

Sygn. akt: I C 903/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Maria Tokarz
Protokolant:	sekr. sądowy Jolanta Furman

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 czerwca 2015 r. w N.

sprawy z powództwa **Agencji Nieruchomości Rolnych w W.**

przeciwko Gminie Miejskiej G.

o zapłatę

I. Zasądza od Gminy Miejskiej G. na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 194.600,00zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące sześćset złotych), z odsetkami ustawowymi od dnia 27 lipca 2012r. do dnia zapłaty.

II. W pozostałej części powództwo oddala.

III. Nakazuje ściągnąć od Gminy Miejskiej G. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 216,00zł (słownie: dwieście szesnaście złotych) tytułem kosztów postępowania.

IV. Pozostałe koszty postępowania pomiędzy stronami wzajemnie znosi.

Sygn. akt IC 903/12

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 17.06.2015 roku

Pozwem inicjującym przedmiotowe postępowanie strona powodowa Agencja Nieruchomości Rolnych w W. domagała się zasądzenia od strony pozwanej Gminy Miejskiej G. kwoty 566.576,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia na jej rzecz od pozwanej kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa prawnego wg norm przepisanych prawem (k. 1-7).

Uzasadniając swoje żądanie strona powodowa podniosła, że przekazała w drodze umowy cywilnej na zasadzie art. 24 ust 5 pkt 1 zd 2 ustawy o z dnia 19.10.1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP w brzemieniu nadanym mu przez ustawę z dnia 6.05.1999 roku, wchodzącą w życie w dniu 15.06.1999 roku nieodpłatnie na rzecz strony pozwanej działki (...) na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych gminy. W toku przeprowadzonej kontroli w ramach sprawowanego nadzoru strona powodowa ustaliła, że dz. (...) zostały zbyte na rzecz innych podmiotów i nie są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem określonym w

umowie z 2000 roku. Wobec wyników kontroli strona powodowa zwracała się kilkakrotnie do pozwanej w oparciu o art. 24 ust 5 pkt 1 zd 2 ustawy o z dnia 19.10.1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP o zwrot równowartości pieniężnej tych działek, ale bezskutecznie. Pozwana nie zapłaciła żądanej kwoty 546.870 zł według wyliczenia rzeczoznawcy. Zdaniem strony powodowej zbycie, o którym mowa w art. art. 24 ust 5 pkt 1 zd 2 ustawy o z dnia 19.10.1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP należy rozumieć według definicji z KC z art. 1052, rozumiejąc pod tym pojęciem, sprzedaż, zamianę, darowiznę lub inną umowę zobowiązującą do zbycia. Z kolei zmianą przeznaczenia jest nie tylko zmiana formalna polegająca na dokonaniu zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego, ale również faktyczna zmiana w tym zakresie. Ratio legis art. 24 ust 5 pkt 1 zd 2 związane jest z zapobieganiem dowolnemu dysponowaniu przez gminy nieruchomościami przekazanymi im nieodpłatnie przez (...). Nieruchomości te powinny być wykorzystywane przez gminy tylko na cele przewidziane w umowie przekazania. W chwili zawierania umowy przekazania nieruchomości cel określony w tej umowie nie jest jeszcze zazwyczaj realizowany. Przez przeznaczenie nieruchomości na inne cele niż określone w umowie przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia rozumie się też nieprzystąpienie do realizacji celu określonego w umowie. Strona powodowa podkreśliła, że cyt. artykuł nakłada na jednostki samorządu terytorialnego obowiązek co najmniej przystąpienia do realizacji celu zapisanego w umowie w okresie 10 lat do nieodpłatnego przekazania, gdyż wyczekanie przez gminę upływu okresu 10 lat, sprawiłoby, że po tym okresie grunty nieodpłatnie jej przekazane mogłyby zostać przeznaczone na inny cel np. komercyjny. Strona pozwana dysponowała gruntem przekazanym przez 10 lat w taki sposób, że dz. ewid (...) darowała gminie S., która następnie przeniosła ich własność na spółkę (...) sp. z o.o. na realizację celu komercyjnego. Tymczasem dz.(...)zostały przeniesione przez pozwaną na rzecz Lasów Państwowych tytułem rozliczenia zobowiązania pieniężnego. Działki te nie wróciły zgodnie z argumentacją pozwanej do zasobu SP. Opisana transakcja nie miała nic wspólnego z nieodpłatnym przekazaniem a rozliczeniem odszkodowania za przejętą przez gminę nieruchomości w kwocie 33.875.50 zł. Cel inwestycyjny nie został też osiągnięty. Na przekazanych działkach nie prowadzona jest działalność rehabilitacyjno- rekreacyjna. Działki (...) są porośnięte wysoką trawą i krzakami, nie ma na nich budynków czy urządzeń wyciągu narciarskiego. Działki (...) wykorzystywane są jako składowisko drewna. (...) w trosce o powierzony jej majątek SP nie godzi się na to, aby nieodpłatnie przekazane grunty były dowolnie przez gminę dysponowane, a cel umowy zniweczony.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa prawnego w taryfowej wysokości. (k. 82-92)

Strona pozwana podała, że umowa łącząca strony nie zawierała żadnych sankcji. Zatem rozporządzenie przejętym od Agencji mieniem nie było obwarowanej żadnymi warunkami. Według umowy zbycia pozwana Gmina nabyła własność nieruchomości o pow 27.20 ha wraz z częściami składowymi na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi. Część działek pozwana zbyła tj. na rzecz Lasów Państwowych dz.(...) oraz na rzecz Gminy S. dz. nr (...) Zbycie tych działek wynikało z potrzeby dotychczasowego zagospodarowania tych działek jak również z potrzeby realizacji celów stanowiących zadanie własne gminy zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego wsi M.. W przypadku przekazania przez pozwaną na rzecz Lasów Państwowych jako odszkodowanie za przejętą nieruchomość przez Miasto G. od Lasów Państwowych działki (...) przeniesienie było nieodpłatne, przez co działki te wróciły z powrotem do zasobów SP. Działki te zostały też przeznaczone pod budowę dróg, co niewątpliwie stanowi podstawę do odstąpienia przez Agencję od możliwości żądania zwrotu aktualnej wartości tych nieruchomości w oparciu o art. 24 ust 5aa pkt 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP. Przedmiotowe nieruchomości przeznaczono na cel publiczny zgodnie z art. 6 ust 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przeniesienie w drodze darowizny przez pozwaną na rzecz Gminy S. dz. (...)nastąpiło z przeznaczeniem pod działalność rekreacyjno-wypoczynkową, która w świetle art. 7 pkt 10 ustawy o samorządzie gminnym jest zadaniem własnym gminy. Nie doszło do zmiany przeznaczenia tych nieruchomości. Przeniesienie miało też charakter nieodpłatny w postaci umowy darowizny. (...) te są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie notarialnej. Przekazanie tych nieruchomości nastąpiło na cel publiczny, którym jest budowa i utrzymanie obiektów sportowych -art. 6 pkt 6 ustawy o samorządzie gminnym, a tym samym stanowi możliwość odstąpienia przez Agencję od roszczeń o zapłatę równowartości przekazanych nieruchomości. Z tych względów powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Nawet gdyby przyjąć, że Agencji przysługuje prawo dochodzenia roszczeń określonych w pozwie to realizację tego

