

Sygn. akt I C 1079/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Toruń, dnia 9 lutego 2018r.

Sąd Okręgowy w Toruniu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Łożyńska

Ławnicy: -----

Protokolant: sekretarz sądowy Paweł Derdzikowski

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2018r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa Krajowego Ośrodka (...) w W. Oddział (...) w B.

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

o zapłatę

1. Zasądza 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. Zasądza 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.

SSO Hanna Łożyńska

IC 1079/17

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 Golubiu 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 Toruniu w dniu 27 kwietnia 2017r. w sprawie INc 128/17 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. uiściła 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. uiściła na rzecz powódki kwotę 437.401,53zł. to tym samym zaspokoiła roszczenia powódki najpóźniej w dniu 13.11.2014r. kiedy to tego dnia uiściła 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 uiściła 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 kilkukrotnie wartość przedmiotu zaskarżenia.

W piśmie procesowym z dnia 26.07.2017r. (k. 50 i 51) powódka domagała się utrzymania w całości nakazu zapłaty i zasądzenia od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podkreśliła, że wbrew twierdzeniom pozwanej §5 w razie zbycia nieruchomości lub jej części nie przestaje obowiązywać w całości, ale jedynie w części tj. co do jego postanowień odnośnie rozłożenia ceny na raty. Gdyby wolą stron było zniesienie obowiązywania całego § 5 zapis powinien brzmieć np. „przestają obowiązywać postanowienia §5” lub „przestaje obowiązywać §5”. Natomiast z brzmienia § 10 wynika, że przestają obowiązywać te postanowienia, które dotyczą rozłożenia ceny na raty, a termin spłaty pozostałej części na 7 dni od dnia przeniesienia własności na osobę trzecią.

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..

Pismem procesowym z dnia 11.12.2017r. (k. 56) Krajowy Ośrodek (...) Oddział Terenowy w B. podtrzymał dotychczasowe stanowisko prezentowane przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w B. wyrażone w odpowiedzi na sprzeciw tj. w piśmie procesowym z dnia 26.07.2017r.

Do końca procesu strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił co następuje:

W dniu 24.05.2004r. W. B. (1) 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 pieniądź 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.**

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 24.05.2004r. k. 9-14)

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

(okoliczność bezsporna, dowód: rozliczenie należności k. 15)

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.

(okoliczność bezsporna)

Następnie pismem z dnia 6.08.2012r. W. B. (1) 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.

(dowód: pismo W. B. (1) k. 24, zezn. W. B. k. 62 oraz płyta z nagraniem rozprawy z dnia 2.02.2018r. k. 69)

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. (1) 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.

(dowód: pismo dyrektora Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnej k. 23, zezn. W. B. k. 62 oraz płyta z nagraniem rozprawy z dnia 2.02.2018r. k. 69)

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.

(dowód: zawiadomienia o płatności k. 34-36, rozliczenie należności k. 16)

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.

(dowód: rozliczenie należności k. 15, sprzeciw od nakazu zapłaty k. 28v)

Prezes Zarządu spółki (...) W. B. (1) 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 zawartą 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 1840/2004 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. Wskazała, 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.

(dowód: pismo powódki k. 21, kopia dowodu doręczenia k. 22)

W. B. (1) 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 uchylenia 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.

(dowód: pismo pozwanej k. 20)

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 przesyła 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.

(dowód: pismo Oddziału Terenowego w B. (...) k. 17, przedsądowe wezwanie do zapłaty k. 18, kopia dowodu doręczenia k. 19)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd 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. (1).

Za wiarygodne Sąd 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 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. (1) 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 tą 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 decyton x 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 naliczyła 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 następujące kwoty:

- 106.775,01zł. dnia 8.03.2013r. a miała z odsetkami zapłacić 121.716,84zł. bo odsetki

14.941,83zł.

- 93.963,19zł. dnia 13.11.2013r. a miała z odsetkami zapłacić 128.717,96zł bo odsetki

34.754,77zł.

- 77.961,58zł. dnia 27.03.2014r. a miała z odsetkami zapłacić 93.725,52zł. bo odsetki

15.763,94zł.

- 79.426,14zł. dnia 13.11.2014r. a miała z odsetkami zapłacić 100.187,08zł. bo odsetki

20.760,94zł.

- 79.275,61zł. dnia 11.03.2015r. miała z odsetkami zapłacić 84.671,44zł. bo odsetki

5.395,83zł. = wszystko razem wyniosło 437.401,53zł

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 Toruniu 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 Toruniu 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 2017r.tj.od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i §12 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz art. 1 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej.