian za zwolnienie z długu,

bądź przeniesienia własności na pokrycie objętych udziałów (akcji) w Spółce przestają wiązać postanowienia § 5 o rozłożeniu ceny sprzedaży na raty. Kupująca zapłaci Agencji jednorazowo niespłaconą część ceny w terminie 7 dni od dnia przeniesienia własności nieruchomości lub udziałów na tą osobę. Zatem wyraźnie wskazano, że przestają wiązać postanowienia § 5 tylko w tej części gdzie mowa jest o rozłożeniu ceny sprzedaży na raty. Wręcz dalej podano, że w ciągu 7 dni kupujący ma obowiązek zapłacić powódce jednorazowo niespłaconą część ceny. Dodatkowo powódka w piśmie z dnia 14.08.2012r. w odpowiedzi na wniosek pozwanej z dnia 6.08.2012r. o odstąpienie od ustaleń §10 aktu notarialnego z 24.05.2004r. wyraźnie podała, że brak jest podstaw do odstąpienia i przypomniała, że w przypadku nie zastosowania się do ustaleń z §10 i dokonania sprzedaży części nieruchomości przestają wiązać postanowienia o rozłożeniu ceny sprzedaży na raty i wówczas należy jednorazowo w ciągu 7 dni zapłacić niespłaconą część ceny. O tym, że taki obowiązek ciążył na pozwanej, prezes spółki W. B. miała świadomość, bo potwierdziła to podczas swoich zeznań na rozprawie w dniu 2.02.2018r. Skoro mimo wszystko pozwana w dniu 31.12.2012r. zdecydowała się na sprzedaż części nieruchomości wcześniej nabytej od powódki, to Jej obowiązkiem było w przeciągu 7 dni jednorazowo spłacić pozostałą niespłaconą część. Zatem to ona miała obowiązek dowiedzieć się w Agencji jak wysoka jest należność i jak wysokie są odsetki i musiała zdawać sobie sprawę ze skutków niedopełnienia tego obowiązku. Agencja nie miała obowiązku wzywać pozwanej do zapłaty. Pozwana natomiast nie dopełniając ciążącego na niej obowiązku ponosi odpowiedzialność za swoje działania i nie ma znaczenia to, że później jeszcze Agencja przesyłała pozwanej noty z naliczonymi należnościami do zapłaty. Z wyliczenia dokonanego przez powódkę na dzień 8.01.2013r. a więc ósmego dnia od dokonania przeniesienia przez pozwaną nieruchomości wynika, że od tego momentu jest jednorazowa należność, którą pozwana ma obowiązek zapłacić. Powódka słusznie wyliczyła tę należność na kwotę 531.038,90zł. W tym czasie pozwanej do zapłaty pozostało jeszcze 5 półrocznych rat po 1.316 decyton każda rata tj. równowartość 6.580 decyton (bo $5 \times 1.316 \text{ decyton} = 6.580 \text{ decyton}$) W tym czasie średnia arytmetyczna średnich krajowych cen skupu pszenicy ogłaszanej przez GUS za dwa półrocza poprzedzające dzień postawienia w stan wymagalności wynosiła 80,71zł. Zatem $6.580 \text{ decyton} \times 80,71zł. = 531.038,90zł.$

§10 aktu notarialnego z dnia 24.05.2004r. wyraźnie stanowi, że w przypadku przeniesienia nieruchomości przed upływem zapłaty całości ceny powoduje, że przestaje wiązać paragraf 5 umowy o rozłożeniu ceny sprzedaży na raty nic więcej, a zatem powódka prawidłowo wyliczyła należną kwotę na dzień 8.01.2013r. biorąc pod uwagę cenę wyrażoną w mierniku naturalnym, co dało ostatecznie kwotę 531.038,90zł.

Taką kwotę pozwana powinna zapłacić w ciągu 7 dni od sprzedaży. Nie zrobiła tego, więc powódka słusznie naliczała odsetki. Pozwana jednak nie pozostała całkowicie bierna, bo dokonywała zapłaty według otrzymywanych od Agencji zawiadomień o płatności, które były jej przesyłane do zapłaty dwa razy do roku. W efekcie wpłaciła łącznie 437.401,53 zł.

Powinna zapłacić jak wynika z rozliczenia na dzień 8.01.2013r. kwotę 531.038,90zł i taka kwota była natychmiast wymagalna na ten dzień. Po tym czasie sukcesywnie do dnia 11.03.2015r. zapłaciła jednak łączną kwotę - 437.401,53zł. Zatem różnica pomiędzy kwotą jaką miała zapłacić, a jaką zapłaciła wynosi 93.637,37zł. bo $531.038,90zł - 437.401,53zł. = 93.637,37zł.$ Jest to należność główna. Pozostały jeszcze odsetki ustawowe za opóźnienie do zapłaty i one wynosiły do dnia wniesienia pozwu kwotę 14.620,26zł. Nie ma racji pozwana twierdząc, że paragraf 10 umowy mówi o tym, że w przypadku przeniesienia nieruchomości upada cały zapis paragrafu 5, a więc także w tej części gdzie jest mowa o pozostałej cenie kwoty 1.307.750zł. wyrażonej w mierniku naturalnym.

Pozwana zawierając umowę w dniu 24.05.2004, gdzie ustalono zapłatę ceny w mierniku naturalnym tj. w decytonach pszenicy podjęła ryzyko. Miała świadomość tego, że ceny pszenicy ulegają zmianie, w tym także wzrastają jak miało miejsce w niniejszej sprawie. Nikt nie jednak nie był w stanie przewidzieć jaka będzie to cena.

