

Sygn. akt I ACa 478/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier (spr.)
Sędziowie :	SA Lucyna Świdorska-Pilis SO del. Tomasz Tatarczyk
Protokolant :	Aleksandra Urban-Misztalska

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2018 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Krajowego Ośrodka (...) Oddziału Terenowego w O.

przeciwko Gminie P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 1 marca 2018 r., sygn. akt I C 270/15

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powoda 8 100 (osiem tysięcy sto) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Tomasz Tatarczyk SSA Roman Sugier SSA Lucyna Świdorska-Pilis

Sygn. akt I ACa 478/18

UZSADNIENIE

Wyrokiem z dnia 1 marca 2018 r. Sąd okręgowy w Katowicach w sprawie z powództwa Agencji (...) Oddziału Terenowego w O., obecnie Krajowego Ośrodka (...) Oddziału Terenowego w O., przeciwko Gminie P. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 330.600 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 19 kwietnia 2014 r. (pkt 1), umorzył postępowanie w zakresie kwoty 988.757,70 złotych (pkt 2), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt 3), zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 14.073,10 złotych tytułem kosztów procesu (pkt 4) oraz nakazał pobrać na rzecz

Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Katowicach od powoda 75 złotych a od pozwanej 25 złotych tytułem kosztów sądowych (pkt 5).

W uzasadnieniu Sądu pierwszej instancji podał, że powód początkowo domagał się zasądzenia od pozwanej na jego rzecz kwoty 1.319.357,70 złotych z odsetkami od 28 marca 2014 r. i kosztów procesu tytułem zwrotu aktualnej wartości nieruchomości przekazanych pozwanej, albowiem pozwana przeznaczyła nieruchomości na cele inne niż określone w umowie z 28 stycznia 1999 r.

Pozwana wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów. Zarzuciła przedawnienie dochodzonego roszczenia. Podniosła też, że uzyskane nieruchomości, zgodnie z umową stron miały być wykorzystane na drogę, parking i zieleni. Pozwana zagospodarowała działki nr (...) zgodnie z celem ich przekazania a umowa nie zawiera wskazania jaka część przekazanej nieruchomości ma zostać zagospodarowana na poszczególne cele.

Wyrok Sądu Okręgowego oparty został na następujących ustaleniach faktycznych. W dniu 28 stycznia 1999 r. strony zawarły umowę nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości, na mocy której powód przekazał pozwanej działki niezabudowane oznaczone numerami geodezyjnymi (...) z przeznaczeniem na inwestycje infrastrukturalne - drogę, parking i zieleni. W § 4 umowy strony postanowiły, że w przypadku przeznaczenia przez nabywcę nabytych działek na inne cele niż określone w umowie, powodowi będzie przysługiwał zwrot równowartości pieniężnej ustalonej zgodnie z art. 30 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Protokół zdawczo-odbiorczy przekazania nieruchomości został spisany w O. w dniu poprzedzającym zawarcie umowy tj. 27 stycznia 1999 roku.

Na mocy kolejnych decyzji Burmistrza P. przekazane wyżej wymienioną umową działki nr (...) ulegały licznym zmianom geodezyjnym - podziałom i połączeniom, a następnie były przedmiotem przesunięć majątkowych ze strony pozwanej. I tak w dniach 29 października 1999 roku, 15 listopada 1999 roku i 20 kwietnia 2001 roku pozwana dokonała zamiany działek oznaczonych numerami (...), a w dniach 25 maja 2001 roku, 29 maja 2001 roku, 31 stycznia 2003 roku i 26 lipca 2005 roku zbyła pozwana działki oznaczone numerami (...).

Pozwana wywieszała wykazy dotyczące sprzedawanych nieruchomości siedzibie właściwego organu i publikowała je w prasie lokalnej. Uchwały w przedmiocie zamiany nieruchomości podejmował Zarząd Miasta.

