

Sygn. akt I ACa 276/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Bieńkowska
Sędziowie	:	SA Elżbieta Borowska SO del. Aneta Ineza Sztukowska (spr.)
Protokolant	:	Justyna Stolarewicz

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2020 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)w W. przeciwko **Gminie N.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 27 lutego 2020 r. sygn. akt I C 544/17

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 8.100 złotych tytułem kosztów procesu przed sądem II instancji.**

(...)

## UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa powód (...)w W. (...)wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy N. na swoją rzecz kwoty 1 503 892 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od: kwoty 1 421 100 zł od dnia 8 lipca 2016 roku do dnia zapłaty, od kwoty 69 800 zł od dnia doręczenia opinii biegłego pozwanemu, od kwoty 12 992 zł od daty doręczenia odpisu opinii biegłego pozwanemu. Ponadto, powód wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy N. zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana Gmina N. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Z ostrożności procesowej, na wypadek uwzględnienia powództwa wniosła o rozłożenie zasądzzonego roszczenia na dziesięć rocznych rat.

Wyrokiem z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie I. C. 544/17 Sąd Okręgowy w Białymstoku zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.503.892,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot: a) 1.421.100,00 zł od dnia 08 lipca 2016 r. do dnia zapłaty, b) 69.800,00 zł od dnia 15 lutego 2019 r. do dnia zapłaty, c) 12.992,00 zł od dnia 08 października 2019 r. do dnia zapłaty (pkt. I wyroku). Jednocześnie Sąd ten oddalił żądanie pozwu w pozostałym zakresie (pkt II. wyroku) i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 90.512,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 10.817,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt III. wyroku) oraz nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Białymstoku) kwotę 2.937,13 zł z tytułu nieuiszczonych wydatków w sprawie (pkt IV. wyroku).

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne, poczynione na bazie dowodów zgromadzonych w toku postępowania, w szczególności w postaci protokołu uzgodnień (k. 13-14, 180-181), umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości (k. 15-22), protokołu zdawczo-odbiorczego (k. 23-24, 178-179), umowy darowizny (k. 182-191), umowy o wykonanie dokumentacji projektowej wraz z aneksem (k. 173-176 i 177), porozumienia (k. 192-193, 49-50), aneksu (k. 51) wniosku o pozwolenie na budowę (k. 194), oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością (k. 195), decyzji (k. 196-199, 46-48, 52, 53-55, 57-58), pisma (k. 41, 26, 109-111, 148-149), protokołu odbioru (k. 42-45, 59), zawiadomienia (k. 56), protokołu z kontroli (k. 27-37), protokołu z posiedzenia komisji (k. 61-62) oraz opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. L. (1) (k. 500-515, 598, 614-616, 632v-633, 663-680 i 760-761):

W dniu 14 kwietnia 2005 roku pomiędzy (...)w O.(...) w S. a Gminą N. spisano protokół uzgodnień w sprawie nieodpłatnego przekazania do zasobów mienia komunalnego nieruchomości wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa na cele inwestycji infrastrukturalnych.

Na podstawie art. 24 ust. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (...)zobowiązała się do nieodpłatnego przekazania do zasobów mienia komunalnego Gminy nieruchomości wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa, zaś Gmina zobowiązała się przyjąć te nieruchomości na cele inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych Gminy - pod budowę zbiornika małej retencji na rzece B. z przeznaczeniem na gminne centrum turystyczno - rekreacyjne we wsi B. zgodnie z prawomocną decyzją (...) Wójta Gminy N. z dnia 31 grudnia 2004 r. o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

Przedmiotem przekazania były nieruchomości o łącznej powierzchni 43,0096 ha położone w m. B. obręb S. - B., ujawnione w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sokółce, Wydział Ksiąg Wieczystych, w skład których wchodziły działki: nr (...)Wartość szacunkową przekazywanej nieruchomości strony ustaliły na kwotę 62 000 zł.

30 maja 2005 roku przedstawiciele (...) oraz Gminy N. zawarli umowę nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości, na podstawie której B. K. działający w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa Oddział Terenowego w O. (...) w S. przeniósł nieodpłatnie własność nieruchomości położonej w obrębie S. - B., gminie N. oznaczonej nr (...) o powierzchni 43 ha 96 m<sup>(2)</sup> na rzecz Gminy N., na co Wójt Gminy działający w jej imieniu i na jej rzecz wyraził zgodę i oświadczył, że nabywa powyższą nieruchomość z przeznaczeniem pod budowę zbiornika małej retencji na rzece B. z przeznaczeniem na gminne centrum turystyczno - rekreacyjne we wsi B.. Wartość nieruchomości przekazywanej strony określiły na 62 000 zł.

Wójt Gminy N. oświadczył jednocześnie, że znana jest mu treść art. 24 ust. 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, tzn. że w razie zbycia lub przeznaczenia przez Gminę N. nieruchomości będącej przedmiotem aktu na cele inne niż budowa zbiornika małej retencji na rzece B. z przeznaczeniem na gminne centrum turystyczno - rekreacyjne we wsi B. przed upływem 10 lat, licząc od daty jej nabycia, Agencja może żądać

zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości ustalonej wg zasad określonych w art. 30 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Na nabytej nieodpłatnie nieruchomości Gmina miała zrealizować: bazę noclegową w zaadaptowanych zabudowaniach dawnego młyna oraz na terenie do niego przyległym, obiekty zaplecza socjalnego plaży, urządzenia służące rekreacji, pole namiotowe, obiekty gastronomii, plażę, stanicę wodną wraz z zapleczem technicznym, wieżę widokową, ścieżkę spacerową, małą architekturę, parking.

W dniu 9 czerwca 2005 roku strony podpisały protokół zdawczo - odbiorczy, w którym szczegółowo wskazano nieruchomości będące przedmiotem wydania oraz posadowione na nich budowle i inne urządzenia.

W dniu 6 marca 2012 roku wójt Gminy N. działający w jej imieniu zawarł z działającym w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa Dyrektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i (...) w B. umowę darowizny w formie aktu notarialnego (...) na podstawie której darował Skarbowi Państwa nieruchomość rolną zabudowaną młynem wodnym o konstrukcji drewnianej wpisanym do rejestru zabytków województwa (...) wraz z turbiną wodną, magazynem drewnianym przy młynie (przybudówka), groblami, mnicami drewnianymi oznaczoną jako działki (...), o łącznej powierzchni 22 ha 6644m<sup>(2)</sup> położoną w obrębie(...) S. - B. gmina N., powiat (...) województwo (...), z przeznaczeniem pod budowę oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulację przepływów i ochronę przed powodzią, a także regulację i utrzymanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

Do dnia 30 maja 2015 roku Gmina wykonała dojazd w postaci drogi długości ok. 1,2 km o powierzchni asfaltowej z drogi powiatowej przebiegającej przez miejscowość B. do działek oznaczonych geodezyjnie nr (...)wybudowała chodniki po obu stronach drogi, barierki zabezpieczające drogę od przyległego terenu, w tym od lustra wody zbiornika małej retencji, wybudowała nowy most betonowy oraz nowe śluzy, wyprofilowała rzekę poniżej zbiornika małej retencji i obłożyła dno płytami ażurowymi, utwardziła betonem brzegi grobli wzdłuż drogi stanowiącej jednocześnie groblę zbiornika małej retencji, zlikwidowała część grobli w celu utworzenia jednego zbiornika o powierzchni ok. 14 ha lustra wody, wykorzystała urobek z likwidacji grobli i pogłębiła dno do podwyższenia terenu wokół zbiornika i oraz dokonała jego zniwelowania, a także uprofilowania brzegów zbiornika, zmodernizowała rowy wpływające do zbiornika poprzez ich zastąpienie rurociągami i zabezpieczenie odpływów elementami betonowymi, urządziła miejsca do wodowania łodzi na działce nr (...), oczyściła część działki nr (...) z zakrzaceń, a także wyrównała powierzchnię w celu utworzenia trawiastej plaży oraz wykonania dróg przejazdowych.