roszczenia należy uznać za sprzeczną z art. 5 k.c. Strona pozwana zaznaczyła, że nie dysponowała przekazanymi nieruchomościami w sposób dowolny. Nawet przy darowaniu działki (...) Gminie S. nie dysponowała dowolnie spornym gruntem. Gmina S. jest jednym ze współników (...) sp. z o.o., działka (...) służy zatem realizacji zadań własnych gminy. Nie został zmieniony cel na jaki powódka przekazała tą nieruchomość. Darowanie tej działki miało miejsce w 2009 roku, dlatego w tak krótkim okresie nie wybudowano na tej nieruchomości obiektów. Za nietrafne pozwana uznała interpretację powódki dotyczącą przystąpienia do realizacji celu określonego w umowie w okresie 10 lat od nieodpłatnego przekazania. Zdaniem pozwanej nie wynika to z art. 24 ust 5 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP. Pozwana nie podzieliła też wywodów powódki dotyczących definicji zbycia. Zdaniem pozwanej nie można oprzeć się na art. 1052 kc, który dotyczy materii spadkowej. Wobec barku legalnej definicji zbycia w k.c. pojęcie to oznacza zwykle czynność odpłatną, w przypadku dokonania darowizny nie doszło zatem do uchybienia przepisom ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP.

Odnośnie żądania odsetek strona pozwana zauważyła, że żądanie w tym zakresie na piśmie po raz pierwszy powódka zgłosiła w dniu 12.04.2012 r. Roszczenie w tym zakresie nie zasługuje jednak na uwzględnienie, brak podstaw do kapitalizacji odsetek, ponieważ pozwana nie była o nie wzywana.

W piśmie z dnia 22.01.2013 r. (102) strona powodowa podała, że na kwotę żądania pozwu tj. 566.576,77 zł składa się kapitał w kwocie 546.870 zł za wartość dz.(...) oraz odsetki za okres od 16.02.2012 do 26.07.2012 w kwocie 31.335,99 zł, co stanowi łącznie 578.205,99. W dniu 21.03.2012 roku pozwana dokonała jednak zapłaty odszkodowania za dz. 102/1 w kwocie 11.629,22 zł, z kwoty tej sumę 4812,07 zł strona powodowa zaliczyła na kapitał, co dało 542.057,93, a sumę 6.817,15 zł zaliczyła na zaległe odsetki, co dało 24.518,84 zł. Suma kapitału czyli 542.057,93 zł i odsetek tj. 24.528,84 zł, daje żądanie pozwu. Żądanie odsetek zostało dokonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem zakazu anatocyzmu. Strona powodowa policzyła odsetki od zaległych odsetek od dnia wytoczenia powództwa, doliczając je do wps-u. Strona pozwana naruszyła treść stosunku obligacyjnego, uchybiając terminowi spełnienia świadczenia. Dlatego zasadne było naliczenie odsetek od dnia 16.02.2012 roku po korekcie związanej z częściowym uregulowaniem zadłużania od dnia 22.03.2012 roku. Powódka zaznaczyła też, że z par 3 umowy notarialnej wynikało, że nieodpłatne przekazanie nastąpiło w trybie art. 24 ust 5 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP. W przepisie tym natomiast wskazana była sanacja z tytułu zmiany przeznaczenia nieodpłatnie przekazanych nieruchomości lub zbycia tych nieruchomości. Pozwana powinna zaznajomić się z treścią umowy, a zatem obecnie nie może powoływać się na niezajomości prawa.

W piśmie z dnia 25.02.2013 roku (k. 137-142) pozwana podniosła, że żądanie odsetek pojawiło się dopiero w piśmie powódki z dnia 12.04.2012, dlatego brak podstaw do naliczania odsetek za okres wskazany przez powódkę, bo pozwana nie była wzywana do ich zapłaty. Odsetki nie przysługują automatycznie, ale na żądanie wierzyciela.

W piśmie z dnia 18.07.2014 roku (k. 356-361) strona pozwana powołując się na wyrok SN z dnia 11.05.2012 roku do sygn. II CSK 540/11 wskazała iż w przedmiotowej sprawie zaistniał konflikt wartości równorzędnych, co powoduje, że działania powódki zmierzające do obciążenia pozwanej obowiązkiem zapłaty znaczącej kwoty należy oceniać jako naruszenie dobrych obyczajów. Udzielenie Agencji ochrony prawnej w zakresie dochodzonego roszczenia sprzeciwiają się zasady słuszności należące do aksjologicznych podstaw systemu prawa i odpowiadających wartości, którym prawo ma służyć. Realizacja roszczenia powódki stanowi nadużycie prawa podmiotowego, co przemawia za oddaleniem powództwa na podstawie art. 5 kc. Strona pozwana wniosła również, aby w razie uznania powództwa wyrok zasądający należność główną z odsetkami od dnia wymagalności do dnia wydania wyroku, rozłożyć na 6 rat, przy czym 5 kolejnych rat w równych kwotach, natomiast 6 rata powinna obejmować koszty, opłaty i odsetki ustawowe od należności głównej od dnia ich wymagalności do dnia wyroku, z zaznaczeniem, że raty będą płatne rocznie do 31.03.2015, 31.03.2016, 31.03.2017, 31.03.2018, 31.03.2019, 31.03.2020 z zastrzeżeniem, iż w przypadku uchybienia spłaty którejkolwiek z rat cała pozostała należność do zapłaty staje się natychmiast wykonalna.

W piśmie dnia 12.11.2014 roku (k.411-412) strona powodowa ustosunkowując się do kwestii pominięcia w akcie notarialnym z dnia 17.04.2000 roku dz. 347/1, wyjaśnił, że po rozmowie telefonicznej z notariuszem sporządzającym umowę ustaliła, że było to wynikiem omyłki pisarskiej.

W piśmie z dnia 17.11.2014 r (k. 407-409) strona pozwana podniosła, że fakt pominięcia w akcie notarialnym z dnia 17.04.2000 roku dz. (...)sprawia, że czynność prawna dotycząca przeniesienia własności tej nieruchomości była nieważna. Pozwana nie zgodziła się z argumentacją powódki, że pominięcie tej działki w akcie notarialnym stanowiło oczywistą omyłkę pisarską.

Na rozprawie z dnia 17.06.2015 r. k. 535 pełn pozwanej wniósł na o rozłożenie ich na dwie raty ewentualnie zasądzonego roszczenia z tym, że 1 rata płatna z chwilą prawomocności wyroku a druga do ostatniego marca 2016r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy z dnia 17 kwietnia 2000r. zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...), strona powodowa Agencja (...) Skarbu Państwa działając w trybie art. 24 ust. 5 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz.U. z 1995r. Nr 57 poz. 299 z późn. zm.) przeniosła nieodpłatnie na rzecz pozwanej Gminy G. prawo własności kilkunastu działek w tym m.in. działek nr (...) (po późniejszym podziale (...)) (po późniejszym podziale (...))położonych M. gm. Sękowa. W/w działki, pozwana zobowiązała się przeznaczyć na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonaniu zadań własnych gminy. Przy zawieraniu aktu notarialnego przedłożona została m.in. uchwała Nr(...)Rady Miasta w G. z dnia 10.04.1997r. wyrażająca zgodę na nieodpłatne przejęcie od Agencji w/w działek z przeznaczeniem pod działalność rehabilitacyjno - rekreacyjną.

(dowód: kserokopia umowy przeniesienia własności z dnia 17.04.2000r., Rep. A nr (...) k. 13-14, uchwała Nr (...)k. 94)

W wyniku przeprowadzonej w dniu 03.04.2009r. kontroli w ramach sprawowanego nadzoru nad realizacją umów nieodpłatnego przekazania nieruchomości (...) na podstawie art. 24 ust. 5 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa stwierdzono, że dz. (...) nie stanowią własności pozwanej Gminy i nie realizowany jest na nich cel inwestycji określony w umowie z 2000 roku. Pozwana Gmina nie informowała wcześniej Agencji o zamiarach zbycia przekazanych jej nieruchomości.

(dowód: sprawozdanie z kontroli (...)704- (...) k. 20-21, zeznania świadka L. K. (1) k. 428 0:37:39)

Działki (...) (pow. 1,46 ha) i nr (...) (pow. 2,03 ha) o łącznej pow. 3,49 ha, zostały darowane aktem notarialnym nr (...)z dnia 25.08.2003r. przez Gminę Miejską G. na rzecz Gminy S. z przeznaczeniem pod działalność rekreacyjno-wypoczynkową. Gmina S. w dniu 30.06.2009 roku przeniosła własność nieruchomości (...)jako wkład niepieniężny aport o wartości 201.188 zł na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w M.. Gmina S. jest jednym ze (...) spółki (...). z o.o. w M..

(dowód: umowa darowizny z dnia 25.08.2003r., Rep. A nr (...)k. 15-16, zeznania świadka L. K. (1) k. 428 0:37:39, zeznania świadka M. M. k. 429 0:46:51, zeznania świadka K. S. k. 429 0:56:20)

Działki nr (...) (pow. 0,1123 ha) i nr (...) (pow. 0,0564 ha) o łącznej pow. 0,1687 ha o wartości 17.043 zł zostały przeniesione aktem notarialnym Nr (...) z dnia 08.02.2008r, przez Gminę G. na rzecz Skarbu Państwa Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwo w G.. Przez zawarcie tej umowy wygasło zobowiązanie obejmujące wypłatę odszkodowania za zajęcie nieruchomości stanowiącej własność nabywającej pod drogę publiczną wraz z wszelkimi związanymi z tymże zobowiązaniem zarzutami. Przedstawiciel pozwanej Gminy przedstawił do potrącenia wierzytelności z tytułu przeniesienia własności nieruchomości w kwocie 17.043 zł z wierzytelnością SP w kwocie 17.043 zł. Celem tej umowy była zamiana przez Gminę i Lasy Państwowe działki, którą pozwana Gmina wykorzystywała pod budowę drogi.

(dowód: umowa przeniesienia własności nieruchomości z dnia 08.02.2008r., Rep. A nr (...)17-19, umowa przeniesienia własności z dnia 30.03.2009r., Rep. A Nr(...) k. 22-24, zeznania świadka L. K. (1) k. 428 0:37:39, zeznania świadka K. S. k. 429 0:56:20)

W związku z wynikami zespołu kontrolującego stwierdzono niezgodne z umową z dnia 17 kwietnia 2000r., zbycie przez Gminę Miejską G. działek przeznaczonych pierwotnie pod tereny sportowo - rekreacyjne i rehabilitacyjne wraz z usługami i obiektami towarzyszącymi. Agencja Nieruchomości Rolnych pismem z dnia 15.04.2009 roku zwróciła się zatem z żądaniem zwrotu równowartości pieniężnej za m.in. działki nr (...), informując jednocześnie, że aktualna wartość w/w nieruchomości zostanie oszacowana przez wyłonionego przez Agencję w trybie przetargowym rzeczoznawcę majątkowego, a kwota do zwrotu zostanie pozwanej podana w odrębnym piśmie. Jednakże z uwagi na fakt, że wycena i przekazanie przez Gminę Lasom Państwowym działek (...) miało miejsce w lutym 2008r. powódka zażądała zwrotu należności za wspomniane działki w wysokości podanej w akcie notarialnym Rep. A nr (...) tj. w kwocie 17.043,00 zł.

Pismem z dnia 19.05.2009r., GP. (...) pozwana wniosła o umorzenie prowadzonego postępowania i zaprzestania żądania zwrotu należności pieniężnej za w/w działki. W piśmie tym, pozwana podała, że darowizna nieruchomości oznaczonych jako działki nr (...) podyktowana była uzgodnieniem i wzajemnymi zobowiązaniami pomiędzy Zarządem Gminy Miejskiej G. a Zarządem Gminy S.. Natomiast przeniesienia własności działek Nr (...) na rzecz Lasów Państwowych - Nadleśnictwo G. traktowane było jako przydzielenie nieruchomości zamiennej za nabyty na rzecz Miasta G. grunt położony we wsi K., przy granicy z miastem G., przeznaczony pod drogę publiczną.

W odpowiedzi na w/w pismo powódka wyjaśniła, że Agencja w swym wezwaniu do zwrotu należności za w/w nieruchomości nie kwestionowała sposobu rozdysponowania przez Gminę nieodpłatnie przyjętych nieruchomości, a jedynie przedstawiła swe roszczenia w oparciu o art. 24 ust. 5 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, mówiącym o zwrocie aktualnej wartości nieruchomości. Jednocześnie powódka wyjaśniła, że przez zbycie rozumieć należy : sprzedaż, darowiznę czy też zamianę.

(dowód: pismo z dnia 15.04.2009r., znak (...) (...) k.25, pismo z dnia 19.05.2009r., GP. (...) k. 26, pismo z dnia 28.05.2009r., (...) (...) k. 27, zeznania świadka L. K. (1) k. 428 0:37:39)

Kolejnym pismem z dnia 30.10.2009r. Agencja Nieruchomości Rolnych dysponując już aktualną wyceną nieruchomości sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego T.K., zażądała od strony pozwanej kwoty 546.870,00 zł w terminie 14 dnia od dnia otrzymania tegoż pisma. Strona pozwana nie chciała uregulować należności, podtrzymując wcześniejszą argumentację i prosząc stronę powodową o wycofanie noty księgowej.

(dowód: pismo z dnia 30.10.2009r., znak (...) 704- (...) k. 28, pismo z dnia 22.03.2012 roku k.29-30, pismo z dnia 12.01.2012 roku k. 34-35, pismo z dnia 27.01.2012 roku k. 36, pismo z dnia 15.02.2012 roku k. 40-42, pismo z dnia 9.04.2010 roku k. 43 i k. 95, pismo z dnia 14.02.2012 roku k. 110-133)

Pismem z dnia 16.04.2012r., znak GP. (...) pozwana poinformowała, iż podtrzymuje swoje dotychczasowe stanowisko polegające na nieuznaniu roszczeń Agencji w zakresie w/w działek i stanowisko to jest ostateczne. Jednocześnie pozwana nadmieniła, że Miasto G. w dniu 21.03.2012 dokonało zapłaty odszkodowania na rzecz powódki w kwocie 11.629,22 zł z tytułu przedwczesnej sprzedaży na rzecz Z. W. i P. W. działki nr (...) o powierzchni 0,076 ha położonej w M., przekazanej przez Agencję aktem notarialnym 2000r. W wyniku tej informacji, Agencja w piśmie z dnia 14.05.2012 r. dokonała korekty zadłużenia przysługując jej od pozwanej i wezwała ją do zapłaty wyliczając zadłużenie na dzień 14.05.2012r. na kwotę 552.483,26 zł, z czego 17.242,48 stanowiły zaległe odsetki. Strona powoda w piśmie tym wskazywała na naliczenie odsetek za zwłokę w zapłacie. Już w ostatecznym wezwaniu do zapłaty z dnia 12.04.2012 roku strona powodowa zaznaczała obowiązek strony pozwanej powiększenia kwoty 546.305,29 zł o odsetki ustawowe. Wezwanie to strona pozwana odebrała w dniu 20.04.2012 roku. Pozwana pomimo wezwania nie zapłaciła żądanej kwoty.

(dowód: pismo z dnia 16.04.2012r., znak GP. (...) k.31 i k. 96, pismo z dnia 14.05.2012r., znak RZ. (...). (...) (...).2012. (...) k. 32, nota księgowa z dnia 31.01.2012r. Nr (...) k. 33, wezwanie od zapłaty ostateczne z dnia 12.04.2012r. k. z dowodem odbioru k. 37-38)

Na dzień składania pozwu tj. 27.07.2012r. zadłużenie pozwanej ustalone zostało przez stronę powodową na kwotę 566.567,77 zł. Kwota ta obejmowała: 542.057,93 zł kapitału i 31.335,99 zł odsetek ustawowych za okres od 16.02.2012 do 26.07.2012

(dowód: rozliczenie zadłużenia na dzień 26.07.2012r. k. 39)

Dz. (...) w M. wchodziły w skład ośrodka sportowego powadzonego przez pozwaną na M. M.. Na sąsiednim stoku pozwana Gmina prowadziła stację narciarską. Grunty te pozwana dzierżała. To ona wystąpiła zatem do powodowej Agencji o nieodpłatne przekazanie, według jednak ustaleń między Gminą M. G., a Gminą S., której zaopiniowania wymagała ta transakcja, pozwana Gmina M. G. zobowiązała się część nieruchomości uzyskanych od Agencji przenieść na własność Gminy S.. Na działkach tych gminy planowały budowę całorocznego kumpelsku rekreacyjno-sportowego. W/w umowa darowizny finalizowała te ustalenia. W tych uzgodnieniach gmin nie brała udziału strona powodowa. (...) te nie są obecnie zagospodarowane pod względem zaplecza narciarskiego. Gmina S. z funduszków unijnych w nieodległej przyszłości chce zagospodarować darowane działki w zakresie sportowo-rekreacyjnym na strefy aktywności turystycznej. Działki (...)/(...) nie zmieniły swojego przeznaczenie w planie zagospodarowania terenu.

Działki (...) nie są do dnia dzisiejszego zabudowane. Działki te użytkują Lasy Państwowe m.in. składowisko drewna. Lasy Państwowe wykorzystują też celem dojazdu do nieruchomości stanowiących ich własność działkę zamienioną z pozwaną Gminą.

(dowód: zeznania świadka L. K. (1) k. 428 0:37:39, zeznania świadka M. M. k. 429 0:46:51, zeznania świadka K. S. k. 429 0:56:20, zeznania świadka A. F. k. 429 1:18:01)

Dz. ewid(...) o pow. 1,4600 ha poł. w M. gm S. obj KW (...) stanowi własność (...) sp. z o.o. w M.. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr (...) Rady gminy S. z dnia 26.11.2004 roku

działka ta leży na terenach 2.8.US3 (otwarte tereny rekreacyjno-sportowe z zespołem wyciągów narciarskich oraz tras zjazdowych o różnym stopniu trudności), w części na terenach o symbolu 7.1.aE (istniejące linie energetyczne s.n. sieci rozdzielczej ze stacjami trafo), a w części na terenach o symbolu 6.2.KD (drogi publiczne, wewnętrzne i dojazdowe)

Dz. ewid (...) poł. w M. gm. Sękowa obj KW (...) stanowią własność Skarbu Państwa-Państwowego Gospodarstwa Leśnego, Lasów Państwowych –Nadleśnictwa w G.. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr(...) Rady gminy S. z dnia 26.11.2004 roku

działka (...) leży na terenach o symbolu 2.7.UT10 (teren istniejącego obiektu B. z dopuszczeniem na cele gastronomiczno-hotelowe, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy z urządzeniami rekreacyjno-sportowymi). Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr (...) Rady gminy S. z dnia 26.11.2004 roku działka (...) leży na terenach o symbolu 2.8.US4 (teren rekreacji i sportu z dolnymi stacjami wyciągów oraz zakończeniami tras zjazdowych) i częściowo na terenach o symbolu 7.1.aE(istniejące linie energetyczne s.n. sieci rozdzielczej ze stacjami trafo).

Dz. ewid (...) poł. w M. gm. Sękowa obj KW (...) stanowi własność Gminy S. na podstawie umowy darowizny z dnia 25.08.2003 r.

Wartość rynkowa dz. ewid (...) poł. w M. gm. Sękowa wynosi 23.700 zł.

Wartość rynkowa dz. ewid (...) poł. w M. gm. Sękowa wynosi 12.200 zł.

Wartość rynkowa dz. ewid (...) poł. w M. gm. Sękowa wynosi 194.600 zł.

(dowód: opinia A. B. k. 457-489 i opinia uzupełniająca k. 515-521)

Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa na podstawie art. 3 ustawy nowelizującej ustawę o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP z dniem 16.07.2003 roku zmieniała nazwę na Agencję Nieruchomości Rolnych. Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w R. w związku ze zmianą struktury organizacyjnej tj par 10 ust 1 pkt 6 statutu stanowiącego załącznik do rozp. Min. Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5.12.2011 Dz.U. z 2011 nr 262 poz. 1567 objął swym zasięgiem terytorialnym województwo (...). Przedmiotową sprawę przekazano zatem do rozpoznania z Oddziału Terenowego w O. do Oddziału Terenowego w R..

(okoliczności bezsporne)

W trakcie tego postępowania strony podjęły próbę zawarcia ugody. Strona pozwana początkowo czyniła kroki zmierzające do zwrotu stronie powodowej dz. eiwd (...) oraz równowartości za dz. (...) Po wycenie dokonanej przez H. B. dz. (...) strona pozwana odstąpiła jednak od zamiaru zwrotu działek (...), od czego strona powodowa uzależniła zawarcie ugody. Ostatecznie strony nie zawarły ugody i przewały negocjacje w tym przedmiocie.

(okoliczności niesporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty przedłożone przez strony w szczególności akty notarialne nieodpłatnego przekazania, darowizny, aportu, korespondencji stron. Dokumentacja ta nie była kwestionowana przez strony i nie budziła wątpliwości Sądu.

Zeznania świadków L. K. (2) i M. M., K. S., A. F. Sąd uznał za wiarygodne. Zeznania tych świadków były logiczne, znajdowały odzwierciedlenie w korespondencji stron i wzajemnie się uzupełniały. Świadkowie M. M., K. S. i A. F. opisali też okoliczności towarzyszące przekazaniu spornych nieruchomości na rzecz podmiotów trzecich. Zeznania tych świadków w tym zakresie korespondowały ze sobą.

Sąd pominął dowód z zeznań świadka K. wobec cofnięcia tego dowodu przez stronę powodową k. 429/2.

Ustaleń faktycznych w zakresie wartości dz. ewid(...) Sąd dokonał w oparciu o opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości A. B. (2). Kwestia związana z wyceną wartości w/w nieruchomości była w tym postępowaniu problematyczna. Wyceny sporządzone przez biegłych A. W., K. C. i A. B. znacznie od siebie odbiegały. Sąd ostatecznie rozstrzygając przedmiotową sprawę oparł się na opinii A. B., której przypisał walor rzetelności i miarodajności. Opinia biegłego tak jak inne dowody podlega ocenie przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c., chociaż na podstawie właściwych jedynie dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, sposobu motywowania i stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2002, nr 4, p. 64).

Biegła A. B. wydając opinię w przedmiotowej sprawie dysponowała już poglądami poprzednio wydających opinie biegłych. Sporządziła opinię, pełną i jasną, przedstawiając ceny za 1 mkw wycenianych nieruchomości w uśrednieniu do cen z opinii A. W. i K. C.. W opinii uzupełniającej biegła wyczerpująco odniosła się do zarzutów strony pozwanej. W szczególności biegła odniosła się do zarzutu wpływu na cenę dz. ewid (...) długości trasy, nachylenia stoku. Wyjaśniła też wyczerpująco rozbieżności dotyczące pozostałych nieruchomości z możliwością ich zabudowy. Biegła wyjaśniła też w jaki sposób przeprowadziła analizę rynku z uwzględnieniem niewielu transakcji nieruchomości podobnych do objętych pozwem.

Pozostałe opinie stanowiły dla Sądu jedynie materiał porównawczy, zawierały bowiem nieścisłości i nie oddawały w realnej wartości wycenianych nieruchomości. Biegła A. W. jak słusznie podniosła strona powodowa w zarzutach do tej opinii, nie przeanalizowała dokładnie rynku nieruchomości gruntowych o specyficznym przeznaczeniu jak nieruchomości objęte żądaniem pozwu, przez co w znaczący sposób zaniżył ich wartość. A. W. w swojej opinii rozróżnił osobno rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod usługi turystyczne i turystyczno-sportowe oraz rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod tereny sportowo-rekreacyjne. Bez żadnego uzasadnienia biegły przyjął, że rynki te są słabo rozwinięte o ujemnym trendzie, a do wyceny metodą porównawczą wybrał opisał 4 transakcje dotyczące jednego i 7 transakcji dotyczących drugiego rynku. Nie może to stanowić zatem rzetelnego

określania zbioru nieruchomości do porównania. Ponadto biegły ten dla tych różnych rynków określił identyczne ceny rynkowe, gdy tymczasem są one znacznie zróżnicowane. Opinia ta wbrew argumentom strony pozwanej nie mogła stanowić zatem dla Sądu profesjonalnego i pełnego źródła dowodowego. Opinia ta przedstawiała najniższe wartości wycenianych działek, była dlatego dla strony pozwanej najbardziej korzystna. Opinia A. W. nie uzyskała jednak waloru miarodajności i rzetelności. Sam fakt korzystnej wyceny nie mógł skłaniać Sądu do wyboru właśnie tej opinii do ustaleń istotnych dla tej sprawy, tym bardziej, że wycena samej strony pozwanej dotycząca nieruchomości (...) H. B. (2) znacznie odbiegała od wartości wskazanej przez A. W.. Wprawdzie opinia ta podobnie jak opinia T.K. były dokumentami prywatnymi, a w świetle orzecznictwa SN jeśli ustalenie okoliczności mającej istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy wymaga odwołania się do opinii biegłego podstawą ustaleń Sądu może być dowód dopuszczony przez Sąd i przeprowadzony w toku procesu z uwzględnieniem wymogów przepisami prawa przewidzianych (por. orz. SN z 29.09.1956 r. 3Cr 121/56), to jednak dawała pewien punkt odniesienia do średniej wartości metra kwadratowego nieruchomości objętych żądaniem pozwu. Dowód z opinii prywatnych Sąd ostatecznie jednak pominął.

