

Sygn. akt V ACa 239/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Bogdan Świerczakowski (spr.)

Sędziowie: SA Przemysław Kurzawa

SO (del.) Katarzyna Kisiel

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Wioleta Zembrzuska

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko Instytutowi (...) w R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 listopada 2018 r., sygn. akt IV C 504/18

I. oddala apelację;

II. zasądza od Instytutu (...) w R. na rzecz Krajowego Ośrodka (...) w W. kwotę 8.100 zł. (osiem tysięcy sto złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Przemysław Kurzawa Bogdan Świerczakowski Katarzyna Kisiel

Sygn. akt V ACa 239/19

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 listopada 2018 r., uwzględniając powództwo wniesione dnia 5 października 2006 r., Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego Instytutu (...) w R. na rzecz powoda Krajowego Ośrodka (...) w W. kwotę 833.523,19 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 października 2006 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt I), zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 54.457,93 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt II) i nakazał zwrócić pozwanemu kwotę 531,63 zł z tytułu nadpłaconej zaliczki na opinie biegłych (pkt III).

Na wstępie uzasadnienia wyroku Sąd Okręgowy wyjaśnił, że na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, z dniem wejścia w życie tej ustawy Agencja Nieruchomości Rolnych stała się następcą prawnym Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, zaś z dniem 1 września 2017 r. stworzony został

Krajowy Ośrodek (...) i wstąpił w ogół praw i obowiązków zniesionej Agencji Nieruchomości Rolnych (art. 45 i art. 46 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku (...)).

Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia jest następująca.

Wojewoda (...) decyzją nr (...) z dnia 3 lutego 1995 r. przekazał Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa nieruchomość rolną Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 282,41 ha, położoną na terenie gminy N. znajdującą się w użytkowaniu wieczystym Instytutu (...) w B. składającą się z działek (decyzja k.95, protokół zdawczo-odbiorczy k.96-99).

Wojewoda (...) decyzją nr (...) z dnia 25 października 1995 r. przekazał Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa nieruchomość gruntową Skarbu Państwa o powierzchni 36,55 ha, położoną na terenie gminy B. w obrębie(...) R. oznaczoną jako działka ewidencyjna Nr (...) i znajdująca się w użytkowaniu wieczystym Instytutu (...) w R. (decyzja k.14-15, protokół zdawczo-odbiorczy k.16-22).

W dniu 25 września 2002 r. Instytut (...) sprzedał prawo użytkowania wieczystego działek nr (...) o pow. 22.000 m², nr (...) o pow. 114.126 m² o wartości łącznej 2.583.240 zł za kwotę 2.000.000 zł (...) Biuro Studiów i (...) w W. i ponieważ nabywca miał wierzytelność w kwocie 2.000.000 zł wobec Instytutu (...) dokonał potrącenia. (...) Biuro Studiów i (...) w W. przejęło obowiązki użytkownika wieczystego, a w szczególności obowiązek uiszczania opłaty rocznej oraz przejął zobowiązania sprzedającego określone w art. 17b ust. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w kwocie 645.810 zł (akt notarialny – umowa sprzedaży k.23-34).

Pismem z dnia 7 kwietnia 2006 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w W. wezwał pozwanego do zapłaty 25% wartości zbytych działek w kwocie 645.810 zł oraz odsetek od tej kwoty za okres od 10 października 2002 r. do dnia 6 kwietnia 2006 r. w wysokości 290.884 zł 32 gr., a więc łącznej kwoty 936.694,3 zł w terminie 7 dni informując, że od dnia 7 kwietnia 2006 r. należność będzie się powiększała o kwotę odsetek ustawowych, które za 1 dzień wynoszą 203,47 zł. Pismo to zostało odebrane przez pozwanego w dniu 10 kwietnia 2006 r. (k.35, k.36).