Pismem z dnia 5 listopada 2015 roku (...) w O.(...)w S. poinformowała wójta Gminy N., że w dniu 20 listopada 2015 roku zostanie przeprowadzenia przez pracowników Agencji, kontrola sposobu zagospodarowania nieruchomości przekazanych nieodpłatnie do zasobów mienia komunalnego Gminy.

W trakcie kontroli ustalono, że w dniu 19 sierpnia 2015 roku Wójt Gminy N. wydał zarządzenie nr(...)w sprawie ogłoszenia przetargu na sprzedaż nieruchomości, w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, położonych na terenie obrębu S. - B. Gmina N.. W wykonaniu zarządzenia Gmina podała do publicznej wiadomości ogłoszenie przetargu na sprzedaż 32 działek oznaczonych geodezyjnie od nr (...) łącznej powierzchni 3,8406 ha. W ogłoszeniu podano, że powyższe działki przeznaczone są pod teren (...)w obrębie S. - B..

W trakcie oględzin w dniu 22 października 2015 roku ustalono zakres wykonanych prac w postaci zbiornika i drogi dojazdowej, na które nakłady wyniosły 8,5 mln zł.

W dniu 4 grudnia 2015 roku odbyło się posiedzenie komisji, podczas którego postanowiono na podstawie art. 24 ust. 5 aa pkt 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa odstąpić od żądania zwrotu aktualnej wartości pieniężnej nieruchomości w odniesieniu do części, która została przekazana przez Gminę umową darowizny, i na której została zrealizowana inwestycja celu publicznego. Jednocześnie postanowiono żądać zwrotu aktualnej

wartości pieniężnej nieruchomości w odniesieniu do części nieruchomości, na której nie została zrealizowana przez Gminę żadna inwestycja infrastrukturalna.

W związku z powyższym pismem z dnia 16 grudnia 2015 roku Agencja Nieruchomości Rolnych stosownie do art. 24 ust. 5a ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz § 9 zawartej dnia 30 maja 2005 roku w akcie notarialnym nr (...) umowy nieodpłatnego przekazania nieruchomości, (...) zażądała zwrotu aktualnej wartości pieniężnej nieodpłatnie przekazanej części nieruchomości, na której nie została zrealizowana przez Gminę inwestycja infrastrukturalna zgodnie z celem nieodpłatnego przekazania części działki nr (...), która aktualnie oznaczona jest działkami od nr (...)o pow. 4,8820 ha; części działki nr (...), która aktualnie oznaczona jest działkami od nr (...) do nr (...) o pow. 10,0617 ha.

W odpowiedzi, Gmina N. pismem z dnia 4 marca 2016 roku zakwestionowała podstawy prawne do uznania roszczenia Agencji, tj. zwrotu aktualnej wartości pieniężnej nieodpłatnie przekazanej części nieruchomości: części działki nr (...), która aktualnie jest oznaczona działkami od nr (...)o pow. 4,820 ha, części działki nr (...), która aktualnie oznaczona jest działkami od nr (...)o pow. 10,0617 ha. Jako powód odmowy Gmina wskazała iż nie doszło do wypełnienia przesłanek z art. 24 ust. 5a ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, uprawniających (...) do wystąpienia z żądaniem zwrotu aktualnej wartości pieniężnej nieruchomości.

Pismem z dnia 15 czerwca 2016 roku (...) zażądała od pozwanej zwrotu aktualnej wartości pieniężnej części nieodpłatnie przekazanej nieruchomości w kwocie 1 421 100 zł, ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie Agencji, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma. Wezwanie zostało doręczone pozwanej w dniu 27 czerwca 2016 roku.

W odpowiedzi pozwana zakwestionowała zasadność żądania powoda (k. 153 – 154), argumentując swoje stanowisko tym, iż braku realizacji inwestycji na terenie objętym umową nie można utożsamiać z okolicznością, że Gmina nie miała woli spełnienia postanowień umowy z zakresie umówionej inwestycji, ponadto wskazana powołała się na działania zmierzające do budowy zbiornika małej retencji na rzece B..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Rozwijając powyższą konkluzję, Sąd I instancji wskazał, iż do nieodpłatnego przekazania nieruchomości objętych sporem doszło na podstawie art. 24 ust. 5 pkt 1c ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn. z dnia 13 lutego 2020 roku, poz. 396), zgodnie z którym za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, nieruchomości wchodzące w skład zasobu (...)może, nieodpłatnie przekazać na własność jednostce samorządu terytorialnego na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, zakładania lub rozszerzania cmentarzy komunalnych albo, jeżeli położony jest na nich cmentarz - pod warunkiem że jest to zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, miejscowego planu rewitalizacji, ostateczną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Stosownie do treści ust. 5a powołanego powyżej przepisu, w przypadku gdy nabywca przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia nieruchomości, zbył lub przeznaczył tę nieruchomość na inne cele niż określone w umowie, bądź w okresie 10 lat od dnia nabycia nieruchomości nie wykorzystał jej na cele określone w umowie - (...) występuje do tego nabywcy z żądaniem zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości, ustalonej według zasad określonych w art. 30 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami Skarbu Państwa.

Przenosząc powyższe regulacje na grunt sprawy niniejszej, Sąd I instancji zaakcentował, że sporna między stronami postępowania była kwestia czy nieukończenie inwestycji i przeznaczenie nieruchomości składających się z działek

oznaczonych numerami geodezyjnymi(...)do sprzedaży mieści się w dyspozycji powołanego art. 24 ust. 5a cyt. ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Na kanwie tak zasygnalizowanego sporu, Sąd Okręgowy – powołując się na judykaty Sądu Najwyższego – wskazał, że wykonanie zaciągniętego zobowiązania trzeba oceniać przez pryzmat celu nieodpłatnego przekazania nieruchomości, a brak realizacji tego celu stanowi de facto zmianę przeznaczenia nieruchomości uzasadniającą zastosowanie sankcji określonej w art. 24 ust. 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Dalej, Sąd Okręgowy wskazał, że sformułowanie „przeznaczenie przez nabywcę nieruchomości na inny cel” oznacza, iż następuje ze strony nabywcy bądź działania, które prowadzi do zmiany celu, bądź nabywca nie podejmuje działania ale jego wola jest nakierowana na zmianę celu i innego wykorzystania nieruchomości, niż cel określony w umowie. Samo niewykonanie inwestycji nie zawsze będzie przy tym tożsame z przeznaczeniem na inne cele, jeżeli nabywca czyni przygotowania wskazujące na dalszą wolę realizacji celu określonego w umowie, a wyjaśnienia dotyczące opóźnienia inwestycji można uznać za uzasadnione w danych okolicznościach faktycznych. O zmianie celu nie może też świadczyć czasowe wykorzystanie nieruchomości w inny sposób, niż określony w umowie, jeżeli ma to służyć zachowaniu jej substancji i prowadzić do racjonalnego ekonomicznie utrzymania w stanie niepogorszym.