Obecnie własność pozwanej stanowią jedynie działki o numerach (...) o łącznej powierzchni 1,0389 ha, objęte księgą wieczystą numer (...). Działka nr (...) oraz części działki o nr (...) stanowi drogę. Pozostała część działki nr (...)/o 8 o powierzchni 2960 m² stanowi urządzony teren zieleni, zaś część o powierzchni 7392 m² nie jest zagospodarowana. Porastają ją rosnące naturalnie, zaniedbane, nie przycinane drzewa i krzewy. Znajduje się na niej również nieuregulowany ciek wodny. Od strony ulicy (...) część działki nr (...) stanowi łąkę. Teren nie jest uporządkowany, roślinność rośnie naturalnie. Jedynie 3 razy do roku koszona jest trawa. Kiedyś przeprowadzona została wycinka drzew i 2 razy czyszczony był rów. Teren jest utrzymywany w stanie w jakim został przejęty. Nie ma tam żadnych urządzeń, ławek czy wytyczonych ścieżek. Z kolei działka stanowiąca drogę, która miała komunikować ul. (...) z ul. (...), jest ograniczona od ulicy (...) bramą zamykaną na klucz. Niekiedy brama jest otwierana, a klucz do niej wisi na płocie posesji J. S.. On bramę zamyka, ponieważ ludzie przychodzą tam spożywać alkohol, zostawiają butelki. Droga nie jest utwardzona, porasta ją trawa, którą kosi J. S. i jego sąsiad M. K.. Pozwana usunęła z tej drogi jedynie stare budynki garażu i warsztatu.

W dniu 20 marca 2007 roku strona powodowa przeprowadziła kontrolę w ramach sprawowania nadzoru nad realizacją umowy nieodpłatnego przekazania nieruchomości. W trakcie kontroli i oględzin nieruchomości ustalono, że przez zamianę i sprzedaż gruntu rozdysponowano część przekazanej nieruchomości, natomiast pozostała część o powierzchni 1,0389 ha nie została zagospodarowana zgodnie z umową.

Kolejna kontrola została przeprowadzona w dniu 16 maja 2013 roku. W trakcie tej kontroli ponownie ustalono, że własność Gminy stanowią obecnie wyłącznie działki nr (...) o łącznej powierzchni z 1,0389 ha, zaś pozostałe działki są własnością osób fizycznych. Działka nr (...) oraz część działki nr (...) o powierzchni około 0,0800 ha stanowi drogę, natomiast część działki nr (...) o powierzchni około 0,3500 ha stanowi urządzony teren zieleni. Pozostała część działki nr (...) o powierzchni około 0,6000 ha nie jest zagospodarowana. W sprawozdaniu z przeprowadzonej kontroli znalazło się również stwierdzenie, iż Gmina w terminie do dnia 28 czerwca 2013 roku udroźni drogę - zlikwiduje bramę.

W piśmie z dnia 10 września 2013 roku pozwana poinformowała powoda w odpowiedzi na pismo z dnia 23 sierpnia 2013 roku, w odniesieniu do uzgodnień dotyczących udroźnienia drogi zlokalizowanej na działkach (...), że przejazd drogą został umożliwiony dniu 3 czerwca 2013 roku. Jednak w dniu od 24 września 2013 roku pracownicy powoda przeprowadzili wizję w terenie celem ustalenia czy droga zlokalizowana na działce nr (...) oraz części działki nr (...) została udroźniona - czy zlikwidowano bramę. Podczas wizji stwierdzono, że brama nie została zlikwidowana i nadal jest zamknięta na kłódkę, co uniemożliwia użytkowanie drogi jako drogi publicznej.

W nawiązaniu do sprawozdania z kontroli przeprowadzonej w dniu 20 marca 2007 roku Burmistrz P. w piśmie z dnia 27 kwietnia 2007 roku skierowanym do strony powodowej wyjaśnił w jaki sposób następowały przekształcenia geodezyjne otrzymanych na mocy umowy z dnia 28 stycznia 1999 roku działek, przyznał, że Gmina rozdysponowała grunty o powierzchni 0, 2840 ha, pozostając jedynie właścicielem działek o numerach (...) o powierzchni z 1,0389 ha, które planuje wykorzystać w latach następnych w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w umowie. Jednocześnie wyjaśnił, iż zmiana przeznaczenia i zbycie części nieruchomości wynikała z uchwalenia w 2001 roku nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obecnie przekazana nieruchomość leży na terenach przeznaczonych na tereny zieleni urządzonej, tereny urządzeń obsługi komunikacji, tereny zieleni leśnej, tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami. Przedstawiając korzyści płynące ze zmiany przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego Burmistrz wniósł o odstąpienie od możliwości żądania przez powoda zwrotu aktualnej wartości pieniężnej zbytych części nieruchomości.

