

**Sygn. akt: I C 615/21**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2022 r.

**Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny**

w składzie następującym: Przewodniczący: sędzia Juliusz Ciejek

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2022 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Krajowego Ośrodka (...) w W. Oddziale Terenowego w O.**

przeciwko **E. J.**

**o zapłatę**

I. utrzymuje w mocy w całości nakaz zapłaty z dnia 14 kwietnia 2021 r. wydany przez Sąd Okręgowy w O. w sprawie (...),

II. oddala wniosek pozwanej o wstrzymanie wykonalności nakazu zapłaty,

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

**Sygn. akt I C 615/21**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28.03.2021 r. (data nadania: 1 kwietnia 2021 r.) powód Krajowy Ośrodek (...) w W. Oddziale Terenowy w O. wniósł o rozpoznanie sprawy w postępowaniu nakazowym i zasądzenie z weksla od pozwanej E. J. na rzecz powoda kwoty 1.338.891,93 zł tytułem należności głównej wraz z odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 1.218.266,09 zł od dnia 16.03.2021 r. do dnia zapłaty,

- 91.266,10 zł od dnia 16.03.2021 r. do dnia zapłaty,

- 29.359,74 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Ponadto, powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W przypadku wniesienia przez pozwaną zarzutów od nakazu zapłaty wniósł o utrzymanie nakazu zapłaty w mocy i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że powód jest w posiadaniu weksla własnego wystawionego przez pozwaną na kwotę 1.338.946,14 zł. Weksel został złożony na zabezpieczenie zobowiązań z tytułu sprzedaży nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...). Pozwana nie uregulowała rat przypadających do zapłaty dnia 30.11.2018 r., 30.11.2019 r., 30.11.2020 r. W związku z tym powód wypowiedział postanowienie zawarte w § 6 aktu notarialnego w zakresie rozłożenia ceny sprzedaży na raty, wypełnił weksel i wezwał do jego wykupu. Pozwana do dnia wniesienia pozwu nie uregulowała należności z niego wynikającej (pozew k. 4-5).

W dniu 14.04.2021 r. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym, którym nakazał pozwanej, aby zapłaciła na rzecz powoda z weksla kwotę 1.338.891,93 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od:

- kwoty 1.309.532,19 zł od dnia 16.03.2021 r. do dnia zapłaty,

- kwoty 29.359,74 zł od dnia 01.04.2021 r. do dnia zapłaty,

oraz kwotę 23.954 zł tytułem kosztów procesy z odsetkami ustawowymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty, w tym kwotę 7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wniosła w tym terminie zarzuty (nakaz zapłaty k. 25).

Pozwana E. J. pismem z dnia 11.05.2021 r. wniosła zarzuty od nakazu zapłaty wnosząc o uchylenie w całości nakazu zapłaty z dnia 14.04.2021 r. i oddalenie powództwa w całości. Ponadto, wniosła o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. Jednocześnie wniosła o wstrzymanie natychmiastowej wykonalności nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 14.04.2021 r.

Pozwana podniosła zarzut uzupełnienia przedmiotowego weksla in blanco w sposób niezgodny z zawartym porozumieniem wekslowym. Wskazała również na zarzuty z stosunku podstawowego tj. zarzut przedwczesności powództwa oraz niewykazania wysokości dochodzonego przez powoda roszczenia.

W uzasadnieniu wskazała, że z uwagi na brak wniosku powoda o rozpoznanie sprawy w postępowaniu nakazowym, brak było podstaw do wydania przez Sąd nakazu zapłaty wobec czego doszło do naruszenia przepisu art. 484<sup>1</sup> k.p.c. Wskazała, że pismem powoda z dnia 17.01.2019 r. został pozwanej odroczony termin płatności należności z umowy sprzedaży z dnia 13.03.2014 r. do dnia 30.09.2027 r. W związku z czym powodowi w dniu 27.01.2021 r. nie przysługiwały żadne wymagalne wierzytelności, w szczególności wierzytelność w kwocie 1.338.946,14 zł. Pozwana podniosła zarzut nieważności zapisu § 15 umowy sprzedaży z dnia 13.03.2014 r. rep. A nr (...). Powyższe postanowienie jest sprzeczne z przepisem art. 31 ust. 5 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19.10.1991 r. Możliwość wypowiedzenia umowy sprzedaży jest sprzeczna z naturą stosunku jakim jest umowa sprzedaży. Wypowiedzieć może zostać czynność prawna i umowa o charakterze ciągłym, których świadczenie ma charakter okresowy. Natomiast niniejsza umowa sprzedaży nieruchomości miała charakter jednorazowy (zarzuty od nakazu zapłaty k. 30-36).