W kontekście powyższych uwag, Sąd I instancji zauważył, że w toku procesu pozwana wskazywała na podjęte przez siebie działania związane z budową dojazdu w postaci drogi długości ok. 1,2 km o powierzchni asfaltowej z drogi powiatowej przebiegającej przez miejscowość B. do działek oznaczonych geodezyjnie nr (...), mające przeczyć tezie, iż nieodpłatnie pozyskane nieruchomości zostały przeznaczone na cele inne niż określone w umowie. Działania te polegać miały na budowie chodników po obu stronach drogi, barierkach zabezpieczających drogę od przyległego terenu, w tym od lustra wody zbiornika małej retencji, budowie nowego mostu betonowego oraz nowych śluz, wyprofilowaniu rzeczki poniżej zbiornika małej retencji i obłożeniu dna płytami ażurowymi, utwardzeniu betonem brzegów grobli wzdłuż drogi stanowiącej jednocześnie groblę zbiornika małej retencji, zlikwidowaniu części grobli w celu utworzenia jednego zbiornika o powierzchni ok. 14 ha lustra wody, wykorzystaniu urobku z likwidacji grobli i pogłębienia dna do podwyższenia terenu wokół zbiornika i jego zniwelowaniu, a także uprofilowaniu brzegów zbiornika, zmodernizowaniu rowów wpływających do zbiornika poprzez ich zastąpienie rurociągami i zabezpieczeniu odpływów elementami betonowymi, urządzeniu miejsca do wodowania łodzi na działce nr (...), oczyszczeniu części działki nr (...) z zakrzaczeń, a także wyrównaniu powierzchni w celu utworzenia trawiastej plaży oraz wykonania dróg przejazdowych.

Oceniając zasadność stanowiska strony pozwanej, Sąd Okręgowy wskazał, że przywołane przez pozwaną działania dotyczą nieruchomości, które nie zostały objęte żądaniem pozwu. Sąd ten podkreślił bowiem, że roszczenie powoda obejmuje wyłącznie nieruchomości, na których pozwana Gmina nie wykonała żadnych inwestycji, a jedynie przeprowadziła ich podział na działki rekreacyjne, które po upływie dziesięcioletniego okresu przewidzianego w przepisach ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przeznaczyła do sprzedaży. Jednocześnie Sąd ten zaakcentował, że pozwana nie wyjaśniła, z jakich przyczyn ostatecznie odstąpiła od realizacji inwestycji na nieruchomościach objętych żądaniem pozwu, a wskazała jedynie, że ich podział miał na celu zapewnienie odpowiedniego zaplecza dla inwestycji, zaś ostatecznie przeznaczenie działek do sprzedaży nastąpiło po upływie dziesięciu lat od nieodpłatnego nabycia nieruchomości. W tej sytuacji, zdaniem Sądu Okręgowego, pozwana nie wykazała, by podjęła jakiegokolwiek czynności w celu zrealizowania celu nabycia nieruchomości, co oznacza, że w sprawie niniejszej nie została wypełniona dyspozycja przepisu art. 24 ust. 5 aa ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, który przewiduje, że (...) może odstąpić od żądania, o którym mowa w ust. 5a, w przypadku gdy: 1) nieruchomość zostanie wykorzystana przez jednostkę samorządu terytorialnego na inny cel niż określony w umowie, jeżeli cel ten mieści się w zakresie określonym w ust. 5 pkt 1 lub 2) nieruchomość zostanie przekazana na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65) nieodpłatnie, albo za odpłatnością stanowiącą równowartość poniesionych przez jednostkę samorządu terytorialnego udokumentowanych nakładów na przekazaną nieruchomość, lub 3) nastąpi zwrot do Zasobu nieruchomości będącej przedmiotem nieodpłatnego przekazania.

Uwzględniając wszystko powyższe, Sąd I instancji skonstatował, że żądanie powoda należało uwzględnić, zasądzając od pozwanej na jego rzecz kwotę stanowiącą równowartość aktualnej wartości pieniężnej niewykorzystanej nieruchomości obejmującej działki o aktualnych numerach geodezyjnych (...)

Określając zakres kwotowy należnego powodowi świadczenia, Sąd I instancji odwołał się do treści opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. L. (1), sporządzonych w toku postępowania w związku z kwestionowaniem żądania pozwu przez stronę pozwaną nie tylko co do zasady, ale i co do wysokości. Sąd ten wskazał przy tym, że biegły J. L. (1), dokonując wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej według stanu na dzień 31 maja 2005 roku i poziomu cen z sierpnia 2019 roku, określił wartość rynkową prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działki o aktualnych numerach geodezyjnych (...) o łącznej powierzchni 4,8820 ha na kwotę 553 414 zł. Wartość rynkową prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działki o aktualnych numerach geodezyjnych (...) o łącznej powierzchni 10,0617 ha, biegły ten oszacował z kolei na kwotę 950 478 zł. Dalej, Sąd I instancji wskazał, iż uwzględniając zarzuty pozwanej biegły dokonał także oszacowania wpływu nakładów dokonanych przez pozwaną na przedmiotowe nieruchomości i ustalił, że podnoszą one wartość nieruchomości składającej się z działek (...) o 224 001 zł, zaś w przypadku nieruchomości składającej się z działek (...) o 461 661 zł. Jednocześnie Sąd ten zauważył, że biegły J. L. (1) określił atrakcyjność rynkową wycenianych nieruchomości jako przeciętną, wskazując, iż posiadają one dostateczną lokalizację oraz dostęp do linii brzegowej, co jest czynnikiem wpływającym na ich wartość. Oszacowana przez biegłego wartość nieruchomości uwzględnia przy tym ich położenie, stan i możliwości wykorzystania. Wynik szacowania określony na podstawie podejścia porównawczego należy uznać za należy przy tym jako najbardziej obiektywny, obejmujący realne warunki na rynku nieruchomości, wynikające z sytuacji gospodarczej regionu oraz relacji popytu i podaży. Oceniając przydatność opinii biegłego J. L. (1) do rozpoznania sprawy niniejszej, Sąd Okręgowy podkreślił, iż jest ona w pełni wiarygodna, zaś wnioski z niej płynące są jasne, logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Sąd ten podkreślił przy tym, iż pozwana nie zdołała wykazać, że ekspertyza biegłego zawierała mankamenty prawne. Zdaniem Sądu I instancji, sporządzając przedmiotową opinię biegły porównał nieruchomości podobne do wycenianej, a poszerzając krąg tych nieruchomości o te położone wokół zbiornika S., zastosował współczynniki korekcyjne, które prawidłowo zniwelowały różnice między cechami szacowanej nieruchomości a obiektami porównawczymi. Końcowo zaś Sąd ten wskazał, że o wiarygodności opinii biegłego J. L. (2) świadczyło też to, że wycena, którą w niej dokonano była w zasadzie zgodna z operatem szacunkowym sporządzonym na zlecenie powoda na etapie postępowania przed wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie (wartość spornej nieruchomości powód szacował na kwotę 1 421 100 zł w 2016 roku, w pierwszej opinii biegłego, w lutym 2018 r., wartość tę oszacowano na 1 490 900 zł, zaś ostatecznie w sierpniu 2019 roku na 1 503 892 zł).