Jednak strona powodowa już w piśmie z 8 października 2007 roku oświadczyła, iż domaga się zwrotu aktualnej wartości pieniężnej działek zbytych oraz zamienionych oraz oczekuje na określenie terminu realizacji inwestycji na pozostałej części nieruchomości, to jest działce nr (...), a w razie braku zagospodarowania tej nieruchomości w wyznaczonym terminie będzie domagać się zwrotu aktualnej wartości pieniężnej zgodnie z § 4 umowy. W piśmie z dnia 16 marca 2009 roku w Zastępca Burmistrza P. potwierdził, iż grunt przekazany przez (...) na rzecz Gminy ma obecnie powierzchnię 1,0389 ha i oznaczony jest działkami nr (...). Oświadczył również, iż w najbliższej przyszłości, jeżeli pozwolą na to środki finansowe, pozostały grunt Gmina planuje wykorzystać w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w umowie oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta P., w którym nieruchomość przeznaczona jest na tereny zieleni urządzonej, tereny urządzeń obsługi komunikacji oraz tereny zieleni leśnej. Następnie strony prowadziły korespondencję odnośnie wyceny przekazanych nieruchomości, Gmina sporządziła operat szacunkowy, który przesłała stronie powodowej, nadal deklarując wykorzystanie pozostałej części nieruchomości w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w umowie oraz planie zagospodarowania przestrzennego.

Łączna wartość nieruchomości przekazanych przez powódkę pozwanej wynosi 330.600 złotych.

Po ustaleniu tej wartości przez jednego z biegłych opiniujących w sprawie powód ograniczył żądanie pozwu do tej kwoty.

W części dotyczącej oceny zasadności dochodzonego roszczenia Sąd Okręgowy stwierdził, że co do zasady znajduje ono oparcie w przepisach art. 24 ust. 5 i art. 30 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu

nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia przez strony umowy o przeniesieniu własności nieruchomości oraz w § 4 umowy stron.

Za bezsporne Sąd uznał, że część nieruchomości została przez pozwaną zbyta lub zamieniona na inne oraz, że część działki nr (...) o powierzchni 2960 m² jest zagospodarowana zgodnie z przeznaczeniem wskazanym w umowie tj. stanowi urządzony teren zieleni. Pozostała część działki nr (...) o powierzchni 7392 m² oraz działka (...) wbrew odmiennym twierdzeniom pozwanej nie została w taki sposób zagospodarowana. Pozwana nie kwestionowała tego w czasie kontroli powoda przeprowadzonej w 2007 r. Dlatego powodowi służy w stosunku do pozwanej roszczenie o zwrot aktualnej wartości pieniężnej niezagospodarowanej nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 30 wspomnianej ustawy.

Z trzech opinii biegłych rzeczoznawców majątkowych opracowanych w sprawie przez M. M., J. B. i A. R. za miarodajną Sąd uznał opinie biegłej A. R., która wyliczyła wartość nieruchomości na kwotę 330.600 złotych.

W ocenie Sądu pierwszej instancji nie zasługiwał na uwzględnienie podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia.

Sąd zwrócił uwagę, że przepis art. 24 pkt 5 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi z dnia 19 października 1991 r. nie zawierał terminu w jakim powód mógł dochodzić roszczenia o zwrot równowartości przekazanego gruntu.

Przepis ten został znowelizowany ustawą z dnia 6 maja 1999 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 49 poz. 484), która wprowadziła z dniem 15 czerwca 1999 r. regulację zawartą w zdaniu drugim art. 24 pkt 5 w brzmieniu „W czasie zbycia lub przeznaczenia przez nabywcę nieruchomości na inne cele niż określone w umowie przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia Agencja może żądać zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości, ustalonej według zasad określonych w art. 30 usta. 1”.

Zdaniem Sądu Okręgowego przepis ten nie ma zastosowania ze względu na zasadę nieretroakcji i brak przepisów przejściowych w ustawie nowelizacyjnej. Oznacza to, że roszczenie powoda należy oceniać w oparciu o ustawę w jej brzmieniu sprzed nowelizacji a ta nie zakreślała Agencji (...) (obecnie Krajowemu Ośrodkowi (...) rolnictwa) terminu do dochodzenia równowartości nieruchomości zagospodarowanych niezgodnie z celem wskazanym w umowie. Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej, że co do części nieruchomości bieg terminu przedawnienia zaczął biec od daty jej zbycia przez pozwaną. Powód, ze względu na liczne zmiany geodezyjne poszczególnych działek nie miał bowiem wiedzy na ten temat.

Dlatego Sąd uznał, że termin ogólnego 10 letniego terminu przedawnienia rozpoczął bieg od 20 marca 2007 r. tj. od czasu kiedy Agencja w wyniku kontroli dowiedziała się o nieprawidłowościach co do sposobu zagospodarowania przekazanych pozwanej nieruchomości. Pozew wpłynął do Sądu 8 stycznia 2015 r. a więc przed upływem 10 letniego terminu przedawnienia.

Ponadto Sąd wyraził pogląd, że nawet przy uznaniu, iż bieg terminu przedawnienia zaczął się wcześniej to doszło do jego przerwania, gdyż pozwana w pismach z dnia 27 kwietnia 2007 r. i 16 marca 2009 r. złożyła oświadczenie, które należy uznać za uznanie niewłaściwe roszczenia Agencji.

Dlatego Sąd częściowo uwzględnił powództwo do kwoty wyliczonej w opinii biegłej A. R., umorzył postępowanie co do żądania głównego w części w jakiej powód cofnął pozew, oddalił powództwo co do odsetek za opóźnienie za okres przed 19 kwietnia 2014 r., uwzględniając obieg pocztowy oraz termin do zapłaty zakreślony pozwanej w piśmie wzywającym do zapłaty oraz orzekł o kosztach procesu i kosztach sądowych na mocy art. 100 k.p.c. mając na względzie, że powództwo zostało uwzględnione w 25 procentach.

Wyrok został zaskarżony apelacją przez pozwaną Gminę w części uwzględniającej powództwo (pkt 1.) oraz w części orzekającej o kosztach procesu (pkt 4. i 5.).

Skarżąca zarzuciła:

1) naruszenie przepisów prawa procesowego, skutkujące niewyjaśnieniem wszystkich okoliczności faktycznych mających znaczenie dla rozstrzygnięcia tj.:

a) naruszenie przepisu art. 217 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. przez bezzasadne oddalenie wniosku o zwrócenie się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny prawidłowości wyceny nieruchomości wydanej przez biegłą A. R.,

b) naruszenie przepisu art. 217 § 1, 2 i 3 k.p.c., art. 227, art. 232 i art. 236 k.p.c. poprzez nierozpoznanie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego dotyczącej ustalenia wartości nieruchomości według stanu na dzień jej przekazania pozwanej przy uwzględnieniu elementu jej stanu prawnego w dniu 28 stycznia 1999 r. jakim było przeznaczenie w tym czasie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego,

c) naruszenie przepisu art. 328 k.p.c. poprzez nieodniesienie się w uzasadnieniu wyroku do podnoszonej przez pozwaną okoliczności, że stan nieruchomości w planie zagospodarowania stanowi element stanu prawnego nieruchomości w dacie jej przekazania, a nadto niewyjaśnienie na jakiej podstawie prawnej Sąd uznał, że w sprawie mają zastosowanie przepisy ustawy sprzed nowelizacji, oraz dlaczego przy ustalaniu wartości nieruchomości nie uwzględnił opinii biegłego J. B., który przy wycenie wziął pod uwagę stan nieruchomości z daty tej przekazania tj. z uwzględnieniem jej ówczesnego przeznaczenia w planie zagospodarowania,

d) naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę dowodów z opinii biegłych J. B. i A. R. mimo, że tylko ten pierwszy właściwie określił stan nieruchomości z daty jej przekazania, co jest zgodne z przepisami prawa obowiązującymi w tym czasie, a nadto przez bezzasadne uznanie, że pozwana w pismach kierowanych do Agencji uznała roszczenie przerywając bieg przedawnienia mimo, że żądanie zapłaty równowartości działki nr (...) nastąpiło dopiero w piśmie z 26 marca 2014 r. a więc po upływie terminu przedawnienia;

2) sprzeczność ustaleń z treścią zebranego materiału dowodowego polegający na:

a) błędnym ustaleniu wartości nieruchomości wynikającym z pominięcia treści opinii biegłego J. B.,

b) pominięciu w ustaleniach, że pozwana nigdy nie sporządziła w związku z żądaniami powódki operatu szacunkowego działki nr (...),

c) pominięciu okoliczności, że zapłaty za działkę nr (...) powódka zażądała 26 marca 2014 r. a więc po upływie terminu przedawnienia;

3) naruszenie przepisów prawa materialnego t.j.:

a) b) art. 24 ust. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w jego brzmieniu sprzed nowelizacji, który to przepis nie zawierał słowa „aktualnej” odnoszącego się do wartości nieruchomości której żądać może przekazujący nieruchomość w trybie tego przepisu, a nadto przez błędną wykładnię tego przepisu polegającą na przyjęciu przy ustalaniu równowartości nieruchomości jej stanu prawnego z daty przekazania w tym przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego,

b) przepisu art. 120 k.c. w związku z art. 455 k.c. poprzez niezastosowanie tego drugiego przepisu mimo, że zobowiązanie miało charakter bezterminowy i doszło do przedawnienia roszczenia, którego bieg rozpoczął się w pierwszym dniu do powstania zobowiązania,

c) przepisu art. 4 pkt 17 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami poprzez błędną wykładnię pojęcia „stanu nieruchomości”,

d) przepisu art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez błędne uznanie, że nie zachodziły podstawy do oceny poprawności metodologii wyceny zastosowanej przez biegłą A. R. przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych,

e) Naruszenie przepisu art. 123 § 1 pkt 2 k.c. poprzez błędne uznanie, że doszło do przerwy biegu przedawnienia.

Powołując się na powyższe pozwana wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania za obie instancje.

Powód wносиł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny w Katowicach zważył co następuje:

Apelacja pozwanej nie jest zasadne.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów apelacji zmierzających do wykazania, że roszczenie powoda uległo przedawnieniu. Skarżąca zarzut ten opiera na twierdzeniu że jej zobowiązanie wynika z umowy zawartej z Agencją (...) w dniu 28 stycznia 1999 r. a pozew został skierowany do sądu po upływie 10 lat od tej daty. Zarzuty apelacji w tym zakresie wskazują na to, iż na obecnym etapie postępowania niemożność sądowego dochodzenia roszczenia przez powoda skarżąca upatruje w przepisach art. 118 k.c. oraz art. 120 k.c. w związku z art. 455 k.c. uznając zobowiązanie jako bezterminowe.

Zauważyć należy, że w korespondencji między stronami poprzedzającej zawiśnięcie sporu pozwana przytaczała argumentację zmierzającą do wykazania, że jej zobowiązanie wygasło wobec upływu 10-letniego terminu zawitego przewidzianego do dochodzenia tego rodzaju roszczeń, wprowadzonego nowelizacją ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa już po zawarciu wspomnianej umowy.

Wymaga to oceny w oparciu o jakie przepisy prawa należy oceniać zasadność roszczenia powoda, zwłaszcza że w apelacji zarzucono, iż w motywach zaskarżonego wyroku brak jest wywodów w tym zakresie i dowolnie przyjęto, że zarówno dla zdarzenia wywołującego zobowiązanie jak i do jego skutków należy stosować przepisy ustawy w jej brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy.

Sąd Okręgowy prawidłowo podał w uzasadnieniu wyroku, że przepis art. 24 ust. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w jej brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy (Dz. U. 1998 Nr 106 poz. 668) nie określał żadnego terminu w którym powód mógł żądać zapłaty równowartości nieruchomości w razie przeznaczenia jej przez nabywcę na cele inne niż zawarte w umowie.

W późniejszym okresie ustawa była nowelizowana, przy czym dla rozstrzygnięcia sporu istotne znaczenie ma zmiana przepisu art. 24 ust. 5 wspomnianej ustawy obowiązująca od 15 czerwca 1999 r. (opublikowana w Dz. U. z 1999 Nr 49 poz. 484) obowiązująca od 15 czerwca 1999 r.

We wspomnianej nowelizacji nie zawarto przepisów przejściowych. W jej wyniku przepis art. 24 ust. 5 ustawy uzyskał brzmienie „W czasie zbycia lub przeznaczenia przez nabywcę nieruchomości na inne cele niż określone w umowie przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia, Agencja może żądać zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości, ustalonej według zasad określonych w art. 30 ust. 1”.

Od 3 grudnia 2011 r. wszedł w życie przepis art. 24 ust. 5a ustawy (nowelizacja opublikowana w Dz. U z 2011 r. Nr 233 poz. 382) przewidujący, że w przypadku zbycia lub przeznaczenia przez nabywcę nieruchomości na inne cele, niż określone w umowie, przed upływem 10 lat od dnia nabycia Agencja występuje do podmiotu wymienionego w

ust. 5 pkt 1 z żądaniem zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości, ustalonej według zasad określonych w art. 30 ust. 1.

Także ta nowelizacja nie zawierała przepisów przejściowych.

Odwołując się do zasady nieretroakcji Sąd pierwszej instancji uznał, że dla oceny zasadności roszczenia powoda winna mieć zastosowanie ustawa w brzmieniu obowiązującym w dniu 28 stycznia 1999 r.

Wspomniana zasada wynika z brzmienia przepisu art. 3 k.c. i jak powszechnie się przyjmuje nie dotyczy tylko przepisów Kodeksu cywilnego ale także innych przepisów o charakterze cywilnym i innych gałęzi prawa.

Dlatego w judykaturze (np. w orzeczeniu powołanym przez powoda w pozwie) wyrażono pogląd, że w sporach tego rodzaju należy stosować przepisy ustawy obowiązujące w dacie zawierania umowy.

W takim przypadku istotne jest ustalenie daty wymagalności roszczenia powoda od której rozpoczął się bieg terminu przedawnienia.

Sąd Apelacyjny nie podziela poglądu skarżącej, że w przypadku stosunku prawnego łączącego strony winien on być liczony od dnia następnego do dnia zawarcia umowy zgodnie z regułą wynikającą z przepisu art. 120 § 1 zd. 2 k.c. O ile bowiem w niektórych zobowiązaniach bezterminowych np. przy pożyczce udzielonej na czas nieokreślony, można domagać się jej zwrotu już następnego dnia po jej udzieleniu, o tyle w przypadku zobowiązania łączącego strony nie sposób uznać, że powód mógł żądać równowartości przekazanej nieruchomości w dniu następnym po jej przekazaniu pozwanej. Sprzeciwia się temu istota stosunku prawnego łączącego strony. Jest bowiem oczywistym, że realizacja celu dla którego nastąpiło nieodpłatne przekazanie Gminie nieruchomości wymagało pewnego czasu. Termin w którym realizacja celu przekazania nieruchomości miała nastąpić nie był określony w przepisie art. 24 ust. 5 ustawy w jego brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania umowy.

Dlatego podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego, że przy zastosowaniu przepisów ustawy w jej brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia przez strony umowy termin biegu przedawnienia należałoby liczyć od 2007 roku kiedy to Agencja ustaliła, że mimo upływu dostatecznie długiego czasu pozwana nie zrealizowała celu w związku z którym nabyła nieodpłatnie nieruchomość. W takim przypadku brak podstaw do uwzględnienia zarzutu przedawnienia, gdyż pozew o zapłatę został skierowany przez powoda do sądu przed upływem 10-letniego terminu o jakim mowa w przepisie art. 118 k.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w sprawie zachodzą istotne okoliczności nakazujące odmienną ocenę co do tego w jakim brzmieniu ustawa winna mieć zastosowanie, a co za tym idzie zarzutu przedawnienia roszczenia.

Zasada nieretroakcji wynikająca z przepisu art. 3 k.c. nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującego. Wynika to z brzmienia tego przepisu stanowiącego, że ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że wynika to z jej brzmienia lub celu.

Wprawdzie Trybunał Konstytucyjny w niektórych swych orzeczeniach sprzeciwił się dopuszczalności stosowania „nowej” ustawy ze względu na jej cel odwołując się do przepisu art. 2 Konstytucji RP, jednakże przepis art., 3 k.c. w tej części nie został uchylony i w dalszym ciągu obowiązuje.

Ponadto przepis art. 3 k.c. nie przesądza o tym jaką ustawą „dawną” czy „nową” należy stosować w przypadku gdy zdarzenie regulujące określone stosunki prawne miało miejsce przed rządami władzy „dawnej” ale jego skutki wystąpiły już pod rządami ustawy „nowej”.

Zagadnienie to należy do jednych z bardziej skomplikowanych w prawie cywilnym i skutkowało licznymi, często odmiennymi, wypowiedziami judykatury na ten temat. Jest to skutkiem braku ze strony ustawodawcy kompleksowej regulacji dotyczącej zagadnień intertemporalnych. Brak więc możliwości wskazania konkretnego przepisu nakazującego sądowi stosowania przepisu obowiązującego w określonej dacie dla oceny stosunków prawnych łączących strony. Wymaga to w każdym tego rodzaju przypadku zindywidualizowanej oceny.