Pismem z dnia 13 czerwca 2006 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w W. poinformował pozwanego, że w dniu 1 czerwca 2006 r. na konto Agencji wpłynęła wpłata w wysokości 140.000 zł dokonana przez (...) Biuro Studiów i (...) w W. i dokonana wpłata została rozliczona na część należnych odsetek ustawowych i zadłużenie wynosi 645.810 zł oraz odsetki naliczone do dnia 12 czerwca 2006 r. w wysokości 164.517,11 zł i pozwany odebrał pismo w dniu 19 czerwca 2006 r. (pismo k.37 i k.38).

W odpowiedzi na pisma pozwany poinformował Agencję Nieruchomości Rolnych, że nabywca nieruchomości przejął zobowiązania określone w art. 17b ust. 5 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (k.76 i k.78) i dłużnikiem jest (...) Biuro Studiów i (...) w W. (k.79).

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy Wydział X Gospodarczy ogłosił upadłość (...) Biura Studiów i (...) w likwidacji w W. i wyznaczył syndyka, który nie wstąpił do niniejszego postępowania w charakterze interwenienta ubocznego (k.112 i k.113).

Pozwany wystąpił o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody (...) z dnia 3 lutego 1995 r.(...) dotyczącej przekazania Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa nieruchomości Skarbu Państwa o pow. 282,41 ha położonych na terenie gminy N. będące w użytkowaniu wieczystym. Decyzją z dnia 29 lipca 2011 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi odmówił stwierdzenia nieważności nr (...), a po wniosku pozwanego o ponowne rozparzenie sprawy Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 29 listopada 2011 r. utrzymał w mocy decyzję z dnia 29 lipca 2011 r. (k.230-232). Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 23 kwietnia 2013 r. oddalił skargę kasacyjną pozwanego na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 29 listopada 2011 r. (wyrok k.370-377).

Wartość nieruchomości stanowiącej działki nr (...) położone w (...) M., gospodarstwo (...), gmina N. na dzień 25 września 2002 r. wynosi 1.324.505 zł (opinia biegłego P. T. k.267-280 i opinia uzupełniająca k.404-409). Wartość

nieruchomości obejmującej działki nr (...) położone w (...) M., gospodarstwo (...), gmina N. na dzień 25 września 2002 r. wynosi 1.637.600 zł (opinia biegłego K. S. k.467-497 i opinia uzupełniająca k.538-544). Wartość nieruchomości działki nr (...) położone w (...) M., gospodarstwo (...), gmina N. na dzień 25 września 2002 r. wynosi 1.425.239 zł (opinia biegłej A. A. k.615-632). i opinia uzupełniająca k.728-734).

Sąd Okręgowy ocenił, że roszczenie powoda jest zasadne.

Na wstępie Sąd wyjaśnił, że nie zasługiwał na uwzględnienie, podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia. Roszczenie nie uległo przedawnieniu, gdyż wynika ono wprost z przepisu stawy o gospodarowaniu o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, a ponadto zgodnie z art. 6 w/w ustawy, obowiązującym w dacie wymagalności roszczenia, Agencja realizuje zadania wynikające z polityki państwa, a więc nie działa jako podmiot gospodarczy, zatem jej roszczenia nie podlegają skróconemu, trzyletniemu okresowi przedawnienia, lecz dziesięcioletniemu. Skoro prawo użytkowania wieczystego zostało sprzedane w dniu 25 września 2002 r. a zbywca był zobowiązany uiścić opłatę w wysokości 25 % wartości nieruchomości w terminie 14 dni, a więc do dnia 9 października 2002 r., to roszczenie stało się wymagalne z dniem 10 października 2002 r. i od tego czasu należy liczyć początek biegu przedawnienia (art. 120 k.c.). Termin przedawnienia upłynąłby w dniu 10 października 2012 r. Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 5 października 2006 r., a więc przed upływem terminu przedawnienia roszczenia.