Z uwagi na to, że pozwana w terminie złożyła sprzeciw od wydanego przez Sąd Okręgowy w (...) dnia 27.04.2017r. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z art. 505 §1 k.p.c. nakaz ten utracił moc. W tej sytuacji Sąd Okręgowy w (...) wyrokiem z dnia 9.02.2018r. zasądził od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M. na rzecz powoda Krajowego Ośrodka (...) w W. Oddział Terenowy w B. kwotę 108.257,63zł. (sto osiem tysięcy

dwieście pięćdziesiąt siedem złotych 63/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 24 kwietnia 2017 r. tj. od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, w szczególności przepisu art. 227 k.p.c., art. 231 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c., poprzez ich niewłaściwe zastosowanie skutkujące zaniechaniem wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, a w szczególności poprzez:

- pominięcie przez Sąd zarzutów przedstawionych w sprawie przez pozwanego, jak również wniosków wynikających z dokumentów przedłożonych przez stronę pozwaną, a w szczególności zawiadomień o płatności, co doprowadziło do nieuwzględnienia przez Sąd istotnej okoliczności, polegającej na tym, iż w dniu 13 listopada 2014 r. pozwany zapłacił już całość należnej ceny oraz że w razie zbycia przedmiotowej nieruchomości zamiar stron umowy był skierowany na całkowite zaprzestanie obowiązywania § 5 umowy sprzedaży z dnia 24 maja 2004 r. (Rep. A nr (...)), nie zaś jedynie postanowienia dotyczącego rozłożenia ceny na raty, co w konsekwencji doprowadziło do nierozpoznania przez Sąd istoty sprawy, stanowiąc jednocześnie naruszenie przepisu art. 227 k.p.c.;

- bezpodstawne wyprowadzenie przez Sąd I instancji wniosku, że pozwany powinien zawiadomić powódkę o zawarciu umowy sprzedaży z dnia 31 grudnia 2012 r., podczas gdy z treści jego wyjaśnień, wynika, że pozwany zgłosił powódce zamiar sprzedaży nieruchomości i już wówczas powódka mogła sprawdzić, czy do sprzedaży doszło, w konsekwencji zaś Sąd odgórnie uznał, że ustalenia dotyczące braku wiedzy o dojdzie do skutku ostatecznej umowy sprzedaży, na które powołuje się powódka są prawdziwe, co stanowi naruszenie art. 231 k.p.c.;

- zaniechanie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, w tym dowodów przedstawionych przez stronę pozwaną, a w szczególności dowodu z przesłuchania strony pozwanej, co w konsekwencji doprowadziło do pominięcia, że pozwany najpóźniej w dniu 13 listopada 2014 r. zapłacił całość ceny wraz z odsetkami za opóźnienie, jak również do sprzeczności istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i wpłynęło na ustalenie przez Sąd, że pozwany świadomie podjął ryzyko tego, iż zapłata ceny w mierniku naturalnym, tj. w decytonach pszenicy może ulegać zmianie, podczas gdy pozwana nigdy nie podpisała umowy, w której cena nieruchomości ulegałaby tak dużej zmianie na jej niekorzyść, co w konsekwencji spowodowało, że materiał dowodowy został oceniony niewłaściwie, stanowiąc jednocześnie naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c.;

- uznanie przez Sąd I instancji, że wyjaśnienia powódki uzasadniają zasądzenie kwoty żądanej pozwem w całości, podczas gdy na dzień wydania orzeczenia przepisy z których powódka wywodziła swoje roszczenie tj. przepis art. 12 pkt 12 lit. c ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 8 grudnia 1999 r. w sprawie wysokości oprocentowania odroczonej lub rozłożonej na raty należności z tytułu sprzedaży mienia z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, szczegółowych kryteriów niestosowania oprocentowania oraz ustalania innych niż pieniądze mierników wartości należności pieniężnej, utraciły moc obowiązującą, co w konsekwencji doprowadziło do wyciągnięcia przez Sąd I instancji wniosków sprzecznych z zasadami doświadczenia życiowego i wykraczających poza schematy logiki formalnej, naruszając tym samym przepis art. 233 § 1 k.p.c.;

- brak omówienia z należyłą szczegółowością, dlaczego Sąd I instancji uznał, że § 5 umowy sprzedaży z dnia 24 maja 2004 r. nie przestał obowiązywać w całości i jaki był zamiar stron umowy przy takim, a nie innym sformułowaniu tego postanowienia, co doprowadziło do nieprawidłowego rozstrzygnięcia sprawy i jednocześnie stanowi naruszenie art. 328 § 2 k.p.c.;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności:

- przepisu art. 65 § 1 i § 2 k.c., poprzez niewłaściwe zastosowanie skutkujące uznaniem, że zgodnie z § 10 umowy sprzedaży z dnia 24 maja 2004 r. - Rep. A nr (...) wolą stron było częściowe wyłączenie obowiązywania § 5, mimo że w świetle okoliczności faktycznych sprawy taka interpretacja stosunku umownego między stronami rażąco narusza

równowagę stron umowy i pozwana nigdy nie zdecydowałaby się na jej podpisanie biorąc pod uwagę takie jej rozumienie;

- przepisu art. 3531 k.c. poprzez jego niezastosowanie w stanie faktycznym niniejszej sprawy w sytuacji, gdy przy interpretacji stosunku umownego obowiązującego między stronami należało wziąć pod uwagę, aby cel umowy z dnia 24 maja 2004 r. (Rep. A nr (...)) nie sprzeciwiał się temu stosunkowi prawnemu jak również zasadom współzycia społecznego, a w konsekwencji pozwany nie mógłby zostać obciążony obowiązkiem zapłaty na rzecz powódki kwoty zasądzonej zaskarżonym wyrokiem; przepisu art. 481 k.c. w związku z art. 3581 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, skutkujące przyjęciem, że w przedmiotowym stanie faktycznym dopuszczalne jest dochodzenie przez powódkę odsetek ustawowych za opóźnienie przy jednoczesnym przeliczeniu ceny nieruchomości z zastosowaniem miernika naturalnego na dzień 31 grudnia 2012 r., a następnie zarachowanie na poczet tak ustalonej ceny rat uiszczonych przez pozwanego, w sytuacji gdy pozwana nie tylko uiszczała na rzecz powódki cenę nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, ale także posiada wobec niej nadpłatę przekraczającą kilkukrotnie wartość przedmiotu zaskarżenia;

- przepisu art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w stanie faktycznym niniejszej sprawy i uznanie za dopuszczalne dochodzenie przez powódkę odsetek ustawowych za opóźnienie przy jednoczesnym przeliczeniu ceny nieruchomości z zastosowaniem miernika naturalnego na dzień 31 grudnia 2012 r., co stanowiło nadużycie prawa podmiotowego, tym bardziej, że w dacie zawierania umowy sprzedaży z dnia 31 grudnia 2012r. prezes pozwanej spółki podejmował leczenie choroby nowotworowej poza granicami kraju, w związku z czym nie miał możliwości osobistego dopilnowania notariusza, by pisemnie zawiadomił powódkę o dośrodkowaniu do skutku tejże umowy, która to okoliczność ma charakter wyjątkowy i winna zostać uwzględniona przy wydawaniu orzeczenia w sprawie;

- przepisu art. 451 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a w związku z czym przyjęcie, iż powód był uprawniony do zaliczenia wpłat dokonywanych przez pozwanego w okresie od dnia 28 marca 2013 r. do dnia 11 marca 2015 r. w pierwszej kolejności na poczet odsetek ustawowych za czas opóźnienia, skoro jak wynika z załączonych do niniejszej apelacji sald wzajemnych należności i zobowiązań, zaliczył je na poczet należności głównej, co z kolei sprawia, iż powodowi nie przysługuje roszczenie o zapłatę należności głównej kwocie 93.637,37 zł jak wskazano w pozwie, a co najwyżej o wierzytelność o zapłatę odsetek ustawowych za czas opóźnienia w niewykazanej przez powoda wysokości.

Wskazując na powyższe zarzuty, wniesiono o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez:

- uwzględnienie zarzutów zawartych w niniejszej apelacji i oddalenie powództwa w całości;

- zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za I instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa;

2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Ponadto, na podstawie art. 381 k.p.c., wniesiono o przeprowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego z następujących dokumentów załączonych do niniejszej apelacji, tj. salda należności i zobowiązań na dzień 30 listopada 2012 r., salda należności i zobowiązań na dzień 30 listopada 2013 r. oraz salda należności i zobowiązań na dzień 30 listopada 2014 r., a także wyciągów bankowych dokumentujących następujące wpłaty dokonane przez pozwanego: kwoty 106.775,01 zł w dniu 28 marca 2013 r., kwoty 93.963,19 zł w dniu 13 listopada 2013 r., kwoty 77.961,58 zł w dniu 27 marca 2014 r., kwoty 79.426,14 zł w dniu 13 listopada 2014 r. oraz kwoty 79.275,61 zł w dniu 11 marca 2015 r. na okoliczność sposobu zarachowania dokonanych wpłat przez powoda.

W uzasadnieniu wskazano, że spór dotyczył przede wszystkim interpretacji postanowień § 5 i § 10 stosunku prawnego powstałego między na stronami na skutek zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego z dnia 24 maja 2004 r. (Rep. A nr (...)).

Pozwany potwierdza, że jak wskazano w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, dokumenty stanowiące materiał dowodowy w sprawie nie zostały podważone przez strony w kontekście ich autentyczności. Pozwany jednak nie zgadza się z ustaleniem przez Sąd I instancji, że z treści § 10 aktu notarialnego jednoznacznie wynika, że w przypadku zbycia przedmiotowej nieruchomości przestają wiązać tylko te postanowienia § 5, które dotyczą rozłożenia ceny na raty, ponieważ w jego ocenie taka interpretacja postanowień umowy w sposób rażąco narusza równowagę stron umowy i jest nie do pogodzenia zarówno z właściwością stosunku prawnego, jak również z zasadami współżycia społecznego. Z tego względu powód podnosi zarzut naruszenia art. 65 § 1 i § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie skutkujące uznaniem, że zgodnie z § 10 umowy sprzedaży z dnia 24 maja 2004 r. (Rep. A nr (...)), wolą stron było częściowe wyłączenie obowiązywania § 5 zamiast przyjęcia, że taka interpretacja stosunku umownego między stronami rażąco narusza równowagę stron umowy i pozwana nigdy nie zdecydowałaby się na jej podpisanie biorąc pod uwagę takie jej rozumienie. Pozwany czuje się pokrzywdzony wydanym przez Sąd I instancji rozstrzygnięciem, ponieważ został on obciążony odpowiedzialnością za to, że notariuszowi zaginął dowód nadania przesyłki do powódki z informacją o zawarciu umowy sprzedaży z dnia 31 grudnia 2012 r. Tymczasem powódka miała świadomość, że dojdzie do zawarcia takiej umowy i zbycia nieruchomości, a mimo to naliczała raty z tytułu jej sprzedaży, które pozwany regularnie płacił.

Odnosząc się natomiast do zarzutu naruszenia przepisu art. 481 k.c. w związku z art. 3581 § 2 k.c. wskazać w tym miejscu należy, że wbrew twierdzeniom Sądu I instancji nie jest dopuszczalne w stanie faktycznym dochodzenie przez powódkę odsetek ustawowych za opóźnienie przy jednoczesnym przeliczeniu ceny nieruchomości z zastosowaniem miernika naturalnego na dzień 31 grudnia 2012 r., a następnie zarachowanie na poczet tak ustalonej ceny rat uiszczonych przez pozwanego.