Powołane w tym zakresie mogą być np. przepisy przechodnie do kodeksu cywilnego.

Art. XXVI stanowi, że do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie kodeksu cywilnego stosuje się prawo dotychczasowe, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej.

Jednym z takich przepisów jest art. XLIX przepisów przejściowych zgodnie z którym do zobowiązań powstałych przed dniem w życie kodeksu cywilnego stosuje się przepisy tego kodeksu, jeśli chodzi o skutki prawne zdarzeń, które nastąpiły po dniu wejścia kodeksu w życie, a które nie są związane z istotą stosunku prawnego.

Z przepisami tymi zgodne są poglądy doktryny zgodnie z którymi należy stosować nową regulację jeśli uszczegóławia ona i usuwa wątpliwości wynikające z dotychczasowych przepisów oraz że dla oceny skutków prawnych jakie nastąpiły przed rządami „nowej” ustawy należy stosować jej przepisy mimo, że zdarzenie kreujące stosunek prawny łączący strony miało miejsce pod rządami „dawnej” ustawy(por. Prawo cywilne – zarys części ogólnej. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk. Wydawnictwo Prawnicze PWN, Warszawa 1998 str. 87-93, Kodeks cywilny T.T. Komentarz pod red. M. Gutowskiego, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2018 str. 49-52).

Opisana sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie. Kilka miesięcy po zawarciu przez strony umowy weszła w życie nowelizacja przepisu art. 24 ust. 5 ustawy, określająca po upływie jakiego terminu można uznać, że nabywca nieruchomości przeznaczył ją na inny cel niż przewidywany w umowie (w niniejszej sprawie chodzi o zaniechanie realizacji tego celu) oraz, że zwrotowi podlega aktualna równowartość nieruchomości. Nowelizacja ta wyjaśnia wątpliwości co do czasu oczekiwania na realizację celu umowy oraz co do sposobu określenia wielkości roszczenia Agencji. Nie zmienia jednak istoty skutku prawnego łączącego strony polegającego na możliwości nieodpłatnego przekazania jednostce samorządu terytorialnego nieruchomości dla realizacji określonego celu oraz możliwości żądania, zwrotu równowartości tej nieruchomości jeśli cel ten nie zostanie zrealizowany.

Nakazuje to, zdaniem Sądu odwoławczego, uznanie że dla oceny roszczenia powódki winny mieć zastosowanie przepisy ustawy w brzmieniu obowiązującym po 15 czerwca 1999 r., chociaż umowę zawarto przed tą datą.

Brzmienie zaś przepisu art. 24 ust. 5a po 15 czerwca 1999 r. przemawia zaś za przyjęciem, że bieg terminu przedawnienia roszczenia o zwrot równowartości nieruchomości rozpoczynał się od daty stwierdzenia przeznaczenia jej na inny cel (np. co do działek zbytych przez Gminę) a w przypadku zaniechania realizacji celu od upływu 10 lat od daty zawarcia umowy.

Taka wykładnia tego przepisu wydaje się racjonalna, zgodnie z jego literalnym brzmieniem oraz ze względu na jego szczególny charakter wykluczający stosowanie art. 120 k.c.

Tak więc także w przypadku stosowania „nowej” ustawy obowiązującej od 15 czerwca 1999 r. zarzut przedawnienia roszczenia nie mógł być uwzględniony.

W sprawie nie może mieć zastosowania przepis ustawy w jej brzmieniu obowiązującym od 3 grudnia 2011 r. albowiem zarówno zdarzenie kreujące stosunek prawny stron jak i jego skutki miały miejsce przed tym nim zaczął on obowiązywać.

Dla oceny trafności zaskarżonego wyroku nie mają też znaczenia zarzuty odnoszące się do tego, że w przypadku zbycia części działek wchodzących w skład przekazanej nieruchomości bieg terminu przedawnienia winien być liczony od daty ich zbycia.

Trafnie bowiem Sąd Okręgowy stwierdził, że w tym przypadku miało miejsce wcześniejsze żądanie zwrotu ich równowartości i uznanie niewłaściwe skutkujące przerwą biegu przedawnienia.