Powód dochodzi zapłaty na podstawie art. 17 b ust. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, obowiązującym w dacie zbycia przez pozwanego prawa użytkowania wieczystego. Zgodnie z tym przepisem zbywca prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na jego rzecz w drodze ustawy jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia jego zbycia uiścić Agencji opłatę w wysokości 25% wartości nieruchomości, ustalonej w sposób określony w art. 30 ust. 1. Pozwany dnia 25 września 2002 r. zbył prawo użytkowania wieczystego działek nr (...) o pow. 22.000 m², nr (...) o pow. 114.126 m² za kwotę 2.000.000 zł (...) Biuru Studiów i (...) w W. i nabywca przejął obowiązki użytkownika wieczystego, a w szczególności obowiązek uiszczania opłaty rocznej oraz przejął zobowiązania sprzedającego określone w art. 17b ust. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w kwocie 645.810 zł, tj. 25 % wartości nieruchomości.

Pozwany podnosił, że nabywca prawa użytkowania wieczystego przejął od niego przy nabyciu prawa obowiązek wynikający z art. 17b ust. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w kwocie 645.810 zł. Zmiana dłużnika wobec Agencji była znana powodowi gdyż pozwany w piśmie z dnia 27 kwietnia 2006 r. poinformował powoda o zapisie w akcie notarialnym przenoszącym zobowiązanie z art. 17b ust. 5 cytowanej ustawy na (...) Biuro Studiów i (...) w W.. Ponadto powód przyjął od nabywcy część zobowiązania i wobec tego niezrozumiałym jest wystąpienie z roszczeniem przeciwko pozwanemu. Sąd nie podzielił tej argumentacji.

Zgodnie z art. 519 § 1. k.c. osoba trzecia może wstąpić na miejsce dłużnika, który zostaje z długu zwolniony (przejęcie długu).

Natomiast § 2 wyżej cytowanego artykułu stanowi, że przejęcie długu może nastąpić:

1) przez umowę między wierzycielem a osobą trzecią za zgodą dłużnika; oświadczenie dłużnika może być złożone którejkolwiek ze stron;

2) przez umowę między dłużnikiem a osobą trzecią za zgodą wierzyciela; oświadczenie wierzyciela może być złożone którejkolwiek ze stron; jest ono bezskuteczne, jeżeli wierzyciel nie wiedział, że osoba przejmująca dług jest niewypłacalna.

Zatem zgodnie z art. 519 § 2 k.c. przejęcie długu może nastąpić na dwa sposoby, tj. w drodze umowy, której stronami są przejmujący dług i wierzyciel (art. 519 § 2 pkt 1 k.c.), albo też poprzez umowę zawieraną pomiędzy przejmującym dług i dłużnikiem (art. 519 § 2 pkt 2 k.c.). W obu przypadkach do przejęcia długu wymagana jest zgoda tej strony zobowiązania, która nie zawiera umowy przejęcia długu. W pierwszym wariantcie będzie zatem wymagana zgoda dłużnika, natomiast w drugim – wierzyciela. Oświadczenie zawierające zgodę na przejęcie długu

może być złożone którejkolwiek ze stron umowy. Do ważności umowy przejęcia długu – bez względu na to, w jakiej formie została zawarta umowa stanowiąca źródło zobowiązania, z którego wynika przejmowany dług – wymagana jest forma pisemna. To samo dotyczy zgody wierzyciela na przejęcie długu. Agencja Nieruchomości Rolnych z uwagi na treść art. 17 b ust. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa jest wierzycielem pozwanego. Nie wyraziła zgody na przejęcie długu przez (...) Biuro Studiów i (...) w W., a zatem nieuzasadniony jest zarzut pozwanego, iż nastąpiło skuteczne przejęcie długu przez nabywcę użytkownika wieczystego. Brak zaś zgody powoduje, że umowa dotycząca przejęcia długu nie wywoła skutku w postaci przejęcia długu

Odnosnie zarzutu pozwanego, iż powód przyjął od (...) Biura Studiów i (...) w W. kwotę 140.000 zł, więc uznał, że dłużnikiem jest nabywca, Sąd zauważył, że art. 356 § 2 k.c. stanowi, że jeżeli wierzytelność pieniężna jest wymagalna, wierzyciel nie może odmówić przyjęcia świadczenia od osoby trzeciej, chociażby osoba ta działała bez wiedzy dłużnika. Zapłata podlega zaliczeniu na poczet świadczenia dłużnika. Jej skutkiem jest wygaśnięcie zobowiązania dłużnika w granicach kwoty uiszczonej wierzycielowi. Z reguły osoba trzecia płaci cudzy dług ze względu na stosunek prawny, jaki ją łączy z dłużnikiem. Kwota wpłacona przez (...) Biuro Studiów i (...) w W. została zaliczona na odsetki i poczet świadczenia pozwanego, gdyż powód obok należności z tytułu zbycia prawa użytkownika wieczystego dochodzi części należnych odsetek po uwzględnieniu dokonanej wpłaty.