Podstawą ustaleń tej sprawy nie była też opinia K. C. wraz z opinią uzupełniającą. Biegły w swojej opinii w ocenie Sądu znacznie zawyżył wartość wycenianych nieruchomości. Biegły wybrał metodę podejścia porównawczego i korygowania ceny średniej. Dla metody porównawczej zasadnicze znaczenie ma wybór podobnych do siebie pod względem atrakcyjności położenia, infrastruktury, przeznaczenia pod prowadzenie działalności gospodarczej nieruchomości. Biegły do porównania wybrał jednak rynek obrotu z miejscowości położonych nie w rejonie spornych nieruchomości. Do analizy przedstawił rynek nieruchomości o przeznaczeniu sportowo-rekreacyjnym ze S., P., Z., K., B. itp. Porównanie takich rynków obrotu nieruchomościami nie ma znaczenia dla wycenianych nieruchomości objętych pozwem, które nie leżą w najbardziej znanych ze sportów zimowych miejscowości w Polsce. Cena metra kwadratowego gruntu w takich miejscowościach znacznie odbiega od ceny metra kwadratowego w miejscowości M.. Biegły K. C. dokonał wyceny nieruchomości objętych sporem w sposób oderwany od cen z rynku lokalnego, a to wpływało w sposób dyskwalifikujący na ocenę przydatności tej opinii dla tego postępowania. Bez znaczenia pozostały argumenty biegłego, że na terenie gminy S. nie było transakcji sprzedaży terenów przeznaczonych pod trasy narciarskie i obiekty kubaturowe związane z infrastrukturą narciarską. Przyjęcie do porównania innych lokalowo nieruchomości z dużym rozrzutem cenowym (ponad dziesięciokrotnym), nawet przy przyjęciu przez biegłego odpowiednio niskich wartości dla zasadniczych cen, znacznie zawyżało ceny wycenianych gruntów.

Stosownie do wskazań SN tut. Sąd przeprowadził konfrontację biegłych. Przy istniejącej rozbieżności wniosków opinii biegłych sąd w pierwszej kolejności powinien dążyć do wyjaśnienia zachodzących w ich opiniach sprzeczności przez łączne zbadanie biegłych na rozprawie. Dopiero jeżeli ta czynność nie doprowadziła do usunięcia sprzeczności w stopniu umożliwiającym dokonanie wyboru między opiniami, aktualizuje się kwestia ewentualnego dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego na wniosek strony lub z urzędu- por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 14.11.2013 IV CSK 135/13. Do przedmiotowej sprawy wiele nie wniosła ta konfrontacją biegłych A. W. i K. C.. Biegli podtrzymali stanowiska wyrażone w opiniach oraz przyjęte do porównania transakcje z rynków obrotu nieruchomości z przeznaczeniem na cele sportowo-rekreacyjne (A. W.) i z przeznaczeniem pod sporty zimowe (K. C.).

Sąd oddalił wniosek strony pozwanej (k.356) o zwrócenie się do Rady Krajowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o ocenę prawidłowości sporządzonych przez A. W. i K. C. operatów. Procedura weryfikacji operatów wymaga czasu i nakładów finansowych. Ponadto nie dawałaby gwarancji, że tylko jedną opinię poddano by krytyce. W przypadku zakwestionowania obydwu opinii przez Radę i tak istniałaby konieczność dopuszczenia opinii z kolejnego biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Sąd zlecił zatem sporządzanie opinii w zakresie wyceny przedmiotu sporu innemu biegłemu, celem usprawnienia i przyspieszenia postępowania.

Sąd oddalił wniosek dowodowy strony powodowej (k. 412) o przesłuchanie świadków G. M., J. C., J. A., J. K. na okoliczność potwierdzenia nieodpłatnego przekazania podczas sporządzania umowy z dnia 17.04.2000 roku również dz. (...). Dla umowy przeniesienia własności nieruchomości zastrzeżona jest forma aktu notarialnego pod rygorem nieważności- art. 73 par 2 k.c. w zw. z art. 158 k.c. Według art. 247 kpc dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej

pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. Przesłuchanie zgłoszonych przez stronę powodową świadków prowadziłyby do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli zawarte w akcie notarialnym dotyczące tego, że przedmiotem zbycia była cała nieruchomość, a nie jej część, jak też oświadczenie dotyczące wysokości ceny i jej uiszczenia jako składowe elementy treści dokonanej przez strony czynności prawnej - której ważność ustawa uzależnia od zachowania formy aktu notarialnego - nie mogą być podważane w drodze prowadzenia dowodów z przesłuchania świadków czy stron, gdyż prowadziłyby to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności w rozumieniu art. 247 (zob. uzasadnienie wyroku SN z dnia 19 listopada 2002 r., IV CKN 1464/00, LEX nr 78356, z glosą krytyczną J. Knapa, NP 1968, nr 3, s. 477).

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie tylko w części odnośnie działki (...).

Na wstępie Sąd podzielił zarzut strony pozwanej odnośnie bezzasadności powództwa w zakresie działki (...) poł. w M. gm.

Sękowa obj KW (...). Jak wynika z ustaleń tej sprawy obecnym właścicielem tej działki jest Gmina S. na podstawie umowy darowizny z dnia 25.08.2003 r. Zgodnie natomiast z art. 3 ust 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest domnianiem wzruszalnym; wpis prawa własności ma charakter deklaracyjny i może zostać obalony nie tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale także w każdym postępowaniu, w którym kwestia ta stanowi przesłankę rozstrzygnięcia. Strona pozwana w tym postępowaniu za pomocą treści aktu notarialnego z dnia 17.04.2000 roku wykazała, że własność działki nr (...) na podstawie tej umowy nieodpłatnego przekazania nigdy nie została przekazana przez Agencję. W w/w akcie notarialnym w opisie nieruchomości nie figuruje ta właśnie działka. Jak słusznie strona pozwana zauważyła do przeniesienia własności nieruchomości pod rygorem nieważności potrzebne jest zachowanie formy notarialnej- art. 158 k.c. Niezachowanie tej formy w stosunku do tej konkretnej działki skutkuje nieważnością czynności prawnej art. 73 § 2 k.c. Sporna działka (...) nie była przedmiotem innych czynności prawnych w szczególnej formie aktu notarialnego. Zatem wobec niewymienienia jej w w/w akcie własność tej działki pozostała po stronie powodowej. Wobec powyższej konstatacji roszczenie odszkodowawcze strony powodowej oparte na art. 24 ust 5 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19.10.1991 roku (Dz.U.1991.107.464) w tej części nie podlega uwzględnieniu, gdyż do nieodpłatnego przekazania tej działki w ogóle nie doszło.

W przedmiotowej sprawie znajdzie zastosowania art. 25 ust 5 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 22.11.1991 roku w brzmieniu z daty dokonywania przeniesienia własności przez powodową Agencję na rzecz pozwanej Gminy tj. z dnia 17.04.2000 roku , a nadanej mu nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 6.05.1999 roku o zmiennie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP orz niektórych ustaw Dz. u. z 1999 nr 49 poz 484, który stanowił w owym czasie, że nieruchomości wchodzące w skład (...) może w drodze umowy nieodpłatnie przekazać na własność: jednostce samorządu terytorialnego - na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych. W razie 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 ust. 1. Cytowany przepis był wielokrotnie nowelizowany, a kolejnym zmianom stanu prawnego nie towarzyszyły przepisy przejściowe, Sąd zastosował zatem ten przepis w brzmieniu z daty nieodpłatnego przekazania nieruchomości.