O takim żądaniu świadczy treść sprawozdania z kontroli dokonanej przez Agencję w 2007 r., przesłanego pozwanej do wiadomości wnioskiem o przedstawienie operatu określającego ich wartości oraz treść pisma pozwanej z 27

kwietnia 2007 r. uznającego to roszczenie co do zasady i wnioskującego o odstąpienie od żądania równowartości zbytych działek (k. 25-26).

Powyższa konkluzja co do przepisów prawa mających w sprawie zastosowanie czyni bezzasadnymi zarzuty apelacji zmierzające do wykazania, że Sąd Okręgowy poprzez brak niezbędnych ustaleń oraz naruszenie wskazanej w niej przepisów prawa procesowego oraz art. 4 pkt 17 i art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami nieprawidłowo określił równowartość nieruchomości jaką pozwana winna zwrócić powodowi ze względu na brak realizacji celu w związku z którym skarżąca uzyskała przedmiotowe działki.

Jak bowiem wspomniano od 15 czerwca 1999 r. ustawodawca uszczegółowił przepisy ustawy podając, że chodzi o aktualna równowartość nieruchomości, a nie według stanu nieruchomości w dacie jej przekazania jak chce tego skarżąca.

W uzasadnieniu apelacji zawarto stwierdzenie, że pozwana w istocie zrealizowała cel umowy, gdyż część nieruchomości przeznaczyła na tereny zielone o czym ma świadczyć to, że kilka razy w roku kosiła tam trawę. Zarzut ten należy uznać za nieuzasadnioną polemikę z oceną dowodów wskazanych w motywach zaskarżonego wyroku przez Sąd pierwszej instancji, w oparciu o które ustalono, że w tym zakresie cel umowy nie został zrealizowany gdyż ta część nieruchomości pozostaje w takim stanie w jakim pozwana uzyskała ją od powoda.

Skarżąca w żaden sposób nie wykazuje aby Sąd Okręgowy przekroczył zasadę swobodnej oceny dowodów lub aby ustalenia w tym zakresie były sprzeczne z zebranymi dowodami. Dlatego Sąd Apelacyjny dokonując tożsamej oceny zebranych dowodów ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji traktuje jako swoje własne.

Dotyczy to także ustalenia aktualnej równowartości niezagospodarowanych i zbytych przez skarżąca części nieruchomości w oparciu o opinię biegłej A. R.. Skarżąca nie podważa miarodajności tej opinii poza zarzutem, że równowartość winna być ustalona według jej stanu z daty przekazania nieruchomości, tj. przy uwzględnieniu okoliczności, że w tej dacie jej część zgodnie z ówczesnym stanem prawnym nie była w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewidziana pod zabudowę mieszkaniową.

Podkreślenia wymaga, że sprawa nie dotyczy odszkodowania za nieruchomości utracone przez powoda, kiedy to istotne znaczenie ma wielość szkody doznanej przez poszkodowanego. W takim przypadku odszkodowanie ustala się według stanu nieruchomości w dacie wyrządzenia szkody i cen aktualnych z zastosowaniem m.in. art. 4 pkt 17 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami.

W ocenie Sądu Apelacyjnego stan nieruchomości w dacie przeniesienia własności nie ma znaczenia w przypadku gdy dochodzone roszczenie dotyczy aktualnej równowartości nieruchomości, która nie została zagospodarowana zgodnie z celem umowy. Nie sposób uznać, że ta aktualna równowartość stanowi cenę nieruchomości ustaloną według jej stanu prawnego istniejącego w 1999 r. Prawidłowości ustalenia równowartości nieruchomości zawartej w opinii biegłej A. R. nie podważają odmienne wyliczenia biegłego J. B.. Miarodajność tej opinii została przez powoda skutecznie podważona w pismach procesowych z 7 listopada 2016 r. i 10 stycznia 2017 r. zarzucających nieprawidłowości co do przeznaczenia poszczególnych działek podlegających wycenie oraz niewłaściwego doboru cen nieruchomości porównawczych. Zarzuty w tym zakresie nie zostały skutecznie odparte przez biegłego.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej jako pozbawioną uzasadnionych podstaw.

O kosztach orzeczono na mocy art. 98 k.p.c. zasądzając od pozwanej na rzecz powoda zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według stawki minimalnej przewidzianej przepisami obowiązującymi w tym zakresie.