W ocenie strony pozwanej, fakt, że powódka w ciągu 7 dni od zawarcia umowy sprzedaży z dnia 31 grudnia 2012 r. nie zapłaciła jednorazowo całej ceny owszem, przemawia za naliczeniem odsetek, jednak w sposób zupełnie odmienny niż przesądził o tym Sąd meriti. Nawet biorąc pod uwagę jedynie literalne brzmienie § 10 umowy, w odniesieniu do rat płatnych w okresie od dnia 30 września 2004 r. do dnia 30 września 2012 r. nie należało ich przeliczać przy zastosowaniu miernika naturalnego, ponieważ postanowienie § 5 aktu przestało obowiązywać. Zatem powodowi należały się co najwyżej odsetki za opóźnienie w łącznej kwocie 30.197,02 zł, których wyliczenie pozwany szczegółowo przedstawił w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Pozwana na dzień 13 listopada 2014 r. uiszczała na rzecz powódki nie tylko cenę nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, ale także posiada wobec niej nadpłatę przekraczającą kilkukrotnie wartość przedmiotu zaskarżenia, w związku z czym dochodzenie przez powódkę należności objętej pozwem w ocenie pozwanego kwalifikować należy jako nadużycie prawa podmiotowego. Powyższe wiąże się ściśle z zarzutem naruszenia art. 5 k.c. gdyż wobec pozwanego zastosowano jednocześnie miernik naturalny i naliczono mu odsetki ustawowe za opóźnienie, a zatem odczuł on negatywne skutki umowy aż dwukrotnie. Nadto, w dniu zawierania umowy sprzedaży z dnia 31 grudnia 2012 r. prezes pozwanej spółki nie był w stanie osobiście dopilnować, by notariusz zawiadomił powódkę o fakcie zbycia nieruchomości, gdyż podejmowała leczenie choroby nowotworowej za granicą, gdzie poddała się zabiegowi operacyjnemu ratującemu życie.

Z daleko posuniętej ostrożności procesowej, strona pozwana podnosi również zarzut naruszenia przepisu art. 451 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie, gdyż powodowi nie przysługują roszczenia o zapłatę należności głównej kwocie 93.637,37 zł jak wskazano w pozwie, a co najwyżej o wierzytelność o zapłatę odsetek ustawowych za czas opóźnienia.

Przechodząc do dalszej części polemiki z poglądami Sądu I instancji zaprezentowanymi w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia należy wskazać co następuje. Odnosząc się natomiast do zarzutów naruszenia art. 231 i 233 § 1 k.p.c., powód pragnie podkreślić, że w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd bezpodstawnie wyprowadził wniosek, że pozwany świadomie podjął ryzyko tego, iż zapłata ceny w mierniku naturalnym, tj. w decytonach pszenicy może ulegać zmianie, podczas gdy pozwana nigdy nie podpisałaby umowy, w której cena nieruchomości ulegałaby tak dużej zmianie na jej niekorzyść. Sąd I instancji odgórnie również uznał, że powódki nigdy nie poinformowano o

zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży z dnia 31 grudnia 2012 r., podczas gdy z treści wyjaśnień pozwanego można wyprowadzić wniosek, że w momencie, gdy pozwana zgłosiła powódce zamiar sprzedaży nieruchomości, jak również zwracała się z prośbą o odstąpienie od ustaleń 10 umowy z dnia 24 maja 2004 r. w piśmie z dnia 6 sierpnia 2012 r., wówczas powódka mogła przypuszczać, że dojdzie do zbycia nieruchomości, tym bardziej, że nie wyraziła chęci skorzystania z prawa pierwokupu. Powódka miała również możliwość sprawdzenia działu II księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, aby sprawdzić, czy ostateczna umowa sprzedaży została faktycznie zawarta. Tymczasem Sąd odgórnie uznał, że twierdzenia powódki dotyczące braku jakiejkolwiek wiedzy o dojściu do skutku ostatecznej umowy sprzedaży są prawdziwe i zasługują na uwzględnienie. Co więcej, trudno jest oczekiwać od powódki, by osobiście dopilnowała, czy notariusz przesłał powódce zawiadomienie o zawartej w akcie notarialnym z dnia 31 grudnia 2012 r. umowie sprzedaży.

Ponadto, uzasadniając zarzut naruszenia art. 233 & 1 k.p.c., wskazać trzeba, że Sąd I instancji niesłusznie ocenił, że podstawy prawne, na których opierają się postanowienia § 5 i § 10 umowy sprzedaży mogą stanowić punkt odniesienia przy ich interpretacji, podczas gdy z treści wyjaśnień pozwanego wynikało, że przepis art. 12 pkt 12 lit. c ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 8 grudnia 1999 r. w sprawie wysokości oprocentowania odroczonej lub rozłożonej na raty należności z tytułu sprzedaży mienia z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, szczegółowych kryteriów niestosowania oprocentowania oraz ustalania innych niż pieniądź mierników wartości należności pieniężnej, utraciły moc obowiązującą, co w konsekwencji doprowadziło do wyciągnięcia przez Sąd I instancji wniosków sprzecznych z zasadami doświadczenia życiowego i wykraczających poza schematy logiki formalnej. Reasumując, w okolicznościach niniejszej sprawy należało uznać, że powód nie wykazał zasadności wysuwanego przez siebie żądania zapłaty kwoty, natomiast postanowienie § 10 umowy sprzedaży winno być zinterpretowane jako całkowite wyłączenie obowiązywania § 5 aktu, w związku z czym jego powództwo winno zostać oddalone w całości.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Za niezasadny Sąd Apelacyjny uznał także zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 328 § 2 kpc. Zarzut naruszenia tego artykułu jest skuteczny, gdy uzasadnienie orzeczenia pozbawione jest elementów określonych w tym przepisie. Tymczasem uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia spełnia wymogi wynikające z w/w artykułu, zawiera bowiem wszystkie konieczne elementy, pozwalające prześledzić motywy, jakimi kierował się Sąd Okręgowy oraz tok jego rozumowania, co powoduje, iż orzeczenie nie uchyla się kontroli instancyjnej. W szczególności, za wystarczającą uznać należy dokonaną przez Sąd I instancji interpretację § 5 i 10 umowy sprzedaży z dnia 24 maja 2004r., pozwala ona bowiem na ustalenie przesłanek, jakimi się on kierował rozpoznając n/n sprawę. Podkreślenia przy tym wymaga, iż pominięcie okoliczności nie mających w sprawie znaczenia, odmienna ocena przez stronę ustalonego stanu faktycznego bądź dowodów leżących u podstaw tych ustaleń, nie może być rozpatrywana w kontekście braków uzasadniania.