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Powód Krajowy Ośrodek (...) w W. Oddział Terenowy w O. jest następcą prawnym Agencji Nieruchomości Rolnych w O..

(okoliczność bezsporna)

W dniu 13.03.2014 r. poprzednik prawny powoda z pozwaną zawarł umowę sprzedaży z nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej numer (...) działki nr (...) o łącznej powierzchni 108,5049 ha położonej w W., w obrębie W., gmina L. (§ 3 umowy).

Pozwana jako dzierżawca sprzedawanej nieruchomości, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3) Ustawy o Gospodarowaniu (...) Rolnymi Skarbu Państwa, nabyła nieruchomość z pierwszeństwem (§ 1 umowy). Pozwana nabyła nieruchomość w celu powiększenia gospodarstwa rodzinnego w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (§ 3 umowy).

Zgodnie z § 5 umowy strony oświadczyły, że cena sprzedaży została ustalona zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami na kwotę 1.895.250 zł. Do dnia podpisania umowy sprzedaży pozwana zapłaciła 189.532 zł, a pozostała część ceny nabycia nieruchomości miała zostać zapłacona w 14 równych rocznych ratach, każda po 121.837 zł płatnych dnia 30.11. każdego roku, przy czym pierwsza rata była płatna w 2014 r. (§ 6 umowy).

Nieuiszczona część ceny sprzedaży podlegała oprocentowaniu do dnia zapłaty w wysokości stopy dyskontowej stanowiącej stopę bazową ogłoszoną w komunikacie Komisji Europejskiej powiększoną o 1 punkt procentowy ( na dzień podpisania umowy, oprocentowanie to wynosiło 3,75%). Odsetki płatne były za okres od dnia 14.03.2014 r. Oprocentowanie to stosuje się w przypadku dotrzymania przez kupującą terminu płatności ustalonych w umowie bądź odroczonej terminów płatności należności i oprocentowania. Od należności niezapłaconej w ustalonych w umowie bądź odroczonej terminach płatności za okres opóźnienia pobiera się odsetki ustawowe (§ 7 zdanie pierwsze, trzecie-piąte umowy).

W razie zbycia przez kupującą nabywanej nieruchomości, w całości bądź też części, bądź też udziałów tej nieruchomości osobie trzeciej pod jakimkolwiek tytułem darnym lub odpłatnym, a w szczególności w razie sprzedaży, darowizny, zamiany, przeniesienia własności w zamian za pokrycie kosztów objętych udziałów (akcji) w spółce przed zaplaceniem całej ceny sprzedaży, przestają wiązać postanowienia § 6 o rozłożeniu ceny sprzedaży na raty. W takim przypadku kupująca zapłaci sprzedającej Agencji jednorazowo, całą niespłaconą część ceny w terminie 7 dni od dnia przeniesienia własności nieruchomości lub udziałów na tą osobę (§ 13 umowy).

W § 15 umowy ustalono, że w przypadku,

- niezapłacenia przez kupującą w terminie którejkolwiek raty wraz z oprocentowaniem w terminie określonym w § 6,
- zagrożenia terminowej zapłaty którejkolwiek raty z powodu złego stanu majątkowego kupującej,
- naruszenia przez kupującą określonego w § 10 obowiązku utrzymywania nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w rolnictwie, w szczególności wykorzystania nieruchomości w całości lub w części na inne cele niż prowadzenie działalności gospodarczej w rolnictwie,
- nie spełnienia przez kupującą zobowiązań, o którym mowa w § 14,

sprzedająca Agencja zastrzega sobie prawo wypowiedzenia określonego w § 6 postanowienia o rozłożeniu na raty pozostałej części ceny sprzedaży i wezwania kupującego do zapłaty niezapłaconej ceny nieruchomości, wraz z odsetkami ustawowymi, w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia kupującemu wypowiedzenia na piśmie.

(dowód: akt notarialny z dnia 13.03.2014 r. repertorium A nr (...)– k. 13-19)

Pozwana zgodnie z § 22 umowy, na zabezpieczenie zapłaty ceny nabycia wystawiła 4 weksle własne „in blanco”. W deklaracji wekslowej z dnia 25.11.2013 r., pozwana wskazała, że składa 4 weksle in blanco z klauzulą „bez protestu” dla zabezpieczenia roszczeń wynikających z umowy sprzedaży działki nr (...) o łącznej powierzchni 108,5049 ha położonej w W., w obrębie W., gmina L.. Upoważniła Agencję Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w O. do wypełnienia weksli in blanco, w szczególności co do miejsca, daty i sumy odpowiadającej jej długowi wraz z oprocentowaniem, odsetkami i innymi kosztami powstałymi w związku z realizacją niniejszej umowy. Pozwana wyraziła zgodę na opatrzenie weksli datą płatności według uznania Agencji. Zgodnie z deklaracją, pozwana powinna zostać zawiadomiona o wypełnieniu weksla listem poleconym wysłanym najpóźniej na 7 dni przed terminem płatności,

(dowód: akt notarialny z dnia 13.03.2014 r. repertorium A nr (...)– k. 13-19, deklaracja wekslowa – k. 9)

Pozwana pismem z dnia 30.11.2018 r. zwróciła się do pozwanego o odroczenie spłaty rat wykupu ziemi w kwotach 156.527,44 zł i 43.680,76 zł przypadających na dzień 30.11.2018 r. do dnia 30.09.2027 r. z powodu suszy. Następnie pozwana pismem z dnia 02.01.2019 r. uzupełniła wcześniejszy wniosek o odroczenie płatności należności w kwocie 200.208,20 zł. Powód wyraził zgodę na odroczenie płatności należności z dnia 30.11.2018 r. wynikających z umowy sprzedaży do dnia 30.09.2027 r. bez naliczania oprocentowania za okres odroczenia.

(dowód: pismo pozwanej z dnia 30.11.2018 r. – k. 55, pismo pozwanej z dnia 02.01.2019 r. – k. 56, pismo powoda – k. 57).

Pozwana nie uregulowała należności płatnych do 30.11.2018 r., 30.11.2019 r., 30.11.2020 r. Powód uzupełnił weksel in blanco zgodnie z deklaracją wekslową. Suma wekslowa wynosiła 1.338.946,14 zł z terminem płatności w dniu 15.03.2021 r. Pismem z dnia 27.01.2021 r. powód wypowiedział postanowienie umowne zawarte w § 6 aktu notarialnego z dnia 13.03.2014 r. w zakresie rozłożenia na raty. W związku z czym wezwał pozwaną do zapłaty całej nieuiszczonej ceny nabycia tj. 1.218.266,09 zł wraz z oprocentowaniem z tytułu rozłożenia ceny sprzedaży na raty w wysokości 91.320,31 zł oraz ustawowymi odsetkami naliczonymi do dnia 15.03.2021 r. w wysokości 29.359,74 zł, w łącznej kwocie 1.338.946,14 zł wyznaczając miesięczny termin na uregulowanie należności. Jednocześnie został pozwanej przedstawiony do wykupu weksel.

(dowód: deklaracja wekslowa – k. 9, weksel – k. 8, pismo powoda z dnia 27.01.2021 r. wraz z zwrotnym potwierdzeniem odbioru – k. 10-11, rozliczenie należności na dzień 15.03.2021 r. – k. 12)

### **Sąd zważył, co następuje:**

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych powództwo podlegało uwzględnieniu w całości w związku z czym Sąd utrzymał w mocy nakaz zapłaty z dnia 14.04.2021 r. Wniesione przez pozwaną zarzuty od nakazu zapłaty okazały się nietrafione. Powód wykazał zasadność jak i wysokość dochodzonego przez siebie roszczenia.

Stan faktyczny został ustalony w oparciu o dokumenty przedłożone do akt sprawy, których wiarygodności żadna ze stron nie kwestionowała. Pozwana mimo odebrania wezwania na rozprawę nie stawiała się w wyznaczonym terminie. W związku z powyższym, z uwagi na niestawienie się pozwanej oraz brak usprawiedliwienia przez nią swojej nieobecności, Sąd na podstawie art. 302 k.p.c. pominął dowód z przesłuchania stron.

Okolicznością bezsporną między stronami było to, że powód jest następcą prawnym Agencji Nieruchomości Rolnych. Następstwo prawne powoda wynika z art. 45 ustawy z dnia 10.02.2017 r. przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku (...). Zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 2 i 3 ww. ustawy powód z dniem 1.09.2017 r. z mocy prawa wstąpił w ogół praw i obowiązków Agencji Nieruchomości Rolnych, w szczególności wierzytelności i zobowiązania Agencji Nieruchomości Rolnych stają się wierzytelnościami i zobowiązaniami Krajowego Ośrodka (...) oraz powód stał się stroną umów i porozumień, których stroną była Agencja Nieruchomości Rolnych. Uprawnienie do wypełnienia weksla in blanco również przeszło na powoda, co znajduje potwierdzenie w uzasadnieniu postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 25.06.2019 r. o sygn. akt II CSK 680/18 „Uprawnienie do uzupełnienia weksla in blanco może zostać przeniesione na inną osobę wraz z wekslem in blanco w drodze przelewu (a nie indosu), jak też, że może ono przejść na inną osobę w drodze sukcesji uniwersalnej; również, co jest istotne w okolicznościach sprawy, sukcesji uniwersalnej częściowej - jeżeli mieści się w zakresie majątku podlegającego tej sukcesji.”.

Ponadto, okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie było zawarcie przez poprzednika prawnego powoda z pozwaną umowy sprzedaży nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej numer (...) działki nr (...) o łącznej powierzchni 108,5049 ha położonej w W., w obrębie W., gmina L. oraz to, że pozwana od 30.11.2018 r. zaprzestała regulowania spłaty rat ceny nabycia.

Przed omówieniem zarzutów merytorycznych, należy odnieść się do kwestii formalnej dotyczącej podstaw do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym przez Sąd. Pozwana wskazała, że nakaz zapłaty został wydany z naruszeniem przepisu art. 484<sup>1</sup> k.p.c., który stanowi, że „Nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym wydaje się na wniosek powoda zgłoszony w pozwie.”. Powyższy zarzut okazał się chybiony po pierwsze dlatego, że powód w tytule pozwu wskazał, że jego pismo stanowi pozew w postępowaniu nakazowym, wniósł o wydanie nakazu zapłaty z weksla i zasądzenie kosztów postępowania nakazowego. Na marginesie wskazać należy, że opłata od pozwu została uiszczona w wysokości przewidzianej dla postępowania nakazowego jak również w pkt 2 pozwu wskazał, o co wnosi w przypadku wniesienia przez pozwaną zarzutów, które są przewidziane właśnie w postępowaniu nakazowym. Nie sposób uznać, że powód nie wniósł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym. Powyższe okoliczności jednoznacznie

wskazują, że podczas wydawania nakazu zapłaty w niniejszej sprawie nie doszło do naruszenia przepisu art. 484<sup>1</sup> k.p.c. W związku z czym twierdzenia pozwanej w tym zakresie były niezasadne.