Z tych wszystkich przyczyn Sąd Okręgowy żądanie pozwu uwzględnił w całości co do kwoty głównej, wyjaśniając, iż daty początkowe odsetek od zasądzzonego roszczenia są związane z rozszerzeniami powództwa, których powód dokonywał w toku procesu. Sąd ten wyjaśnił przy tym, że niezasadnie powód domagał się, by datę początkową odsetek wyznaczały daty doręczenia pozwanemu odpisów opinii biegłego wskazując, iż określenie wartości nieruchomości przez biegłego nie jest równoznaczne ze zgłoszeniem żądania przez powoda. Jednocześnie Sąd Okręgowy wskazał, że nie uwzględnił żądania pozwanej rozłożenia na raty zasądzzonego roszczenia jako że rozłożenie należności na okres dziesięciu lat znacząco wydłużyłoby czas oczekiwania przez powoda na należne mu środki (data wymagalności roszczenia w pierwotnej wersji to 8 lipca 2016 roku). Ponadto – jak zauważył Sąd Okręgowy – z uwagi na konieczność uregulowania należności wraz z odsetkami, ostateczna wysokość kwoty należnej powodowi uległaby nadmiernemu wzrostowi, co dodatkowo pogorszyłoby niekorzystną sytuację finansową pozwanego.

Rozstrzygnięcia w zakresie kosztów procesu i brakujących kosztów sądowych Sąd Okręgowy uzasadnił zaś tym, iż stanowią one konsekwencję uwzględnienia powództwa.

Od powyższego orzeczenia apelację wywiodła pozwana, zaskarżając je w części, tj. w pkt I., II. i III. Skarżonemu wyrokowi pozwana zarzuciła przy tym naruszenie:

1) prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 w zw. z art. 278 § 1 kpc - poprzez ustalenie aktualnej wartości pieniężnej nieruchomości składających się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi od(...)na podstawie opinii biegłego

sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. L. (1) sporządzonej w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej, która to opinia powinna być przez Sąd negatywnie oceniona (jako nieprzydatna do rozstrzygnięcia sprawy) z uwagi na przyjętą metodę wyceny nieruchomości;

2) prawa materialnego, tj. art. 24 ust. 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że w niniejszej sprawie pozwany przeznaczył przekazaną mu przez powoda nieruchomość na inne cele aniżeli przewidziane w umowie przekazania z 30 maja 2005 r., bo działania podjęte przez pozwanego dotyczą tej części przekazanej nieruchomości, która nie została objęta żądaniem pozwu, podczas gdy szereg z tych działań (cała infrastruktura: drogi, chodniki, barierki, wszystkie prace związane ze zbiornikiem wodnym, który miał stanowić główną atrakcję planowanego centrum) służyć miał funkcjonowaniu całej inwestycji określonej jako cel przekazania, która miała polegać na budowie centrum rekreacyjno-sportowego i nie da się ich przypisać tylko do tych działek, na których rzeczywiście zostały wykonane, ale faktycznie działania te świadczą o woli pozwanego do realizacji celu przekazania, która ostatecznie okazała się niemożliwa z przyczyn od pozwanego niezależnych,

3) naruszenia prawa materialnego, tj. art. 5 kc w zw. z art. 24 ust. 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda równowartości aktualnej wartości pieniężnej nieruchomości składających się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi od (...)z uwagi na niewykorzystanie jej w okresie 10 lat na cele określone w umowie, podczas gdy biorąc pod uwagę nakłady i wydatki poczynione przez pozwaną gminę na przygotowanie inwestycji stanowiącej cel nieodpłatnego przekazania nieruchomości sięgające łącznie kwoty ponad 2 milionów złotych, uwzględnienie żądania powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, tym bardziej, że wartość nieruchomości których równowartości powód się domaga, wzrosła od czasu nieodpłatnego przekazania wzrosła kilkudziesięciokrotnie, na co wpływ miały również działania pozwanego podejmowane na też nieruchomości oraz jej najbliższej okolicy.

Na kanwie powyższych zarzutów, pozwana domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania przed sądem pierwszej instancji oraz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Ewentualnie, pozwana wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie pkt I, III i IV oraz przekazanie sprawy do ponownego rozstrzygnięcia przez sąd pierwszej instancji wraz z obowiązkiem rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 09.10.2020 r. pozwana poszerzyła zgłoszone uprzednio zarzuty apelacyjne o zarzut naruszenia przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 379 pkt 2 kpc w zw. z art. 64§1 kpc, art. 65§1 kpc, art. 67§1 kpc w zw. z art. 199§1 pkt 3 kpc poprzez zaniechanie odrzucenia pozwu z powodu braku zdolności sądowej oraz procesowej po stronie powoda, który występując w sprawie jako oddział nie posiadał zdolności sądowej koniecznej do złożenia pozwu oraz zainicjowania procesu, a także którego pełnomocnik nie był w sprawie należycie umocowany (jego pełnomocnictwo procesowe – jak podnosiła pozwana – wygasło w dniu 31.01.2018 r.). Powyższe, zdaniem apelującego, prowadzi do nieważności postępowania w przedmiotowej sprawie i winno skutkować odrzuceniem pozwu. Jednocześnie strona pozwana zarzuciła brak sukcesji Agencji Nieruchomości Rolnych na rzecz (...)

W odpowiedzi na apelację, powód domagał się jej oddalenia oraz zasądzenia od pozwanej kosztów procesu za instancję odwoławczą.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu.

Jako że na rozprawie apelacyjnej w dniu 09 października 2020 r. pozwana podniosła zarzut nieważności postępowania, do zarzutu tego odnieść należało się w pierwszej kolejności. Jego podzielenie skutkować musiałoby

bowiem uchynieniem zaskarżonego wyroku (art. 386§ 2 kpc w zw. z art. 379 pkt 2 kpc), niezależnie od trafności dalszych zarzutów apelacyjnych.