Sąd Apelacyjny nie znalazł również podstaw do uwzględnienia wniosku skarżącej w przedmiocie dopuszczenia dowodów wskazanych w treści apelacji. Zgodnie z art. 381 kpc sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. Do skutecznego zgłoszenia w postępowaniu apelacyjnym nowych faktów i dowodów konieczne jest zatem wykazanie, że potrzeba ich powołania nie występowała w pierwszej instancji (powstała później). Podstawą żądania zgłoszonego w n/n sprawie była kwestia wywiązania się przez skarżącą z obowiązków wynikających z umowy z dnia 24 maja 2004r., w tym uiszczenia należnej powódce ceny z tytułu sprzedaży nieruchomości. Strona pozwana miała zatem obowiązek przedstawić wszelkie dowodowy na powyższe okoliczności w toku postępowania przed Sądem I instancji, co też w zakresie części dokumentów stanowiących załącznik do apelacji zrobiła, albowiem dowody wpłat przez pozwaną poszczególnych rat dołączone zostały do sprzeciwu od nakazu zapłaty z dnia 27 kwietnia

2017r. (k. 34-36). Sąd Okręgowy rozpoznając n/n sprawę dokumenty powyższe wziął pod uwagę, nie było zatem potrzeby dopuszczania ich na obecnym etapie postępowania. W pozostałym zakresie podlegały one oddaleniu jako spóźnione i nie mające znaczenia dla rozpoznania sprawy.

W opinii Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny sprawy. Sąd Odwoławczy, będąc obowiązany jako instancja merytoryczna, poczynić własne ustalenia w powyższym zakresie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 roku, III CKN 812/98, OSNC z 2000 r., Nr 10, poz. 193) przyjął, iż brak jest podstaw do dokonywania zmian i tym samym przyjął za własne ustalenia Sądu I instancji, co do stanu faktycznego sprawy. Również rozważania prawne poczynione przez Sąd I instancji należało uznać za prawidłowe.

Brak było podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 227, 232 i 233 § 1 k.p.c. Na wstępie wskazać należy, iż co do zasady stan faktyczny sprawy był pomiędzy stronami bezsporny, co zresztą przyznała sama skarżąca we wniesionej apelacji (k. 80). W szczególności nie budziło wątpliwości, iż doszło do zawarcia umów z dnia 24 maja 2004r. oraz 31 grudnia 2012r., że pozwana nie poinformowała powódki o zawarciu tej ostatniej umowy oraz iż spłacała poszczególne raty wynikające z umowy z 24 maja 2004r. Sporne było natomiast, w jaki sposób należy interpretować zapisy zawarte w § 5 i 10 umowy z dnia 24 maja 2004r. Uwzględniając powyższe Sąd Apelacyjny uznał, iż ustalonego przez Sąd I instancji stanu faktycznego oraz oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego nie podważają zawarte w apelacji zarzuty. Podstawą rozstrzygnięcia Sądu odwoławczego są ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, które mają oparcie w należycie zebranych w sprawie i właściwie ocenionym materiale dowodowym, a przy tym nie były w zasadzie kwestionowane przez strony w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, dlatego też zarzut naruszenia wspomnianych powyżej przepisów uznać należy za chybiony. Jedną z podstawowych zasad postępowania cywilnego jest zasada swobodnej oceny dowodów. Stanowi ona, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. Jeśli zatem strona zarzuca naruszenie tego przepisu, to musi wykazać, że sąd przyjmując wiarygodność określonego dowodu lub odmawiając tej wiarygodności przekroczył granice swobodnej oceny, bądź też, że sąd zignorował zebrane w sprawie dowody. Inne uzasadnienie zarzutów błędnych ustaleń, czy oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego nie jest adekwatne z punktu widzenia treści wspomnianych przepisów. Temu obowiązkowi pozwana nie sprostała. Nie stanowi bowiem o naruszeniu omawianych przepisów dokonana przez Sąd orzekający ocena prawna, stanowiąca rozważanie, czy w ustalonym stanie faktycznym znajduje zastosowanie konkretna norma prawa materialnego, a zatem wnioskowanie Sądu I instancji na podstawie poprawnie ustalonego stanu faktycznego, co do zasadności domagania się przez powódkę dochodzonej kwoty. Błędnie zatem twierdzenia dotyczące przesądzenia, czy uiszczona przez pozwaną łącznie suma zaspokoiła powódkę, czy skarżąca winna zawiadomić powódkę o zawarciu umowy z dnia 31 grudnia 2012r., czy też dotyczące obowiązywania rozporządzenia z dnia 8 grudnia 1999r., zakwalifikowane zostały przez pozwaną jako skutkujące zaniechaniem wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Uwzględniając charakter i treść tych zarzutów przyjąć należy, iż dotyczą one zagadnień o charakterze materialnoprawnym i właśnie w tym kontekście należy je rozpatrywać.

Uwzględniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd Apelacyjny podzielił rozważania Sądu I instancji w zakresie dotyczącym interpretacji § 10 w zw. z § 5 umowy z dnia 24 maja 2004r. Charakter stosunku prawnego ustala się na podstawie treści oświadczeń woli stron, dokonując ich wykładni zgodnie z art. 65 k.c., ale też w oparciu o całokształt okoliczności towarzyszących realizacji umowy. Na tle wspomnianego przepisu przyjmuje się kombinowaną metodę wykładni, która w przypadku oświadczeń woli składanych innej osobie, przyznaje pierwszeństwo temu znaczeniu oświadczenia, jakie rzeczywiście nadawały mu obie strony w chwili jego złożenia. W przypadku oświadczenia ujętego w formie pisemnej sens oświadczeń woli ustala się na podstawie wykładni tekstu dokumentu. Podstawową rolę mają tu językowe normy znaczeniowe, ale także kontekst i związki znaczeniowe poszczególnych postanowień. Tekst nie stanowi jednak wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń, lecz konieczne jest również zbadanie zamiaru i celu stron, który nie musi być celem uzgodnionym, lecz wystarcza cel zamierzony przez jedną i wiadomy drugiej, a także kontekstu faktycznego w jakim umowę uzgadniano i zawierano oraz okoliczności towarzyszących złożeniu oświadczenia woli.