W pierwszej kolejności, wskazać należy na zarzut pozwanej dotyczący uzupełnienia weksla przez powoda w sposób niezgodny z zawartym porozumieniem wekslowym. Sąd Apelacyjny w Gdańsku - V Wydział Cywilny z dnia 25 czerwca 2020 r. sygn. akt V ACa 485/19 w uzasadnieniu wyroku podkreślił kwestię ciężaru dowodowego w przypadku zobowiązania wekslowego i tak „W sytuacji przeniesienia sporu, po wydaniu nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym na podstawie weksla, na płaszczyznę oceny stosunku podstawowego, to pozwanego obciąża obowiązek wykazania, że weksel in blanco nie został wypełniony zgodnie z deklaracją wekslową”. Ponadto, w uzasadnieniu wyroku z dnia 05.12.2018 r., syn. akt I ACa 648/18 Sąd Apelacyjny w Białymstoku wskazał, że „Gdy wierzyciel wykaże, że posiadany przez niego weksel spełnia wszystkie cechy przesądzające o jego ważności, a nadto został wydany przez wystawcę, to aktualizuje się domniemanie istnienia wierzytelności w wysokości sumy wekslowej, zaś ciężar dowodu przeciwnego przerzucony zostaje na dłużnika. Jeżeli toczy on spór z pierwszym wierzycielem wekslowym, to może powoływać się na zarzuty ze stosunku podstawowego. Ten, jak najczęściej wynika z treści porozumienia unormowanego w art. 10 Prawa wekslowego, jest podstawą wystawienia i wręczenia weksla, a w konsekwencji decyduje o istnieniu zobowiązania wekslowego.”

Złożony przez powoda do akt sprawy weksel in blanco spełnia wszystkie wymagania przewidziane dla weksla w przepisie art. 101 ustawy prawo wekslowe. Pozwana kwestionowała niezgodność weksla z deklaracją wekslową podnosząc argumentację dotyczącą stosunku podstawowego. W związku z czym należy w dalszej kolejności uzasadnienia odnieść się do poszczególnych zarzutów.

Przede wszystkim, należy omówić kwestię wymagalności i wysokości dochodzonego roszczenia, która to była sporna pomiędzy stronami niniejszego postępowania. Zgodnie z zawartą umową sprzedaży nieruchomości, pozwana miała do 30 listopada każdego roku poczynając od 2014 r. (przez 14 lat) uiszczać na rzecz powoda raty spłaty ceny nabycia. W 2018 r. pozwana zwróciła się do powoda o odroczenie terminu płatności należności przypadającej na dzień 30.11.2018 r. do dnia 30.09.2027 r. (k. 55-56). Powód przychylił się do prośby pozwanej i w piśmie z dnia 17.01.2019 r. wskazał „wyraża zgodę na odroczenie terminu płatności należności (...), wynikających z w/w umów sprzedaży z dnia 30.11.2018 r. do dnia 30.09.2027 r. bez naliczania oprocentowania za okres odroczenia” (k. 57). Jak wyraźnie wynika z cytowanego pisma, odroczenie terminu płatności odnosiło się wyłącznie do zapłaty należności wymagalnej w dniu 30.11.2018 r., a nie w okresie późniejszym. Pozwana, na okoliczność wykładni oświadczenia woli złożonego ww. piśmie wniosła o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadka Z. N., który je podpisał. Niemniej jednak wniosek ten został zgłoszony dopiero na rozprawie w dniu 15.02.2022 r., a pozwana od samego początku sporu była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w związku z tym wniosek dowodowy należało uznać za spóźniony. Ponadto, w ocenie Sądu treść pisma jest jednoznaczna i nie zawiera w sobie oświadczenia, które mogłyby być interpretowane w inny sposób, niż wynika z jego literalnego brzmienia. Pozwana złożyła wniosek, w którym wyraźnie wskazała jakiej należności terminu płatności odroczenia się domaga, a pismo powoda stanowiło wyłącznie odpowiedź. Niezgodny z zasadami logiki byłby wniosek, że powód odroczył termin płatności należności innej niż ta wskazana we wniosku, w szczególności takiej która jeszcze nie nadeszła i to z przyczyny wynikającej z suszy, skoro żadna ze stron nie mogła przewidzieć czy ona wystąpi w latach następnych. W związku z tym, pozwana w okresie późniejszym była zobowiązana do dalszej spłaty rat ceny nabycia, jednak nie uczyniła tego w terminie ani do 30.11.2019 r. ani do 30.11.2020 r. Pozwana zaniechała płatności rat, a termin płatności wyznaczony na ww. daty nie uległ zmianie.