Pozwany zbywając prawo użytkownika wieczystego przyjął, że nieruchomość zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego ma wartość 2.583.240 zł. W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany podał, że wartość tego zobowiązania w kwocie 645.810 zł została przezeń ustalona. Wprawdzie Sąd na wnioski stron zlecał biegłym sporządzania opinii celem określenia wartości nieruchomości zbytej przez pozwanego jednakże zdaniem Sądu skoro przy sporządzaniu umowy sprzedaży były przez pozwanego załączone operaty szacunkowe sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego – biegłego sądowego i pozwany zbył prawo użytkownika wieczystego za kwotę 2.000.000 zł, a pozwany jak sam stwierdził ustalił kwotę wynikającą z art. 17 b ust. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa zasadne jest dochodzenie przez powoda kwoty 645.810 zł. Powodowi należą się również odsetki od dnia wymagalności do dnia 4 października 2006 r, a następnie od dnia 5 października 2006 r. tj. od dnia wniesienia pozwu zgodnie z art. 481 § 1 k.c.

Sąd wyjaśnił, że oddalił wniosek pozwanego o zwrócenie się do Trybunału Konstytucyjnego z przedstawionym pytaniem prawnym, ponieważ uznał to za zbędne do rozstrzygnięcia sprawy, a jedynie przedłużające postępowanie. O kosztach postępowania na rzecz powoda Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Pozwany wniósł apelację, skarżąc wyrok w całości. Zarzucił:

1. naruszenie art. 217 § 3 k.p.c. i art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c., poprzez:

a) pominięcie dowodu z powołania innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, ze względu na błędy poczynione przez biegłego sądowego przy sporządzaniu opinii, na których Sąd I instancji w głównej mierze oparł rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie, w konsekwencji rozstrzygając na podstawie błędnie ustalonego stanu faktycznego,

b) pominięcie dowodu z wystąpienia z pytaniem prawnym do Trybunału Konstytucyjnego o zbadanie zgodności art. 17b ust. 5 ustawy z 19 października 191 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z art. 2, art. 7 oraz art. 32 ust. Konstytucji w przedmiocie ponoszenia opłaty w wysokości 50% wartości nieruchomości przy zbywaniu posiadanego prawa użytkownika wieczystego, w konsekwencji rozstrzygając na podstawie normy niezgodnej z Konstytucją;

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego bez jego wszechstronnego rozważenia, niespójności w ustaleniach, a także poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodu polegające na obdarzeniu wiarą dowodu z opinii biegłego powołanego w sprawie w sytuacji, gdy przedstawiona opinia jako środek dowodowy nie spełnia podstawowych cech obligujących uznanie jej jako wiarygodnego środka dowodowego, który nie zawiera

również ustosunkowania się do zgłaszanych zastrzeżeń wyjaśniających znaczących dla istoty sprawy okoliczności, w konsekwencji rozstrzygając na podstawie błędnie ustalonego stanu faktycznego;

3. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego bez jego wszechstronnego rozważenia, niespójności w ustaleniach, a także poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodu polegające na przyjęciu aktualnej wartości nieruchomości, a nie wartości obowiązującej w chwili dokonania sprzedaży prawa użytkowania wieczystego;

4. art. 5 k.c., poprzez błędną wykładnię i w konsekwencji niezastosowanie w niniejszej sprawie wskutek uznania, iż nie wystąpiła sprzeczność z zasadami współzycia społecznego i jednocześnie doprowadzenie do nadużycia prawa;

5. art. 519 § 2 pkt 2 k.c. poprzez błędną wykładnię i w konsekwencji uznanie, że powód nie wyraził zgody na przejęcie długu;

6. art. 17b ust. 5 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przez błędną wykładnię i w konsekwencji uznanie, że pozwany winien zapłacić przy zbywaniu prawa użytkowania wieczystego kwotę w wysokości 50% wartości prawa własności nieruchomości.