Nieważności postępowania w sprawie niniejszej pozwana upatrywała w dwóch okolicznościach: braku należytej reprezentacji strony powodowej i wytoczenia powództwa przez podmiot nie mający zdolności sądowej i procesowej. Stanowiska pozwanej w powyższym zakresie nie sposób jednak uznać za zasadne. Faktem jest, iż pozew w sprawie niniejszej wniesiony został przez podmiot oznaczony jako (...) w O. (...) w S. (k. 3), zaś obowiązujące w dacie wniesienia tegoż pozwu art. 3 ust. 1 oraz art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przewidywały, iż Agencja Nieruchomości Rolnej (a nie jak błędnie wskazano to w piśmie strony pozwanej złożonym na rozprawie apelacyjnej w dniu 09 października 2020 r. – Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa) jest państwową osobą prawną, którą kieruje Prezes, reprezentując ją na zewnątrz. Nie można jednak pominąć, iż po myśli powołanego art. 9 ust. 2 w zw. z art. 9 ust. 3 i 3a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami Rolnymi Skarbu Państwa, Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych wykonuje swe zadania przy pomocy Wiceprezesów (powoływanych przez ministra właściwego do spraw rozwoju wsi) oraz dyrektorów oddziałów terenowych Agencji (powoływanych przez siebie). Oznaczenie strony powodowej w sposób wskazany w pozwie, w powiązaniu z ciągiem pełnomocnictw załączonych do pozwu, miało w takiej sytuacji – zdaniem Sądu Apelacyjnego - za cel jedynie wykazanie identyfikacji dochodzonego przez Agencję Nieruchomości Rolnych roszczenia z podmiotami kolejno udzielającymi pełnomocnictw do działania w sprawie niniejszej w imieniu i na rzecz tejże Agencji. Z powyższym rozumowaniem koresponduje oświadczenie złożone przez pełnomocnika powoda na rozprawie przed Sądem I instancji w dniu 04 października 2017 r., po zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi dokonanej z dniem 01 września 2017 r. ustawą Przepisy wprowadzające ustawę o (...) (Dz.U. z 2017 r. poz. 624), w którym to oświadczeniu pełnomocnik ów wyraźnie wskazał, iż „od 1.09.2017 r. w miejsce dotychczasowego powoda wszedł podmiot o nazwie (...) w W. i (...) w B.” (k. 483). (...) w W. (w strukturze organizacyjnej którego pozostaje (...) w B.) niewątpliwie zdolność sądową i procesową posiada zaś. Wynika to z treści art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o (...) (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1154 ze zm.). W tym stanie rzeczy zarzut nieważności postępowania wywodzony przez pozwaną z treści art. 379 pkt 2 kpc w zw. z art. 64§1 kpc, art. 65§1 kpc i art. 67§1 kpc, uznać należało za chybiony. Równie chybiony okazał się też zarzut nienależytego umocowania pełnomocnika działającego w imieniu powoda. Owszem, załączone do pozwu pełnomocnictwo było ograniczone czasowo (do 31.01.2018 r.), ale trzeba mieć na względzie, że na przywoływanej już rozprawie pierwszoinstancyjnej w dniu 04 października 2017 r. (a zatem jeszcze przed wygaśnięciem pełnomocnictwa przywoływanego przez pozwaną na poparcie zarzutów apelacji) pełnomocnik powoda przedłożył ciąg pełnomocnictw, umocowujących go do działania w sprawie już po zmianie podmiotowej(...) jaka nastąpiła z dniem 01 września 2017 r. na mocy ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o (...) (Dz.U. z 2017 r. poz. 624). Podkreślenia wymaga przy tym, że pełnomocnictwo złożone na rozprawie w dniu 01 września 2017 r. nie było już ograniczone żadnym terminem (ciąg pełnomocnictw k. 479-482, oświadczenie pełnomocnika powoda k. 483). Już tylko potwierdzeniem powyższego są dokumenty złożone przez stronę powodową na skutek zobowiązania nałożonego na rozprawie apelacyjnej w dniu 09 października 2020 r. (k. 938-951). W tym stanie rzeczy o nieważności postępowania z przyczyny nienależytej reprezentacji powoda mowy być nie może. Końcowo – w odniesieniu do zarzutów apelacyjnych zgłoszonych w toku rozprawy z dnia 09 października 2020 r. – Sąd Apelacyjny wskazuje, iż chybione są twierdzenia pozwanej o braku sukcesji (...) na rzecz (...) Sukcesja ta wynika bowiem wprost z art. 46 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. Przepisy wprowadzające ustawę o (...) (Dz. U. z 2017 r. poz. 624 z późn. zm.), zgodnie z którym wierzytelności przysługujące znisionej (...) obecnie przysługują jej następcy prawnemu - (...).

W zaistniałym stanie rzeczy przystąpić należało do oceny dalszych zarzutów apelacyjnych. W tym zakresie wstępnie wskazać godzi się, że nie zasługiwały one na podzielenie. Sąd pierwszej instancji należycie ustalił bowiem stan faktyczny przedmiotowej sprawy, co do zasady trafnie wyjaśnił podstawę prawną orzeczenia z przytoczeniem prawidłowych przepisów prawa, w sposób prawidłowy ocenił także zgromadzony materiał dowodowy. Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne i wnioski podjęte przez Sąd Okręgowy. Wobec powyższego nie zachodziła potrzeba ich ponownego przytaczania, a odnieść się należało jedynie do zarzutów apelacji.



Zasadniczym zarzutem zgłoszonym przez pozwaną w apelacji był zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233§1 kpc w zw. z art. 278 kpc, zasadzający się na twierdzeniu, iż Sąd ten przekroczył granice swobodnej oceny dowodów, uznając za wiarygodne opinie sporządzone przez biegłego sądowego J. L. (1) i w efekcie czyniąc na ich podstawie ustalenia co do aktualnej wartości nieruchomości wskazanych w pozwie. Zarzut ten rozpoznać należało w pierwszej kolejności jako że tylko w prawidłowo ustalonym stanie faktycznym sprawy dokonywać można oceny właściwego zastosowania przepisów prawa materialnego.

Wskazać w tym miejscu godzi się, że ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygania kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego, przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału. Granice swobodnej oceny dowodów wyznaczone są przy tym wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233§1 k.p.c. wymaga wskazania, jakie konkretnie kryteria oceny zostały naruszone przez sąd przy analizie konkretnych dowodów, uznając ich brak wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im taką moc przydając, tj. czy i w jakim zakresie analiza ta jest niezgodna z zasadami prawidłowego rozumowania, wiedzą lub doświadczeniem życiowym, względnie czy jest ona niepełna. Nie jest natomiast w tym zakresie wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie innej niż ocena sądu. Nadto, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, pozwana nie zdołała wykazać, by Sąd Okręgowy, rozpoznając sprawę niniejszą naruszył zasadę swobodnej oceny dowodów, czyniąc w konsekwencji wadliwe ustalenia faktyczne co do wartości nieruchomości wskazanych w pozwie. Zaakcentowania wymaga w tym miejscu, że usiłując podważyć opinie autorstwa biegłego sądowego J. L. (1) pozwana forsowała tezę, iż sporządzono je w oparciu o nieprawidłową metodę. W przekonaniu pozwanej za metodę właściwą do oszacowania wartości nieruchomości wskazanych w pozwie przyjął bowiem należało metodę analizy statystycznej rynku, a nie – jak uczynił to biegły J. L. (1) – metodę korygowania ceny średniej.

Wskazać w tym miejscu należy, że zgodnie z treścią art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1991 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990) wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cenach nieruchomości podobnych. Z powyższego wynika, że to od autonomicznej decyzji rzeczoznawcy zależy wybór podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości. Jakkolwiek przy tym podjęcie przez rzeczoznawcy decyzji w powyższym przedmiocie nie może być dowolne i podlega weryfikacji przez Sąd, to jednak skuteczne zakwestionowanie operatu szacunkowego wymaga wykazania, że przy jego sporządzaniu doszło do naruszenia prawa albo operat zawiera ewidentne błędy, które dyskwalifikują jego walory dowodowe (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 maja 2020 r. w sprawie I OSK 384/19, dostępny w zbiorach L., wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 04 sierpnia 2020 r. w sprawie I OSK (...), dostępny w zbiorach L.). Przenosząc powyższe na grunt sprawy niniejszej stwierdzić należało, że brak jest podstaw do konstatacji, by stosując metodę korygowania ceny średniej przy sporządzaniu opinii na potrzeby przedmiotowego postępowania biegły sądowy J. L. (2) dopuścił się naruszenia prawa lub ewidentnych błędów. Po pierwsze bowiem, jak wspomniano wcześniej, ustawodawca wprost wyposażył biegłego w uprawnienie do wyboru metody i techniki szacowania nieruchomości. Lektura opinii ww. biegłego prowadzi przy tym do wniosku, że wyboru tego biegły nie dokonał dowolnie i pochopnie, lecz w sposób przemyślany, przedstawiając rzeczowe argumenty świadczące o poprawności tego wyboru i odwołując się do zapisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109 ze zm.). Warto w tym miejscu wspomnieć, że §4 ust. 3 cyt. Rozporządzenia przewiduje, iż przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości

będącej przedmiotem wyceny określa się w takim wypadku w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Analiza opinii sporządzonych przez biegłego sądowego J. L. (1) prowadzi przy tym do wniosku, że szacując nieruchomości wskazane w pozwie przyjął on do porównań po kilkanaście nieruchomości, niewątpliwie spełniając tym samym wymóg wynikający z §4 ust. 3 cyt. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (k. 675v-677). Nie podziela przy tym Sąd Apelacyjny poglądu pozwanej, by przyjęte przez biegłego do porównań nieruchomości nie miały charakteru „podobnych” do wycenianych w sprawie niniejszej. Wybór nieruchomości przyjętych do porównań jak też zastosowane współczynniki korygujące biegły należycie i przekonująco umotywował bowiem tak w opiniach pisemnych jak i wydając opinię ustną na rozprawie w dniu 10 października 2019 r. (k. 760-761), w przeciwieństwie do pozwanej, która poglądy swe w tym zakresie formułowała wyłącznie w oparciu o subiektywną ocenę, jaka trafności stanowiska biegłego nie może podważyć. Podkreślenia wymaga w tym miejscu, że tak podejście i metoda szacowania nieruchomości jak i dobór do porównań nieruchomości podobnych pozostają domeną wiedzy specjalnej. Zdefiniowanie rynku, jego obszaru i przeprowadzona analiza, w tym także dotycząca określania cech i ich wpływu na cenę nieruchomości, to również wiedza specjalna o charakterze ekonomicznym, a nie prawnym. Wiedzą taką nie dysponuje ani sąd orzekający w sprawie, ani same strony postępowania. Stąd też w tym zakresie polegać trzeba na opinii biegłych sądowych odpowiedniej specjalności, których podważenie wymaga przedstawienia nie własnego poglądu, lecz dowodu – choćby w postaci ekspertyzy pozaprocessowej sporządzonej przez osobę legitymującą się odpowiednią wiedzą i kwalifikacjami. Tymczasem ekspertyzy takiej (ani w postępowaniu przed Sądem I instancji, ani w postępowaniu odwoławczym) pozwana nie przedstawiła, poprzestając jedynie na wywodach forsujących pogląd, iż właściwą metodą szacowania nieruchomości w sprawie niniejszej jest metoda analizy statystycznej rynku. W takiej sytuacji oddalenie przez Sąd I instancji wniosku pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego celem określenia wartości nieruchomości wskazanych w pozwie inną metodą aniżeli porównawczą (notabene wcale nie metodą analizy statystycznej rynku lecz metodą „kosztową” – k. 839-839v) jawi się jako prawidłowe, zaś sam wniosek strony pozwanej o dopuszczenie takiego dowodu nakazuje traktować li tylko jako wyraz jej niezadowolenia z treści opinii, niemającego pokrycia w argumentach merytorycznych. Trzeba zresztą mieć na uwadze, że wniosku tego pozwana w apelacji nie ponowiła i nie wносиła o zreasumowanie decyzji Sądu I instancji w tym zakresie.

Co do forsowanej przez pozwaną metody szacowania nieruchomości – nie wchodząc w kompetencje biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości – trzeba też zauważyć, że co do zasady nie powinna ona być stosowana przy ustalaniu wartości konkretnej, indywidualnie oznaczonej nieruchomości albowiem została ona przewidziana jako metoda służąca określaniu wartości reprezentacyjnej dla danego rodzaju nieruchomości. Powyższe wynika z analizy cyt. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a w szczególności §4 ust. 5 i art. 161 ust. 2 tegoż Rozporządzenia. Gruntuje to w przekonaniu o nietrafności stanowiska pozwanej co do zastosowania tej metody w sprawie niniejszej (zwłaszcza, że – jak była o tym mowa wcześniej – nie poparto go żadnym dowodem).

Reasumując powyższe, zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd I instancji orzekający w sprawie niniejszej racjonalnie i w sposób bezstronny rozważył materiał dowodowy jako całość, w szczególności zaś opinie biegłego sądowego J. L. (1). W tym stanie rzeczy twierdzenia apelacji o naruszeniu art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 278 kpc uznać należało li tylko za gołosłowną polemikę ze słusznymi i w pełni przekonującymi argumentami Sądu Okręgowego przedstawionymi w logicznym pisemnym uzasadnieniu wydanego przez tenże Sąd orzeczenia.

Jako polemikę z trafnym stanowiskiem Sądu I instancji ocenić też należało podniesiony w apelacji zarzut naruszenia prawa materialnego, a to art. 24 ust. 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Sąd Apelacyjny w pełni podziela zaprezentowany w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku pogląd (poparty autorytetem w postaci judykatów Sądu Najwyższego), iż z treści przywołanego przepisu wynika, że zamiarem ustawodawcy było nałożenie na beneficjentów nabywanych nieruchomości obowiązku ich zagospodarowania zgodnie z celem określonym w umowie nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości. Oznacza to, że wykonanie zaciągniętego przez beneficjentów nabywanych nieruchomości zobowiązania oceniać trzeba przez pryzmat celu nieodpłatnego przekazania nieruchomości, a brak realizacji tego celu stanowi de facto zmianę przeznaczenia

nieruchomości, uzasadniająca zastosowanie sankcji określonej w art. 24 ust. 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Podziela też Sąd Apelacyjny zaprezentowanych w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku pogląd, iż użyte w powołanym wyżej przepisie sformułowanie „przeznaczenie przez nabywcę nieruchomości na inny cel” oznacza, że następuje ze strony nabywcy bądź działanie, które prowadzi do zmiany celu, bądź nabywca nie podejmuje działania, ale jego wola jest nakierowana na zmianę celu i innego wykorzystania nieruchomości, niż cel określony w umowie. Przy czym samo niewykonanie inwestycji nie zawsze będzie tożsame z przeznaczeniem na inne cele, jeżeli nabywca czyni przygotowania wskazujące na dalszą wolę realizacji celu określonego w umowie, a wyjaśnienia dotyczące opóźnienia inwestycji można uznać za uzasadnione w danych okolicznościach faktycznych. O zmianie celu nie może też świadczyć czasowe wykorzystanie nieruchomości w inny sposób, niż określony w umowie, jeżeli ma to służyć zachowaniu jej substancji i prowadzić do racjonalnego ekonomicznie utrzymania w stanie niepogorszonym.

Podzielając powyższe poglądy nie można odmówić racji Sądowi I instancji, gdy skonstatował on, iż nieruchomości wskazane w pozwie pozwana przeznaczyła na cele inne aniżeli określone w umowie nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości z dnia 30 maja 2005 r., nie wyjaśniając przy tym przyczyn, dla których ostatecznie odstąpiła od realizacji inwestycji, co usprawiedliwiałoby żądanie pozwu co do zasady.