W związku z powyższym na dzień 30.11.2020 r. pozwana pozostawała w opóźnieniu z zapłatą dwóch rat. Zgodnie z § 15 zawartej przez strony umowy sprzedaży nieruchomości powód mógł wypowiedzieć postanowienie § 6 umowy dotyczące rozłożenia ceny sprzedaży nieruchomości na raty w przypadku niezapłacenia lub zagrożenia terminowej spłaty przez pozwaną którejkolwiek z rat wraz z oprocentowaniem. Powód skorzystał z powyższego uprawnienia i pismem z dnia 27.01.2021 r. (k.10) wypowiedział postanowienie zawarte w § 6 umowy w zakresie rozłożenia należności na raty. Na dzień wysłania wezwania do zapłaty pozwana uiszczała raty do dnia 30.11.2017 r., natomiast późniejszych tj. do 30.11.2018 r., 30.11.2019 r., 30.11.2020 r. nie uregulowała. Zaniechanie zapłaty trzech kolejnych rat dodatkowo

stanowiło zagrożenie braku zapłaty kolejnej raty. Tym samym zachodziły przesłanki wymienione w § 15 umowy sprzedaży uzasadniające wypowiedzenie postanowienia zawartego w § 6 umowy w zakresie rozłożenia ceny nabycia na raty. W związku z tym pozwana była zobowiązana do zapłaty całej pozostałej ceny sprzedaży nieruchomości, która nie została przez nią uregulowana.

Pozwana zarzuciła powodowi, że nie wykazał on wysokości dochodzonej należności. Powód wskazał, że dochodzona przez niego kwota stanowi nieuiszczoną cenę nabycia nieruchomości ustaloną w umowie sprzedaży z dnia 13.03.2014 r. Powód, kierując wezwaniem do wykupu weksla szczegółowo wskazał, jakie należności składają się na sumę wekslową. Pozwana więc dysponowała wiedzą w zakresie dochodzonej przez powoda należności, a więc miała wiedzę konieczną do wykazania ewentualnego braku podstawy dochodzenia tej należności przez powoda. Pozwana była obciążona ciężarem dowodzenia okoliczności wypełnienia weksla in blanco niezgodnie z deklaracją wekslową, a więc powinna wykazać, że suma wekslowa została nieprawidłowo obliczona – samo zakwestionowanie wysokości dochodzonej należności w okolicznościach niniejszej sprawy okazało się niewystarczające.

Pozwana w zarzutach od nakazu zapłaty wskazywała, że postanowienie zawarte w § 15 umowy sprzedaży jest sprzeczne z przepisem art. 31 ust. 5 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19.10.1991 r. oraz z naturą stosunku jakim jest umowa sprzedaży.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że pozwana zawierając umowę sprzedaży nieruchomości nie występowała w charakterze konsumenta. Pozwana, przed zakupem nieruchomości ją dzierżawiła, a jako cel nabycia wskazała, powiększenie gospodarstwa rodzinnego w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Gospodarstwo rodzinne zostało zdefiniowane ww. ustawie jako gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego oraz w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ww. ustawy rolnikiem indywidualnym jest osoba fizyczna będąca właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. W związku z tym, że pozwana spełniła przesłanki wskazane w art. 29 ust. 1 pkt 3) ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, nabyła nieruchomość z pierwszeństwem. Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej wiązało się z działalnością zawodową pozwanej – prowadzeniem gospodarstwa rolnego. W przedmiocie tego, czy rolnik jest przedsiębiorcą wypowiedział się Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 26 lutego 2015 r. sygn. akt III CZP 108/14 „W odpowiedzi na pytanie, czy rolnik jest przedsiębiorcą, a więc czy spełnia przesłankę podmiotową sprawy gospodarczej, będącej de lege lata wyodrębnioną kategorią sprawy cywilnej, należy poszukiwać w obszarze prawa prywatnego, a więc w art. 43<sup>1</sup> KC, z którego wynika, że przedsiębiorcą jest m.in. osoba fizyczna, prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową. Przesłanki działalności gospodarczej zostały w już judykaturze i piśmiennictwie jednoznacznie określone; przyjmuje się, że charakteryzuje ją cel zawodowy i zarobkowy, działanie we własnym imieniu, ciągłość tego działania oraz uczestnictwo w obrocie gospodarczym (por. np. uzasadnienie uchwał składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 1991 r. III CZP 9/91, i z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91). Cechy tej działalności może mieć oczywiście także działalność w dziedzinie rolnictwa i jeżeli je spełnia, jest działalnością gospodarczą, o której mowa w wymienionym przepisie (por. także art. 1061 § 1 i art. 10641 § 1 KPC).” Z powyższego jednoznacznie wynika, że pozwana nabyła nieruchomość gruntową do gospodarstwa rodzinnego w związku z swoją zawodową i zarobkową działalnością. Mając na uwadze powyższe, nie można uznać, że pozwana zawierając umowę sprzedaży nieruchomości z dnia 13.03.2014 r. działała jako konsument, tym samym nie może powoływać się na niedozwolony charakter postanowień umownych na podstawie art. 385<sup>1</sup> k.c.