Skarżący wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz ponowne orzeczenie o kosztach oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Zarzuty: 1a) i 2 mijają się z motywami rozstrzygnięcia. Sąd Okręgowy nie oparł przecież wyroku na wyliczeniu odnoszącym się do wartości nieruchomości ustalonej przez któregokolwiek z trzech biegłych, lecz sięgnął do wartości podanej w umowie sprzedaży z dnia 25 września 2002 r., określonej tam na łączną kwotę 2.583.240 zł (53.240 zł działka nr (...) + 2.530.000 zł działka nr (...)). Uwzględnił też, że strony tej umowy, a więc Instytut (...) w R. (pozwany w tej sprawie) i (...) Biuro Studiów i (...) w W., ustaliły również wysokość należności wynikającej z art. 17b ust. 5 ustawy z 19 października 1991 r. na kwotę 645.810 zł (k.23-34). Niemniej, należy jednak zauważyć, że w podstawie faktycznej wyroku wskazano w sposób stanowczy na trzy różne wartości nieruchomości (z powołaniem poszczególnych opinii biegłych), co jest nieprawidłowe i może wprowadzać w błąd. Tym bardziej, że jak to już zaznaczono, Sąd ostatecznie nie skorzystał z żadnej z opinii. W istocie nie doszło więc do ustalenia wartości nieruchomości w podstawie faktycznej rozstrzygnięcia, ale dopiero w ramach oceny prawnej, gdzie Sąd Okręgowy odwołał się do ustaleń zawartych w umowie sprzedaży.

Nieporozumieniem jest w tej sytuacji twierdzenie skarżącego, że Sąd oparł rozstrzygnięcie na opinii biegłego (w dodatku bez wskazania o którą opinię chodzi), czy też, że obdarzył wiarygodnością opinię biegłego (również bez wskazania, której opinii dotyczy zarzut). Stanowisko pozwanego odnośnie rzekomego wykorzystania przez Sąd opinii bliżej nieoznaczonego biegłego, jak również kwestionowanie niepowołania kolejnego rzeczoznawcy tym bardziej dziwi, że w toku całego procesu pozwany domagał się właśnie tego, co ostatecznie Sąd zrobił, a mianowicie ustalenia wartości nieruchomości na podstawie umowy z 25 września 2002 r. Pozwany wnosił o określenie wysokości zobowiązania należnego na podstawie art. 17b ust. 5 ustawy z 19 października 1991 r. na kwotę 645.810 zł, która to kwota została obliczona przez strony umowy sprzedaży z uwzględnieniem treści wskazanego przepisu. Domagał się tego w sprawie konsekwentnie. Po raz pierwszy już w sprzeciwie od nakazu zapłaty (k.49) a ostatnio w piśmie procesowym z 11 grudnia 2017 r. (k. 751). Trzeba dla porządku dodać, że kwestia części odsetek ustawowych w wysokości 187.713,19 zł (po uwzględnieniu wpłaty w wysokości 140.000 zł na odsetki najdalej wymagalne, zgodnie z art. 451 § 3 k.c., a więc za okres znacznie krótszy niż trzy lata przed wniesieniem pozwu) doliczonych do należności głównej, nie była przedmiotem sporu. Obie te kwoty po zsumowaniu dają zasądzoną przez Sąd Okręgowy, kwotę 833.523,19 zł (645.810 + 187.713,19).

Także zarzut oznaczony jako trzeci jest niezasadny, ponieważ jak to już zaznaczono, Sąd ustalił wartość nieruchomości z chwili zawarcia umowy - zgodnie z podaną w niej wartością, a nie według cen aktualnych.