Przed wszystkim dz. (...) nie należą już do pozwanej Gminy. Własność dz. (...) strona pozwana przeniosła w drodze darowizny na rzecz Gminy S., a własność dz. (...) strona pozwana przeniosła na rzecz Lasów Państwowych, tytułem rozliczenia za przejęcie innej nieruchomości przez pozwaną Gminę. Przeniesienia własności, których dokonała strona pozwana zdaniem Sądu mieszczą się w pojęciu zbycia wyrażonego w w/w przepisie, a zatem zaktualizowało się roszczenie o zapłatę strony powodowej. Ustawa o gospodarce nieruchomościami rolnymi SP podobnie jak kodeks

cywilny nie zawierają ustawowej, legalnej definicji „zbycia nieruchomości”. Strona pozwana w ocenie Sądu w sposób nieuzasadniony pojęcie zbycia odnosi tylko do zbycia w formie odpłatnej. W pojęciu zbycia wyczerpuje się przeniesienie własności do danej rzeczy (ruchomej lub nieruchomej), sama odpłatność czy nieodpłatność dla przejścia własności -zbycia w ocenie tut. Sądu nie ma znaczenia. Zbycie bowiem wywołuje skutek obligacyjno-rzeczowy, przenosząc własność na nabywcę i to jest istota tego pojęcia.

Ponadto według cytowanego przepisu nieruchomości wchodzące w skład (...) może ona w drodze umowy nieodpłatnie przekazać na własność jednostce samorządu terytorialnego na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych. Z treści tego przepisu wynika, że zamiarem ustawodawcy było nałożenie na beneficjentów nabywanych nieruchomości obowiązku ich zagospodarowania zgodnie z celem określonym w umowie nieodpłatnego przekazania. Zatem warunkiem koniecznym dla uznania, iż ten cel został zrealizowany jest wykorzystanie tych nieruchomości na te inwestycje.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 kwietnia 2005 r., II CK 610/04 (nie publ.) wskazał, że ratio legis art. 24 ust. 5 zd. 2 u.g.n.r. polega na tym, żeby zapobiegać dowolnemu dysponowaniu przez gminy nieruchomościami przekazanymi im nieodpłatnie przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Chodzi o to, że nieruchomości te powinny być wykorzystywane przez gminy tylko na cele przewidziane w umowie przekazania, pod rygorem obowiązku zapłaty ich wartości, w razie przeznaczenia na inne cele. To oznacza, że wykonanie przez samorząd terytorialny zaciągniętego zobowiązania należy oceniać przez pryzmat realizacji celu nieodpłatnego przekazania nieruchomości. Brak realizacji tego celu stanowi de facto zmianę przeznaczenia nieruchomości uzasadniającą zastosowanie sankcji przewidzianej w art. 24 ust. 5 zd. 2 u.g.n.r. W przeciwnym bowiem wypadku dochodziłoby do swego rodzaju uwłaszczenia się samorządów wbrew istocie nieodpłatnego przekazania- podobnie SN w orzeczeniu z dnia 7.11.2012 r. IV CSK 273/12.

Wychodząc z powyższych założeń skoro jak wykazało postępowanie dowodowe nic nie zrobiono na przekazanych nieruchomościach tj. dz. (...), (...), to faktycznie doszło do zmiany przeznaczenia tej nieruchomości w rozumieniu art. 24 ust. 5 zd. 2 u.g.n.r. Przedstawiciele władz Gminy S. i G. potwierdzili, że w/w działki nie są zagospodarowane w sposób opisany w umowie z dnia 17.04.2000 r. tj. na cele inwestycyjne infrastruktury służącej wykonywaniu zadań własnych pozwanej Gminy, ani na cele rehabilitacyjno-rekreacyjne zgodnie z uchwałą Rady Gminy wyrażającą zgodę na nieodpłatne przejęcie tych nieruchomości. Dodatkowo dz.(...)została przekazana przez stronne pozwaną na cel komercyjny. Gmina S. wniosła ją aportem dalej do Spółki (...). Bez znaczenia pozostaje okoliczność, że Gmina S. jest udziałowcem spółki (...), skoro działka ta po pierwsze nie jest wykorzystywana na wskazane w umowie cele, po drugie doszło do naruszania rat 24 ust 5 pkt 2 u.g.n.r., jeśli to Gminie S. zależało na przejęciu własności tej nieruchomości, powinna była w imieniu własnym wystąpić do Agencji Nieruchomości Rolnych o nieodpłatne przekazanie. Faktyczna droga nabycia tej nieruchomości stanowiła bowiem obejście w/w przepisu.

Sąd uznał zatem, że skoro pozwana Gmina zbyła w/w nieruchomości a nadto nie wykorzystuje ich na cele inwestycji infrastrukturalnych, to zaktualizowało się roszczenie strony powodowej wyrażone w art. 24 ust. 5 zd. 2 u.g.n.r. zwrot aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości, ustalonej według zasad określonych w art. 30 ust. 1. Podkreślenia wymaga, że strona pozwana błędnie zasłania się brakiem w umowie sankcji za brak realizacji celu nieodpłatnego przekazania lub zbycia tych nieruchomości. W umowie precyzyjnie odwołano się do art. 24 ust. 5 zd. 2 u.g.n.r. w brzmieniu podanym wyżej. W szczególności strona pozwana musiała zatem posiadać świadomość konsekwencji płynących z nieodpłatnego nabycia nieruchomości i skutków niedochowania warunków przejęcia, które jasno i precyzyjnie określał w/w przepis.

Sąd jednak uwzględniając zarzut strony pozwanej dotyczący nadużycia prawa przez stronę powodową oddalił powództwo w zakresie zwrotu równowartości za dz. nr(...), uznając żądanie strony powodowej w tym zakresie za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Przez prawo podmiotowe w rozumieniu art. 5 k.c. należy rozumieć uprawnienie materialno-prawne, któremu przyznano środki prawne dla jego ochrony. Osoba, korzystająca dla wykonania swego prawa podmiotowego z tych legalnych środków, może go nadużyć. Nie budzi wątpliwości, że konstrukcja nadużycia prawa podmiotowego obejmuje

wszystkie typy praw podmiotowych, zarówno bezpośrednie, prawa kształtujące, zarzuty prawa materialnego jak i roszczenia (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 1987 r., IV CR 195/87, OSP 1991, Nr 9, poz. 327, z dnia 9 marca 1988 r., II CR 365/87, OSP 1989, Nr 6, poz. 120). Za brakiem podstaw do wyłączeń stosowania art. 5 k.c. (poprzednio art. 3 p.o.p.c.) jednoznacznie opowiadał się Sąd Najwyższy w uchwale (7) Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 1971 r., III CZP 87/70, OSNC 1972, Nr 3, poz. 42 (wcześniej m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1962 r., 4 CO 9/62, OSNCP 1963, Nr 1, poz. 7). Za stosowaniem art. 5 k.c. do wszystkich praw podmiotowych opowiedział się również, badający jego zgodność z Konstytucją, Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 17 października 2000 r., SK 5/99. Jednakże, wskazując na subsydiarny charakter wskazanej normy, orzecznictwo i przedstawiciele nauki prawa przytaczają szereg wyjątków odnoszących się m.in. do samodzielnych regulacji odwołujących się do zasad współżycia społecznego jako podstawy pozbawienia ochrony prawnej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 października 1967, II PR 340/67, OSP 1968, nr 7-8, poz. 162) i wskazują na konieczność uwzględniania w pewnych kategoriach spraw tzw. nadrzędnego interesu społecznego (prawo wekslowe, ustawa o księgach wieczystych i hipotece, prawa stanu).