Jednocześnie dokonując oceny postanowienia zawartego w § 15 umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 13.03.2014 r. wskazać należy, że wbrew twierdzeniom pozwanej nie jest ono sprzeczne ani z art. 31 ust. 5 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19.10.1991 r., ani z naturą stosunku prawnego jakim jest umowa sprzedaży. Na dzień zawarcia umowy brzmienie ww. przepisu było następujące „Jeżeli nabywca nieruchomości

zbędzie tę nieruchomości lub jej część przed zaplaceniem całej należności z tytułu jej sprzedaży, Agencja może zażądać zapłaty całej niespłaconej należności w wyznaczonym przez siebie terminie.” Powyższy postanowienie ustawowe znalazło się również w umowie sprzedaży nieruchomości z dnia 13.03.2014 w § 13. Natomiast dokonując wykładni powołanego przepisu nie można uznać, że przypadek tam wskazany stanowił jedyną okoliczność, która mogła skutkować wypowiedzeniem postanowienia umownego dotyczącego rozłożenia należności na raty. Podkreślić należy, że w przepisie tym nie wskazano, że wyłącznie wtedy gdy nabywca nieruchomości (...), a więc dokonując wykładni językowej ww. przepisu uznać należy, że była to jedna z okoliczności, na którą ustawodawca wskazał – katalog otwarty. Ustawodawca nie wykluczył więc możliwości dowolnego ustalenia warunków zawartej umowy w zakresie konsekwencji braku zapłaty raty ceny nabycia nieruchomości. Pozwana wskazała również, że z uwagi na fakt, iż umowa sprzedaży miała charakter jednorazowy nie można dokonać wypowiedzenia jej postanowień. Przynajmniej wskazać należy, że przedmiotem umowy zawartej między stronami była umowa sprzedaży nieruchomości. Prawo własności nieruchomości zostało przeniesione na pozwaną – zgodnie z art. 157 k.c. bez warunku ani zastrzeżenia terminu. Natomiast w zakresie zapłaty ceny nabycia ustawodawca nie wskazał na żadne ograniczenia pozostawiając stronie swobodę w ustaleniu zasad zapłaty. Strony umowy mogły więc zgodnie z art. 353<sup>1</sup> ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego i z takiej możliwości skorzystały. Jak zostało wykazane wyżej, kwestionowane postanowienie umowne nie było sprzeczne z naturą stosunku, ustawą ani zasadami współżycia społecznego. Brak więc było podstaw do uznania, że postanowienie umowne zawarte w § 15 umowy sprzedaży było nieważne.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, że zarzuty pozwanej są nieuzasadnione i nie znajdują potwierdzenia w materiale dowodowym, dlatego też brak było podstaw do zmiany zaskarżonego orzeczenia. W konsekwencji Sąd uznał, że żądanie powoda jest usprawiedliwione co do zasady, jak i wysokość na podstawie art. 104 Prawa wekslowego i art. 481 § 1 k.c.

Konsekwencją poczynionych wyżej ustaleń było uwzględnienie żądania powoda co do rozstrzygnięcia o kosztach procesu, które Sąd uwzględnił na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Objęło ono uiszczoną opłatę od pozwu w wysokości 16.737 zł, opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.200 zł, które to ustalone zostały w oparciu o treść § 3 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Z powyższych względów nakaz zapłaty na podstawie art. 493 § 4 k.p.c. został utrzymany w całości w mocy, o czym Sąd orzekł w pkt I wyroku.