W uzasadnieniu apelacji skarżący poruszył jeszcze jedną kwestię dotyczącą ustaleń faktycznych, a mianowicie wytknął Sądowi, że decyzja Wojewody (...) nr (...) z 25 października 1995 r. nie dotyczy gruntów, które były przedmiotem sprzedaży w dniu 25 września 2002 r. (w apelacji wskazano omyłkowo datę 25 września 2006 r.). Rzeczywiście, w tym zakresie wkraśl się błąd w uzasadnieniu pozwu. Istotne jest jednakże, że w odpowiedzi na sprzeciw powód doprecyzował podstawę faktyczną pozwu (k. 91-94, 95, 96). Zamiast decyzji Wojewody (...) nr (...) jako podstawę przekazania nieruchomości do zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wskazał decyzję nr (...) z 3 lutego 1995 r. oraz protokół zdawczo-odbiorczy z 9 lutego 1995 r. W tym zakresie Sąd Apelacyjny koryguje ustalenie faktyczne w sprawie, poza tym (uwzględniając również zamianę w odniesieniu do wartości nieruchomości) przyjmując za własne ustalenia Sądu I instancji.

Instytucja zmiany dłużnika została wyczerpująco wyjaśniona w motywach zaskarżonego wyroku. Nie mogło wyjaśnień tych podważyć powołanie się w apelacji (zarzut naruszenia art. 519 § 2 pkt 2 k.c.) na judykaty dotyczące zgody dłużnika na przejęcie długu przez osobę trzecią (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 26 czerwca 1998 r., II CKN 825/97 i z dnia 29 listopada 2005 r., III CK 302/05), ponieważ nie chodzi w nich o zgodę dłużnika, ale o zgodę wierzyciela. Niewątpliwie nie miało też w tym wypadku miejsce przystąpienie do długu, co oznacza, że pozwany niepotrzebnie zawarł w apelacji wywód na ten temat, odwołujący się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1972 r., III CRN 266/72.

Nie można również podzielić zapatrywania pozwanego, jakoby powód wyraził zgodę na zmianę dłużnika jeszcze przed podpisaniem umowy, poprzez akceptację treści aktu notarialnego nr 6651/2002. Jak wynika z art. 522 k.c., zgoda wierzyciela na zmianę dłużnika powinna mieć formę pisemną. Zgoda wyrażona w innej niż pisemna formie nie wywołuje skutków prawnych. Jest dotknięta wadą nieważności i nie podlega konwalidacji (por. np. E. Łętowska [w:] System prawa cywilnego, t. 3, cz. 2, 1976, s. 927; J. Mojak [w:] Kodeks cywilny, t. 2, red. K. Pietrzykowski, 2005, s. 178). Jedynie zgoda dłużnika na przejęcie długu przez osobę trzecią na podstawie umowy z wierzycielem może być wyrażona w dowolny sposób. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z 21 grudnia 2005 r., IV CK 305/05, zgodę wierzyciela na przejęcie długu (art. 519 § 2 pkt 2 w zw. z art. 522 k.c.) może stanowić pisemne wezwanie przejemcy długu do wykonania zobowiązania, jak również wytoczenie powództwa przeciwko przejemcy długu o spełnienie świadczenia z umowy przejęcia długu stanowi udzielenie przez wierzyciela zgody na to przejęcie. W żadnym razie nie można natomiast jako zgody zakwalifikować samego zapoznania się z projektem umowy sprzedaży w której zawarto dodatkowe postanowienie o cesji długu, bądź też nie zgłoszenia zastrzeżeń do umowy. „O przejęciu długu ze skutkiem wobec wierzyciela można mówić tylko wówczas, gdy w czynności prawnej dotyczącej zmiany dłużnika uprawniony wierzyciel albo bezpośrednio uczestniczy lub też wyrazi na tę czynność zgodę” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1978 r., III PR 110/78). O zgodzie na zmianę dłużnika nie świadczy również przyjęcie od nabywcy świadczenia w kwocie 140.000 zł (zaliczonego na poczet odsetek). Sąd Okręgowy trafnie wskazał na regulację zawartą w art. 356 § 2 k.c. Argumentację w tym przedmiocie Sąd Apelacyjny w pełni podziela. Okoliczność, że wobec nabywcy nieruchomości ogłoszono upadłość (postanowieniem z 28 czerwca 2006 r., k.112,113) i następnie w dniu 28 października 2008 r. wykreślono ten podmiot z Krajowego Rejestru Sądowego nic nie wnosi do sprawy, a co najwyżej przemawia na korzyść powoda, w tym sensie, że dowodzi, iż roztropnie nie zgodził się on na przejęcie długu.