Wbrew zarzutom apelacji treść § 10 w zw. z § 5 umowy z dnia 24 maja 2004r. nie pozostawia wątpliwości, iż podpisując umowę intencją stron było, aby w przypadku zbycia przez pozwaną przedmiotowej nieruchomości w całości lub części, przestały wiązać jedynie zapisu § 5 umowy dotyczące rozłożenia ceny sprzedaży na raty. Brak jest podstaw, aby zapis powyższy wyklądać odmiennie, w szczególności przyjmując, jak twierdzi pozwana, że wolą stron było wyłączenie obowiązywania § 5 również, co do przyjętego przez strony miernika naturalnego. Takie stanowisko pozostaje nie tylko w sprzeczności z jednoznaczną treścią § 10 wspomnianej umowy, ale również zebrany w sprawie materiałem dowodowym. § 10 wyraźnie bowiem stanowi, iż w przypadku zbycia nieruchomości przestają wiązać postanowienia § 5 jedynie o rozłożeniu ceny sprzedaży na raty. Gdyby wolą stron było wyłączenie § 5 także, co do przyjętego miernika naturalnego, niewątpliwie zapis taki winien znaleźć się w treści § 10 umowy. § 5 jest bowiem obszerny, zaś strony umowy odniosły się jedynie do jednego z jego elementów tzn. rozłożenia na raty, co wyraźnie wskazuje, iż zaprzestanie obowiązywania wskazanych w nim przesłanek ograniczyły jedynie do tej kwestii. Takie właśnie rozumienia treści wspomnianego paragrafu wynika również z ostatniego jego zdania, w którym wskazano, że w przypadku zbycia całości lub części nieruchomości pozwana zapłaci powódce jednorazowo niespłaconą część ceny w terminie 7 dni od dnia przeniesienia własności nieruchomości. Okoliczność, iż wynikające z § 10 wyłączenie stosowania § 5 dotyczy jedynie rozłożenia na raty wynika również z zeznań przedstawiciela pozwanej, jak również z treści pisma z dnia 6 sierpnia 2012r. (k. 24), w którym pozwana zwraca się do powódki z prośbą o odstąpienie od § 10 dotyczącego jednorazowej spłaty niespłaconej części ceny w przypadku odsprzedaży części nieruchomości osobie trzeciej. Jako podstawę swojej prośby skarżąca wskazuje na zastosowanie miernika naturalnego oraz wzrost ceny pszenicy w okresie od daty zawarcia umowy do daty zbycia części gruntu. Treść powyższego pisma nie pozostawia wątpliwości, iż formułując treść § 10 umowy strony zamierzały w przypadku sprzedaży części gruntu wyłączyć jedynie § 5 w zakresie rozłożenia na raty, zaś w pozostałym zakresie miał on obowiązywać w dalszym ciągu. Uwzględniając powyższe Sąd Apelacyjny uznał, iż zarzut dotyczący naruszenia art. 65 § 1 i 2 kc nie zasługuje na uwzględnienie, zaś zawarte w apelacji twierdzenia skarżącej odnośnie interpretacji wspomnianych paragrafów nie zostały w żaden sposób udowodnione (art. 6 k.c.). Od problematyki właściwego odczytania woli stron przy interpretacji zapisów § 10 umowy z dnia 24 maja 2004r. odróżnić należy natomiast zawarty w apelacji zarzut jego ważności z punktu widzenia równowagi stron, właściwości stosunku oraz sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z art. 353¹ k.c. strony zawierając umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. W treści apelacji skarżąca nie wyjaśniła precyzyjnie, w czym upatruje podstaw do przyjęcia, iż doszło do naruszenia wspomnianych w tym artykule przesłanek. Podstawę do zastosowania waloryzacji stanowi art. 358¹ § 2 k.c. zgodnie z którym strony mogą zastrzec w umowie, że wysokość świadczenia pieniężnego zostanie ustalona według innego niż pieniądź miernika wartości. Przepis powyższy pozwala na zamieszczenie w umowie klauzuli waloryzacyjnej, która ma na celu zabezpieczenie stron przed zmianami zaistniałymi na rynku w okresie jej obowiązywania. Zastosowanie takiej klauzuli zapobiega ewentualnym procesom o waloryzację świadczenia (art. 358¹ § 3 k.c.), zaś w przypadku profesjonalnych uczestników obrotu na uniknięcie rygorów wynikających z § 4 art. 358¹ k.c. Waloryzacja umowna pozwala zatem na wprowadzenie do umowy klauzuli mocą której, strony uzależniają wysokość świadczenia pieniężnego od innego niż pieniądź miernika wartości, przy czym stosowanie tego rodzaju klauzul jest szczególnie uzasadnione w razie zawiązania stosunków zobowiązaniowych mających długotrwały i ciągły charakter. Najczęściej stosowane są klauzule walutowe oraz towarowe. W tym ostatnim przypadku punktem odniesienia jest cena określonego towaru, przy czym często za miernik przyjmuje się właśnie cenę zboża. O popularności powyższego miernika najlepiej świadczy fakt, iż stosuje go także ustawodawca np. w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 8 grudnia 1999r. w sprawie wysokości oprocentowania odroczonej lub rozłożonej na raty należności z tytułu sprzedaży mienia z Zasobów Własności Rolnej Skarbu Państwa, szczegółowych kryteriów niestosowania oprocentowania oraz ustalenia innych niż pieniądź mierników wartości należności pieniężnej (Dz.U. nr 102, poz. 1189). Powyższe rozważania nie pozwalają na podzielenie zarzutów skarżącej, co do naruszenia przez § 10 umowy z dnia 24 maja 2004r. zasady równowagi stron, właściwości stosunku bądź jego sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Uwzględniając przedmiot spornej umowy (grunty rolne) zastosowanie wynikającego z § 5 miernika uznać należy za uzasadnione, co zresztą znajduje odzwierciedlenie w treści rozporządzenia z 8 grudnia 1999r. Podkreślenia