Zasady współżycia społecznego takie jak "zasady słuszności", "zasady uczciwego obrotu", "zasady uczciwości" czy "lojalności" rozumiane jako podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania należy odnosić do interesu społecznego, a przy wyznaczaniu ich treści uwzględniać należy relacje między realizowaniem celu (interesu) ogólnego i jednostkowego. W przedmiotowej sprawie nawet uwzględniając przekazanie przez pozwaną Gminę działek (...) na rzecz Lasów Państwowych i naruszenie dyscypliny z art. 24 ust 5 pkt 2 u.g.n.r., przedmiotowe działki nadal pozostają w gestii Skarbu Państwa. Mimo, że faktycznie zasób nieruchomości gospodarowany przez powodową Agencję różni się od zasobu nieruchomości we władaniu Lasów Państwowych to jednak zasady słuszności, nie pozwalają na uwzględnienie roszczenia strony powodowej. Agencja Nieruchomości Rolnych jako państwowa osoba prawna realizuje osobowość cywilnoprawną państwa, wykonując na jego rzecz własność i inne prawa majątkowe. Nie staje się przy tym właścicielem przejętego mienia, którym nadal pozostaje Skarb Państwa. Nie można jej także utożsamiać ze Skarbem Państwa lub uznać za część aparatu państwowego czy organ administracji rządowej. Występuje wszakże w obrocie prawnym samodzielnie, jako odrębna państwowa osoba prawna, choć wszelkie jej działania powinny być podejmowane w zakresie określonym przez ustawodawcę oraz w interesie Skarbu Państwa czy szerzej - w interesie publicznym, a nie dla osiągnięcia własnych korzyści. Ten interes SP strona powodowa również powinna uwzględnić, a przy okazji obecnego władztwa nad dz. (...) i (...) sprawowanego przez Lasy Państwowe interes publiczny jest chroniony. W/w działki zostały przekazane Lasom Państwowym w zasadzie na cel, który realizuje gmina. Na działkach zamienionych została urządzona droga publiczna, z której korzysta przede wszystkim SP – Lasy Państwowe wykonując politykę leśną. Sprzeczne z zasadą sprawiedliwości byłoby obciążenie pozwanej Gminy fiskalnymi konsekwencjami w tym przedmiocie. W przedmiotowej sprawie istnieje odnośnie tych działek konflikt wartości równorzędnych, który powoduje, że działania powódki zmierzające do obciążenia pozwanej obowiązkiem zapłaty znacznej kwoty pieniężnej należy ocenić jako naruszenie dobrych obyczajów.

W tym stanie rzeczy Sąd zasądził na rzecz strony powodowej od strony pozwanej jedynie równowartość pieniężną za dz. (...) według wyceny A. B. w kwocie 194.600 zł.

Ustawowe odsetki Sąd zasądził według żądania pozwu od dnia wniesienia pozwu tj. 27.07.2012 roku. Zgodnie z art. 455 kc jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Art. 481. § 1 k.c. stanowi natomiast, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Strona powodowa już przed wniesieniem pozwu kilkakrotnie wysyłała stronie pozwanej wezwania do zapłaty równowartości za nieodpłatanie przekazane nieruchomości.

Sąd nie uwzględnił żądania strony powodowej w zakresie skapitalizowanych odsetek liczonych od dnia 16.02.2012 do 26.07.2012 roku, które doliczyła do żądania pozwu. Zgodnie z art. 482. § 1 k.c. od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy. Przede wszystkim wyliczenie strony powodowej jest

błędne bowiem w skapitalizowanych odsetkach wzięła pod uwagę kwotę całej należności głównej, nie uwzględniając wcześniejszego uiszczenia przez pozwaną Gminę odszkodowania za dz. 102/1. Ponadto jak słusznie strona pozwana podniosła początkowo w wezwaniach zapłaty strona powodowa nie domagała się dodatkowo uiszczenia zaległych odsetek. Żądanie zaległych odsetek powinno zostać w świetle art. 455 wyraźnie przez wierzyciela w wezwaniu do zapłaty wskazane. Odsetki nie są bowiem automatycznie doliczane do długu. Polegają doliczeniu jedynie na wyraźne żądanie. A takie żądania strona powodowa wyraziła po raz pierwszy dopiero w piśmie z dnia 12.04.2012 roku. Jednak z uwagi na problematyczną kwestię ustalenia równowartości działki (...) i jej wycenę według aktualnych cen Sąd nie doliczył do należności głównej odsetek skapitalizowanych za okres od 12.04. do 26.07.2012 roku.

Sąd nie uwzględnił żądania strony pozwanej o rozłożenie zasądzonej kwoty na raty. Możliwość taką daje art. 320 kpc, który stanowi, że w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie, a w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia - wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia. Przede wszystkim przedmiotowy proces trwał 3 lata. Pozwana Gmina miała zatem wystraszająco dużo czasu aby zabezpieczyć ewentualne środki w na spłatę strony powodowej i uwzględnienia wcześniej w budżecie Gminy pewnej rezerwy na ten cel.

Ponadto powództwo uwzględniono z jednoczesnym zasądzeniem odsetek, a według judykatury, rozkładając zasądzone świadczenia pieniężne na raty, sąd nie może - na podstawie art. 320kpc - odmówić przyznania wierzycielowi żądanych odsetek za okres do dnia wydania wyroku zasądzającego świadczenie; rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty ma jednak ten skutek, że wierzycielowi nie przysługują odsetki od ratałnych świadczeń za okres od daty wyroku do daty płatności poszczególnych rat (uchwała składu siedmiu sędziów SN - zasada prawna z dnia 22 września 1970 r., III PZP 11/70, OSNC 1971, nr 4, poz. 61).

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął w oparciu o art. 100 kpc wzajemnie jej znosząc. Sąd zważył, że powództwo zostało uwzględnione w około 35%, dlatego strona powodowa została obciążona kosztami tego postępowania w większym zakresie. Strona powodowa pokryła opłatę od pozwu, częściowo koszty opinii biegłych. Koszty zastępstwa prawnego zostały między stronami wzajemnie zniesione

SSO Maria Tokarz