Nie zwrócenie się z pytaniem prawnym do Trybunał Konstytucyjnego nie może być kwalifikowane jako naruszenie przepisów proceduralnych wskazanych w zarzucie 1b). Poza tym zarzut ten, podobnie jak zarzut naruszenia art. 17b ust. 5 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, nieprawidłowo zakłada, że Sąd zastosował wskazany przepis w brzmieniu aktualnie obowiązującym. Opłata w wysokości 50% wartości nieruchomości wprowadzona została ustawą z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U.2011.1382), a wcześniej opłata ta wynosiła 25%. Taką też część wartości nieruchomości ustaliły strony umowy sprzedaży, a za nimi Sąd Okręgowy. Sąd nie mógł wystąpić z pytaniem prawnym dotyczącym zgodności z Konstytucją odnośnie przepisu, którego nie stosował (stosował

w innym brzmieniu) gdyż oczywiście nie było to potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy. Nie mógł go również naruszyć w takiej postaci.

Pozwany niesłusznie dopatruje się naruszenia przez Sąd art. 5 k.c. Nie jest nadużyciem prawa przez powoda dochodzenie opłaty o której stanowi ustawa, ani nie narusza żadnych zasad współżycia społecznego jej zasądzenie przez Sąd. W sprawie nie zostały wskazane żadne szczególne okoliczności, które przemawiałyby za niezastosowaniem bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa. Można dodać, że chodzi o przepis, z którego istnienia zdawały sobie sprawę strony umowy sprzedaży, przewidując obowiązek zapłaty konkretnej kwoty z tego tytułu. W kontekście omawianych zarzutów, w tym także dotyczących sprzeczności z wzorcem konstytucyjnym, wypada przypomnieć, że pozwany nabył przedmiotowe prawo wieczystego użytkowania nieodpłatnie, na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z 25 lipca 1985 r. o jednostkach badawczo-rozwojowych (Dz.U.1991.194.jt.). Postanowienie w takiej sytuacji przez ustawodawcę, że w przypadku zbycia prawa należy się opłata na rzecz Agencji, nie nasuwa żadnych wątpliwości natury konstytucyjnej, tym bardziej w stanie prawnym mającym zastosowanie w tej sprawie, kiedy opłata wynosiła tylko 25% wartości nieruchomości, a nie jak obecnie – 50%. Zbywca (pozwany) uzyskał przecież ostatecznie korzyść finansową wynoszącą równowartość 75% wartości prawa wieczystego użytkowania.

Argumenty skarżącego wskazując na zbędność tej sprawy sądowej, jako toczącej się pomiędzy dwoma jednostkami organizacyjnymi Skarbu Państwa abstrahują od faktu, że w tej sprawie Skarb Państwa nie występuje po żadnej ze stron.

W uzasadnieniu apelacji pozwany podniósł jeszcze jeden zarzut – naruszenia art. 118 k.c. Powołał się przy tym na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2003 r., II CK 113/02. Rzecz w tym, że wyrok ten dotyczy przedawnienia roszczenia banku wobec osoby niebędącej przedsiębiorcą i nijak się ma do przedmiotu tej sprawy. Do przedawnienia roszczenia powoda (10-letniego) nie doszło, z przyczyn podanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Z przedstawionych względów Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. Orzeczenie o kosztach postępowania drugoinstancyjnego uwzględnia wynik sprawy zgodnie z art. 98 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c. i obejmuje wynagrodzenie radcy prawnego reprezentującego powoda, w stawce minimalnej.

Katarzyna Kisiel Bogdan Świerczakowski Przemysław Kurzawa