Zaakcentowania wymaga, że poza sporem w sprawie niniejszej pozostawało, iż na mocy umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości z dnia 30 maja 2005 r. m.in. na nieruchomościach wskazanych w pozwie pozwana zrealizować miała inwestycję w postaci budowy zbiornika małej retencji na rzece B. z przeznaczeniem na gminne centrum turystyczno-rekreacyjne we wsi B., w tym stworzyć: bazę noclegową w zaadaptowanych zabudowaniach danego młyna oraz na terenie do niego przyległym, obiekty zaplecza socjalnego plaży, urządzenia służące rekreacji, pole namiotowe, obiekty gastronomii, plażę, stanicę wodną wraz z zapleczem technicznym, wieżę widokową, ścieżkę spacerową, małą architekturę i parking. Poza sporem w sprawie niniejszej pozostawało też, że żadnej części powyższej inwestycji nie zrealizowano na nieruchomościach wskazanych w pozwie; częściowo natomiast inwestycja ta została zrealizowana na innych nieruchomościach, także stanowiących przedmiot umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości z dnia 30 maja 2005 r. Poza sporem w sprawie niniejszej pozostawało wreszcie i to, że nieruchomości wskazane w pozwie zarządzeniem Wójta pozwanej z dnia 19 sierpnia 2015 r. przeznaczono do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego(...)wyodrębniając je uprzednio geodezyjnie z działek o numerach (...), będących (między innymi) przedmiotem umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości z dnia 30 maja 2005 r. Spór w sprawie niniejszej sprowadzał się do tego, czy brak realizacji przedmiotowej inwestycji na nieruchomościach wskazanych w pozwie, w powiązaniu z częściową realizacją tejże inwestycji na innych nieruchomościach stanowiących przedmiot umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości z dnia 30 maja 2015 r. i dokonaniem przez pozwaną podziału geodezyjnego nieruchomości wskazanych w pozwie oraz przeznaczeniem ich na sprzedaż, pozwala przyjąć, iż pozwana nieruchomości te przeznaczyła na cel inny aniżeli określony w powołanej umowie z dnia 30 maja 2015 r. W ocenie Sądu Apelacyjnego spór ten trafnie Sąd I instancji rozstrzygnął na korzyść strony powodowej.

Rozwijając powyższą konstatację wskazać godzi się, że nie przekonują argumenty pozwanej, iż częściowe zrealizowanie inwestycji określonej w umowie nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości z dnia 30 maja 2005 r. na nieruchomościach innych aniżeli objęte pozwem (w tym wykonanie drogi długości ok. 1,2 km o powierzchni asfaltowej z drogi powiatowej przebiegającej przez miejscowość B. do działek oznaczonych geodezyjnie nr (...))wybudowanie chodników po obu stronach drogi oraz barierki zabezpieczających drogę od przyległego terenu, w tym od lustra wody zbiornika małej retencji, wybudowanie nowego mostu betonowego oraz nowych śluz, wyprofilowanie rzeki poniżej zbiornika małej retencji i obłożenie dna płytami ażurowymi, utwardzenie betonem brzegi grobli wzdłuż drogi stanowiącej jednocześnie groblę zbiornika małej retencji, zlikwidowanie części grobli w celu utworzenia jednego zbiornika o powierzchni ok. 14 ha lustra wody, wykorzystanie urobku z likwidacji grobli i pogłębienie dna do podwyższenia terenu wokół zbiornika oraz dokonanie jego zniwelowania, a także uprofilowania brzegów zbiornika, zmodernizowanie rowów wpływających do zbiornika poprzez ich zastąpienie rurociągami i zabezpieczenie odpływów elementami betonowymi, urządzenie miejsca do wodowania łodzi, oczyszczenie działki nr (...) z zakrzaczeń, a także

wyrównanie powierzchni w celu utworzenia trawiastej plaży oraz wykonania dróg przejazdowych) świadczyć ma o utrzymaniu przez pozwaną woli realizacji tej inwestycji na nieruchomościach wskazanych w pozwie, zniweczoną ostatecznie przez okoliczności od pozwanej niezależne w postaci braku środków finansowych. Po pierwsze, skoro pozwana nieruchomości wskazane w pozwie przeznaczyła do sprzedaży, to nie sposób przyjąć, by rzeczywiście istniała po jej stronie wola wykorzystania tychże nieruchomości na cel określony w umowie z dnia 30 maja 2005 r. przez okres pełnych 10 lat od zawarcia tejże umowy. Oczywiście dostrzega Sąd Apelacyjny, iż formalnie rzecz biorąc, przedmiotowe nieruchomości do sprzedaży przeznaczono dopiero po upływie owych 10 lat (zarządzeniem Wójta pozwanej z dnia 19 sierpnia 2015 r.). Analiza wydruku z akt księgi wieczystej prowadzonej dla tychże nieruchomości (k. 64-73) prowadzi jednak do wniosku, że decyzja w tym przedmiocie podjęta musiała być przez pozwaną już wcześniej. Do sprzedaży przeznaczono bowiem 32 działki oznaczone numerami (...) powstałe z podziału działek o numerach (...), stanowiących pierwotnie przedmiot umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości z dnia 30 maja 2005 r. Podział ten, jak wynika z rubryki „Dokumenty będące podstawą wpisu” dokonany został przy tym w oparciu o wykaz zmian danych ewidencyjnych wraz z mapą projektu podziału nieruchomości opatrzony datą 23.05.2015 r., przypadającą jeszcze przed upływem 10 lat od zawarcia umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości z dnia 30 maja 2005 r. Doświadczenie życiowe wskazuje przy tym, że sporządzenie takiego wykazu musiały poprzedzić prace geodezyjne wykonane jeszcze wcześniej. Wszystko powyższe gruntuje w przekonaniu, że jeszcze przed upływem 10 lat od zawarcia wspomnianej umowy przeniesienia własności nieruchomości pozwana wyzbyła się zamiaru realizacji celu umową tą określonego na nieruchomościach objętych pozwem, podejmując decyzję o zmianie przeznaczenia tychże nieruchomości. Powyższej konstatacji nie przeczy, zdaniem Sądu Apelacyjnego, okoliczność, iż w ogłoszeniu o sprzedaży nieruchomości wskazanych w pozwie podano, iż przeznaczone są one „pod teren (...)” bowiem w wyniku sprzedaży nieruchomości te miały stać się własnością innych aniżeli pozwana Gmina podmiotów, to nie mogły mieć charakteru gminnego, a to zaś przeczyło celowi, na jaki przekazano je pozwanej umową z dnia 30 maja 2005 r. Po drugie, aktualnie niewątpliwie trudna (i wykazana przez stronę pozwaną w apelacji) sytuacja majątkowa pozwanej nie świadczy bowiem jeszcze o tym, że była ona taka na przestrzeni wszystkich lat po zawarciu umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości z dnia 30 maja 2015 r. Okoliczności powyższej pozwana nie wykazała, podobnie zresztą jak podnoszonego w apelacji faktu bezskutecznego „czynienia starań i poszukiwania sposobów finansowania inwestycji”. Ciężar dowodu w tym zakresie, zgodnie z ogólną regułą wynikającą z art. 6 kc, spoczywał zaś na pozwanej, która jednak go nie udźwignęła, poprzestając wyłącznie na głośnych twierdzeniach i narażając się w ten sposób na ujemne konsekwencje dowodowe. Za głośnością twierdzeń pozwanej w omawianym zakresie przemawia też, zdaniem Sądu Apelacyjnego, to, że podczas 10-letniego okresu od daty zawarcia umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości nie sygnalizowała ona poprzednikowi prawnemu powoda kłopotów ze sfinansowaniem inwestycji i nie usiłowała podjąć z nim negocjacji w przedmiocie ewentualnego zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości, tak by w ostatecznym rozrachunku nie zostać obciążoną obowiązkiem zwrotu ich wartości. Świadomość istnienia takiego obowiązku pozwana niewątpliwie zaś mieć musiała. Został on bowiem wprost wyartykułowany w §9 umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości z dnia 30 maja 2005 r.