wymaga przy tym, iż podpisując wspomnianą umowę strony nie miały świadomości, jak będzie kształtowała się cena pszenicy, co powodowało, iż w takim samym stopniu ponosiły ryzyko jej ewentualnej zmiany. Pozwana jako podmiot prowadzący przedsiębiorstwo, podpisując umowę winna natomiast brać pod uwagę, że cena ta może się zwiększyć. Okoliczność, iż przytoczone powyżej rozporządzenia przestało obowiązywać w okresie trwania przedmiotowej umowy nie ma znaczenia, albowiem wobec treści § 5 przyjęć należy, iż regulacja powyższa ma charakter umowny i właśnie z jej treści wywodzić należy uprawnienia powódki do dochodzenia roszczenia w n/n sprawie.

W kontekście powyższych rozważań za błędne uznać należy twierdzenia skarżącej, iż z uwagi na uiszczenie na rzecz Agencji sumy przekraczającej należność nominalną wynikająca z § 10, w całości spłaciła ona swoje zobowiązania wynikające z umowy z dnia 24 maja 2004r. Zastosowanie klauzuli waloryzacyjnej powodowało, iż spłata całości ceny następowała dopiero po uiszczeniu ostatniej z 22 rat, zaś poszczególne raty ustalane były w oparciu o miernik naturalny wyrażający się w decytonach pszenicy przeliczonej według średniej arytmetycznej średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za półrocze roku kalendarzowego poprzedzającego termin płatności raty (§ 5). Wyjątek od powyższych ustaleń przewidywał § 10 umowy. W związku ze sprzedażą części nieruchomości objętych w/w umową pozwana miała obowiązek zapłacić powódce jednorazowo niespłaconą część ceny, obliczoną według przyjętego miernika, w terminie 7 dni od daty przeniesienia własności nieruchomości (§ 10 umowy), co jednak nie nastąpiło. Fakt, iż skarżąca przed zawarciem umowy z dnia 31 grudnia 2012r. zwracała się do powódki o odstąpienie od § 10 (na co zresztą Agencja nie wyraziła zgody), nie zwalniał jej z obowiązku spełnienia rygorów wynikających z § 10. Po podpisaniu umowy z 31.12.2012r. pozwana winna zatem o fakcie powyższym zawiadomić Agencję, a przede wszystkim w terminie 7 dni zapłacić jednorazowo pozostałą część niespłaconej ceny, czego jednak nie zrobiła. Odnosząc się do kwestii zawiadomienia wskazać należy, że przesłanie powódce pisma informującego o zamiarze zbycia części gruntu nie stanowi, o wypełnieniu przez pozwaną obowiązku poinformowania jej o fakcie zawarcia takiej umowy (§ 10 umowy). Powódka negatywnie bowiem odniosła się do wniosku skarżącej zawartego w piśmie z dnia 6 sierpnia 2012r. (k. 23 i 24), ponadto z niczego nie wynika, aby winna ustalać, czy taka umowa została zawarta, w tym sprawdzać wpisy w księgach wieczystych zbytych nieruchomości. Obowiązek zawiadomienia o takiej transakcji niewątpliwie ciążył na pozwanej (§ 10 umowy), która się jednak z niego nie wywiązała.

W kontekście powyższych rozważań za nieprzekonujące uznać należało także zarzuty dotyczące naliczonych przez powódkę odsetek. Na wstępie wskazania wymaga, iż uprawnienia z tytułu odsetek oraz zastosowanie klauzuli waloryzacyjnej nie wykluczają się nawzajem. Niewykonanie świadczenia wynikającego z takiej klauzuli, powoduje, iż strona zobowiązana może popaść w opóźnienie, a tym samym narazić się na obowiązek płacenia odsetek. Podkreślenia wymaga, iż wobec uchybienia 7 dniowego terminu do uiszczenia pozostałej części ceny, od 8 stycznia 2013r. pozwana popadła w zwłokę, od tego dnia roszczenie w powyższym zakresie stało się bowiem wymagalne. Podzielić tym samym należy stanowisko Sądu Okręgowego, iż powódka może domagać się od pozwanej odsetek od nieuiszczonej w terminie kwoty. Wbrew zarzutom apelacji, w sposób prawidłowy powódka zaliczył poszczególne wpłaty, z punktu widzenia należności głównej oraz należnych odsetek. Zgodnie z art. 451 § 1 k.c. dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenie główne. Uwzględniając zebrany w sprawie materiał dowodowy oraz dokonany przez Sąd Okręgowy sposób interpretacji § 10 umowy podzielić należy stanowisko Sądu I instancji, iż na dzień 8 stycznia 2013r. zadłużenie pozwanej względem powódki wynosiło 531.038,90 zł. Tym samym powódka uprawniona była do zaliczenia dokonywanych w późniejszym terminie wpłat w pierwszej kolejności na poczet odsetek obliczanych od powyższej kwoty, pomniejszonej w późniejszym okresie o dokonywane przez pozwaną wpłaty zaliczane (po odjęciu zaległych odsetek) na poczet należności głównej. Sposób zaliczenia poszczególnych wpłat wynika ze złożonego przez powódkę rozliczenia (k. 15 - 16). W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy dokonał kontroli zaliczeń poszczególnych sum wpłacanych przez pozwaną na poczet wymagalnej od dnia 8 stycznia 2013r. kwoty zadłużenia w wysokości 531.038,90 zł i zasadnie uznał, iż były one prawidłowe, co uzasadniało uwzględnienie żądania powódki. W powyższym zakresie Sąd Apelacyjny odwołuje się do rozważań Sądu I instancji. Błędnie przy tym skarżący wywodzi, iż z uwagi na zaliczenie dokonywanych wpłat przez powódką na należność główną, nie mogła ona ich zaliczyć na odsetki. Dokonując wspomnianych zaliczeń powódka nie miała wiedzy, iż pozwana zbyła