Pozwana w zarzutach od nakazu zapłaty wniosła o wstrzymanie natychmiastowej wykonalności nakazu zapłaty z dnia 14.04.2021 r. Podstawę żądania pozwanej stanowił przepis art. 492 § 3 k.p.c. Sąd Apelacyjny w Krakowie I Wydział Cywilny w uzasadnieniu postanowienia, sygn. akt I ACz 1249/12 wskazał, że „Przechodząc do meritum przypomnieć należy, że zgodnie z art. 492 § 3 KPC (zd. pierwsze i drugie) nakaz zapłaty wydany na podstawie weksla, warrantu, rewersu lub czeku staje się natychmiast wykonalny po upływie terminu do zaspokojenia roszczenia. W razie wniesienia zarzutów sąd może na wniosek pozwanego wstrzymać wykonanie nakazu. Zgodzić należy się z generalną uwagą Sądu Okręgowego, że natychmiastowa wykonalność nakazu zapłaty wydanego na podstawie weksla, po upływie terminu do zaspokojenia roszczenia, jest regułą i tylko w sytuacjach usprawiedliwionych charakterem zgłoszonych zarzutów uzasadnione jest wstrzymanie jego wykonania. Wywód ten należy uzupełnić, wskazując, że przytoczony przepis nie zawiera żadnych merytorycznych przesłanek wstrzymania wykonalności nakazu zapłaty z weksla. W ocenie Sądu Apelacyjnego podobieństwo przedmiotowej instytucji do instytucji zawieszenia rygoru natychmiastowej wykonalności wyroku zaocznego uzasadnia stosowanie w tym zakresie w drodze analogii legis przesłanek z art. 346 § 1 KPC Stosownie do art. 346 § 1 KPC na wniosek pozwanego sąd zawiesi rygor natychmiastowej wykonalności nadany wyrokowi zaocznemu, jeżeli wyrok ten został wydany z naruszeniem przepisów o dopuszczalności jego wydania albo jeżeli pozwany uprawdopodobni, że jego niestawiennictwo było nie zawinione, a przedstawione w sprzecznie okoliczności wywołują wątpliwości co do zasadności wyroku zaocznego. Z istoty postępowania nakazowego odpowiednie stosowanie cytowanego przepisu dotyczyć może tylko warunku

wątpliwości co do zasadności zaskarżonego nakazu.” W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie nie zachodzą okoliczności, które uzasadniałyby wstrzymanie rygoru natychmiastowej wykonalności nakazu zapłaty. Nakaz zapłaty został wydany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a roszczenie powoda została udowodnione, zaś pozwana nie podważyła skutecznie zobowiązania wekslowego, ani zobowiązań wynikających z stosunku podstawowego. Z uwagi na fakt, że ustawodawca wskazał, że Sąd może wstrzymać wykonalność nakazu zapłaty, oznacza to, że ma w tym zakresie dowolność po dokonaniu oceny wniesionych zarzutów. Wobec braku spełnienia przesłanek uzasadniających uwzględnienie wniosku pozwanej, Sąd na podstawie art. 492 § 3 k.p.c. oddalił wniosek o wstrzymaniu rygoru natychmiastowej wykonalności nakazu zapłaty, o czym orzekł w pkt II wyroku.

Po wniesieniu zarzutów po stronie powodowej wstępował nadal profesjonalny pełnomocnik – radca prawny, żądając zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wywołanych wniesionymi przez pozwaną zarzutami. Do kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw przez powoda, które pozwany jako strona przegrywająca sprawę w całości obowiązany jest zwrócić przeciwnikowi, należało zatem zaliczyć wynagrodzenie pełnomocnika profesjonalnego w wysokości 10.800 zł, które ustalono w oparciu o treść § 2 pkt 7) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

W związku z tym w punkcie III wyroku Sąd orzekł o kosztach na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasądzając od pozwanego na rzecz powoda różnicę między kosztami procesu w całości należnymi, a kosztami orzeczonymi w nakazie zapłaty, tj. kwotę 3.600 zł.