Wszystko powyższe, w przekonaniu Sądu Apelacyjnego, nakazuje podzielić stanowisko Sądu I instancji, iż pozwana nieruchomości wskazane w pozwie de facto przeznaczyła na inny cel aniżeli przewidywała to umowa nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości z dnia 30 maja 2005 r. Nie realizując na tychże nieruchomościach celu określonego w wyżej przywołanej umowie, podjęła ona bowiem jednocześnie w okresie 10 lat od zawarcia tejże umowy, działania nakierowane na inne wykorzystanie nieruchomości, niż cel w umowie określony (podział geodezyjny nieruchomości celem dokonania ich sprzedaży). Trafnie zatem Sąd I instancji przyjął, że żądanie powoda zasługiwało na uwzględnienie tak w świetle §9 umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości z dnia 30 maja 2005 r., jak i w świetle art. 24 ust. 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, z tym że nie w jego brzmieniu obowiązującym aktualnie, lecz w brzmieniu z daty zawarcia powołanej umowy (tj. obowiązującym do dnia 02 grudnia 2011 r.), zgodnie z którym w przypadku zbycia lub przeznaczenia przez nabywcę nieruchomości na inne cele, niż określone w umowie, przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia, (...) (a obecnie (...) może żądać od takiego nabywcy zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości, ustalonej według zasad określonych w art. 30 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Zważywszy na zasadę nie

retroakcji wynikającą z art. 3 kc, znowelizowany art. 24 ust. 5 a ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi nie może bowiem zmieniać ocen skutków prawnych zdarzeń, które powstały pod rządami dawnego prawa (w tym wypadku umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości z dnia 30 maja 2005 r.). W tym zakresie Sąd Apelacyjny podziela stanowisko zaprezentowane przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 06 września 2018 r. w sprawie V CSK 554/17 (dostępny w zbiorach L.). Powyższa konstatacja nie skutkuje jednak podzieleniem zarzutu naruszenia art. 24 ust. 5 a cyt. ustawy podniesionym w apelacji albowiem powołany przepis tak w dacie zawarcia umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości jak i obecnie przewiduje roszczenie, z jakim wystąpił powód w sprawie niniejszej, na analogicznych przesłankach (poszerzając jedynie jego podstawę o okoliczność niewykorzystania nieruchomości na cele określone w umowie w okresie 10 lat od nabycia nieruchomości).

Nie podzielił też Sąd Apelacyjny ostatniego z zarzutów prawa materialnego podniesionego w apelacji, a mianowicie zarzutu naruszenia art. 5 kc. Realizowanie przez powoda uprawnień związanych z wykonywaniem prawa własności i innych praw majątkowych na rzecz Skarbu Państwa nie może być uznane ani za nadużycie prawa podmiotowego, ani za działanie pozostające w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Gospodarowanie majątkiem publicznym, którym w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, dysponuje powód podlegać musi bowiem ścisłej regulacji i może odbywać się tylko w ramach obowiązujących w tym zakresie przepisów. Skoro przepisy te przewidują po stronie powoda możliwość dochodzenia aktualnej wartości nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż przewidziane w umowie nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości, to nie można powodowi czynić zarzutu nadużycia prawa, gdy z możliwości tej korzysta, zwłaszcza, że naruszając wyraźnie ustanowiony w umowie nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości oraz w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa zakaz przeznaczenia pozyskanych nieodpłatnie nieruchomości na cele inne niż w umowie tej określone, pozwana musiała przecież liczyć się z konsekwencjami swoich decyzji w postaci obowiązku zwrotu wartości otrzymanej od poprzednika prawnego powoda nieruchomości. W braku podstaw do oceny żądania zgłoszonego w pozwie za sprzeczne z treścią art. 5 kc gruntuje też okoliczność, iż powód żądanie swe ograniczył li tylko do tych nieruchomości, których przeznaczenie pozwana zmieniła, decydując się na ich sprzedaż, a zatem spodziewając się – in spe – dochodu z powyższego tytułu. Obezwładnienie żądania pozwu na mocy art. 5 kc doprowadziłoby do nieakceptowalnej sytuacji, w której pozwana – nie wywiązując się z umowy z dnia 30 maja 2005 r. – uzyskałaby swoistą premię w postaci wzbogacenia się o wartość przeznaczonych do sprzedaży nieruchomości, których właścicielem stała się przecież pod tytułem darmym, ale na określonych warunkach (zrealizowania określonego celu, czego nie uczyniła). Bez znaczenia, zdaniem Sądu Apelacyjnego, pozostają przy tym argumenty pozwanej dotyczące się jej złej kondycji finansowej uniemożliwiającej zaspokojenie żądania powoda. W wyniku uwzględnienia powództwa w majątku pozwanej pozostanie wszak substrat w postaci nieruchomości wskazanych w pozwie, równoważący kwotę należną powodowi. Substrat ten może stanowić przedmiot ewentualnego zabezpieczenia hipotecznego kredytu/ pożyczki zaciągniętej ewentualnie przez pozwaną celem zaspokojenia powoda, względnie (jak planowała to przecież pozwana) – sprzedaży dokonanej w tymże samym celu.

Końcowo, w kontekście zarzutu naruszenia art. 5 kc, zwrócić należy jeszcze uwagę na inny aspekt sprawy. Otóż, jak wynika z aktu notarialnego dokumentującego zawarcie umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości w dniu 30.05.2005 r., do nieruchomości aktem tym objętych zgłoszone zostały roszczenia reprivatyzacyjne przez żonę i spadkobierców byłego właściciela (...). Z powołanego aktu wynika również, że wyżej wymienieni, w pisemnym oświadczeniu z dnia 10 stycznia 2005 r., zrzekli się roszczeń do zwrotu w naturze części majątku B., która stanowiła przedmiot umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości z dnia 30 maja 2005 r. W aktach sprawy niniejszej znajduje się przy tym kopia tego oświadczenia (k. 279). Wynika z niej jednoznacznie i wprost, że wspomniane oświadczenie w przedmiocie zrzeczenia się roszczeń w naturze złożone zostało tylko i wyłącznie w związku z planami powstania gminnego (co podkreślono osobną czcionką) ośrodka rekreacyjnego i przy zastrzeżeniu, że ośrodek taki powstanie na całości przekazanych nieodpłatnie pozwanej gruntów, za zobowiązaniem pozwanej do zakazu zmiany przeznaczenia tychże gruntów lub ich zmian własnościowych. Przy uwzględnieniu powyższego, powoływanie się przez pozwaną na art. 5 kc w sytuacji dokonania przez nią zmiany przeznaczenia nieodpłatnie przekazanych jej nieruchomości i niezrealizowania na tychże gruntów celu w postaci gminnego centrum turystyczno-rekreacyjnego, jawi się jako całkowicie nieuzasadnione.

Konsekwencją zaprezentowanej powyżej oceny zarzutów apelacji było uznanie jej za bezzasadną, w tym także w zakresie kwestionowanych nią rozstrzygnięć w zakresie kosztów procesu i kosztów sądowych. Skoro bowiem pozwana uległa żądaniu powoda w przeważającym zakresie, to słusznie Sąd I instancji obciążył ją tymi kosztami. Podstawę do powyższego dawał temu Sądowi art. 100 kpc oraz art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach niniejszych. Dodać jedynie należy, że w apelacji nie przedstawiono żadnych argumentów, które mogłyby stanowić podstawę do zmiany rozstrzygnięć o kosztach procesu i brakujących kosztach sądowych, z uwzględnieniem regulacji wynikającej z art. 102 kpc.

Mając wszystko powyższe na uwadze, na mocy art. 385 kpc, orzeczono jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą (pkt. II wyroku) orzeczono zaś z mocy art. 98§ kpc w zw. z § 2 pkt 7 i § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.) - zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

(...)