część nieruchomości, a zatem, iż zgodnie z § 10 w zw. z § 5 umowy z dnia 24 maja 2004r. winna uiścić pełną niespłaconą część ceny jednorazowo w terminie do dnia 7 stycznia 2013r. Pozwana nie informując powódki o powyższym fakcie, doprowadziła do sytuacji, w której dokonywała ona rozliczeń, w błędnym przekonaniu, iż do takiej sprzedaży nie doszło, w związku z czym płatność ceny winna następować w ratach. Powzięcie przez powódkę wiedzy na temat zbycia części gruntów uzasadniało dokonanie prawidłowego rozliczenia dokonywanych przez pozwaną wpłat, zgodnie z przesłankami wynikającymi z § 10 w zw. z § 5 wspomnianej umowy. W kontekście powyższego w sprawie nie mogą znaleźć zastosowania przedstawione w apelacji orzeczenia, albowiem dotyczą one odmiennej sytuacji. Uznanie trafności argumentacji skarżącej w powyższym zakresie, prowadziłoby do sytuacji, w której premiowane byłoby zatajenie przez pozwaną informacji istotnej dla wykonania umowy, co niewątpliwie nie powinno mieć miejsca.

W sprawie Sąd Apelacyjny nie znalazł również podstaw do zastosowania art. 5 k.c. Klauzula generalna niedopuszczalności czynienia ze swego prawa użytku sprzecznego z zasadami współzycia społecznego ma na celu zapobieganie stosowania prawa w sposób prowadzący do skutków nieetycznych lub rozmiających się w sposób zasadniczy z celem danej regulacji prawnej. Jeśli więc uwzględnienie powództwa, zgodnego z literą prawa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące (*summum ius summa iniuria*), nie dające się zaakceptować z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie, art. 5 k.c. zezwala na jego oddalenie. Podkreślenia wymaga jednak, że istotą prawa cywilnego jest ochrona praw podmiotowych, tak więc odmowa udzielenia ochrony osobie, która skorzysta z nich w sposób zgodny z ich treścią, może mieć miejsce zupełnie wyjątkowo i musi być uzasadniona istnieniem szczególnych okoliczności uzasadniających przyjęcie, że w określonym układzie stosunków uwzględnienie powództwa prowadziłoby do skutków szczególnie dotkliwych i nieakceptowanych. W praktyce stosowania prawa, a zwłaszcza w orzecznictwie sądowym, przyjmuje się ponadto, że na zasady współzycia społecznego może powoływać się jedynie ten, kto sam swego prawa nie nadużywa. (por. orz. SA w B. z dnia 28 września 2017r., I ACa (...), orz. Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2010r., I CSK(...), orz. Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010r., III CZP(...), orz. Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 października 2010r., VI ACa (...), orz. Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 3 listopada 2010r. I ACa(...)).

Za bezzasadne Sąd Apelacyjny uznał odwoływanie się do wspomnianego przepisu w kontekście skorzystania przez powódkę z instytucji zastosowania miernika naturalnego i naliczenia odsetek albowiem – o czym była mowa uprzednio – nic nie stoi na przeszkodzie zastosowaniu obu tych instytucji, w sytuacji, gdy spełnione zostały przesłanki ich stosowania. Z uwagi na organizacyjno - prawną formę działania pozwanej także argumentacja dotycząca stanu zdrowia jej prezesa nie mogła prowadzić do zastosowania art. 5 k.c. Pozwana jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością może skorzystać z wielu możliwości, jakie oferuje kodeks spółek handlowych, aby zapewnić prawidłowe funkcjonowanie, nawet w sytuacji, gdy jej prezes swoich obowiązków nie może wykonywać np. poprzez ustanowienie zarządu wieloosobowego lub prokurentów. Ponadto nic nie stało na przeszkodzie, aby po zakończeniu wspomnianych problemów pozwana poinformowała powódkę o dokonanej sprzedaży części gruntów, a przede wszystkim zapłaciła na jej rzecz jednorazowo niespłaconą część ceny, zgodnie z § 10 umowy z 24 maja 2004r. Pomimo takich możliwości powódka nie została poinformowana o powyższym fakcie przez okres ponad 4 lat, zaś w tym czasie skarżąca korzystała z przywileju spłacania rat wynikających ze wspomnianej umowy, pomimo braku podstaw do tego. Uwzględniając przesłanki zastosowania art. 5 k.c. należy również zauważyć, iż wartość przedmiotowych nieruchomości niewątpliwie jest wyższa aniżeli uiszczona przez pozwaną cena (k. 62v). Występujące w apelacji sprzeczności dotyczące przyczyn niezawiadomienia powódki o dokonanej sprzedaży (z jednej strony twierdzenia, iż notariuszowi zaginął dowód nadania przesyłki k. 81, z drugiej, iż przedstawiciel z uwagi na stan zdrowia nie mógł osobiście dopilnować notariusza, by pisemnie zawiadomił powódkę o sprzedaży k. 78v) nie pozwalają na uznanie powyższych twierdzeń za wiarygodne, tym bardziej, iż nic nie stało na przeszkodzie, aby je udowodnić np. poprzez zawnioskowanie o dopuszczenie dowodu z zeznań notariusza.

Uwzględniając powyższe rozważania Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.c. oddalił apelację uznając, iż zawarte w niej zarzuty nie podważają prawidłowości zaskarżonego orzeczenia.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł w pkt. 2 wyroku na podstawie art. 98 kpc w związku z § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat

za czynności radców prawnych (Dz. U. 1804/15) i obciążył nimi pozwaną, jako stronę przegrywającą postępowanie apelacyjne.