

Sygn. akt V ACa 539/12

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2012r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zofia Kołaczyk
Sędziowie:	SA Urszula Bożalkińska SA Grzegorz Stojek (spr.)
Protokolant:	Barbara Knop

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2012r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)w O.

przeciwko Gminie Z.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 24 maja 2012r., sygn. akt XII C 12/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.668.204 (trzy miliony sześćset sześćdziesiąt osiem tysięcy dwieście cztery) złote z ustawowymi odsetkami od 27 lipca 2011r.,

- oddala powództwo w pozostałej części,

- zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 107.200 (sto siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem kosztów procesu;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 105.400 (sto pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa 539/12

# UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Gliwicach oddalił powództwo (...) przeciwko Gminie Z. o zapłatę 3.668.204 zł z ustawowymi odsetkami od 27 lipca 2011 r. oraz orzekł o kosztach procesu.

Rozstrzygnięcie oparł o następujące ustalenia i oceny prawne.

Strony w dniu 9 czerwca 2000 r. zawarły umowę o nieodpłatne przeniesienie własności nieruchomości dotychczas stanowiącej własność Skarbu Państwa na rzecz Gminy Z.. Przedmiotem umowy była nieruchomość położona w Z. przy ul. (...) i przy potoku R., składająca się między innymi z działek oznaczonych numerami: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), o łącznej powierzchni 19,2782 ha, objęta księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Zabrze, przeznaczonych na inwestycję infrastrukturalną w postaci cmentarza komunalnego. Strony w § 4 umowy postanowiły, że jeśli nabywca przeznaczy nieruchomość na inne cele niż określone w umowie, powódce będzie przysługiwał zwrot równowartości pieniężnej ustalonej zgodnie z art. 30 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (aktualnie tekst jednolity w Dz. U. z 2012 r., poz. 1187; dalej: ugnr).

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta obowiązującym w dniu przeniesienia własności nieruchomości jej teren był przeznaczony na lokalizację cmentarza.

W dniu 25 maja 2010 r. powódka przeprowadziła kontrolę zgodności sposobu wykorzystania nieruchomości objętej naprowadzoną umową z celem określonym w umowie. W związku ze zgłoszonymi zastrzeżeniami pokontrolnymi dotyczącymi wykorzystania nieruchomości pozwana dnia 23 sierpnia 2010 r. wyjaśniła, że trwają prace nad sporządzeniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale znaczny upływ czasu sprawił, że na nieruchomości objętej umową cmentarz nie zostanie założony, gdyż na niej planowana jest inna inwestycja miejska z zakresu zadań własnych Gminy. Wcześniej (w lutym 2008 r. i w listopadzie 2011 r.) na portalu (...) pojawiły się artykuły na temat inwestycji planowanych na terenach, w skład których wchodzi nieruchomość, o jakiej mowa w sprawie, w których pojawiły się wizualizacje i informacja, że miasto przekaże grunty na rzecz konkretnego inwestora. W 2007 r. Gmina Z. ogłosiła 2 konkursy na projekt osiedla, między innymi na terenach objętych umową stron, dopuszczając możliwość zmiany przeznaczenia gruntów i analizując, czy teren można zagospodarować w inny sposób, niż wynikający ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Z.. Ostatecznie do zmiany przeznaczenia gruntów w opisanym zakresie nie doszło, nie podpisano umowy z żadnym przedsiębiorcą.

W związku z treścią pisma pozwanej z 23 sierpnia 2010 r. powódka wezwała Gminę do zapłaty aktualnej wartości nieruchomości lub, w razie braku środków pieniężnych, do zwrotu nieruchomości.

W dniu 7 lipca 2010 r. na zlecenie Agencji został wykonany operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości, o którą chodzi w sprawie. Zgodnie z tym operatem wartość ustalona została w maju 2011 r. na kwotę 3.407.865 zł, niesporną pomiędzy stronami. O zapłatę takiej kwoty powódka wzywała pozwaną.

Do stycznia 2012 r. nieruchomość nie była objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Z.. Wcześniej wskazany plan, obowiązujący w chwili zawarcia umowy przez strony, stracił ważność z dniem 1 stycznia 2003 r. Natomiast zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Z., zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej z 22 listopada 1999 r. nie zmieniły się dla przedmiotowej nieruchomości do dnia 14 listopada 2011 r. W tym dniu Rada Miejska w Z. podjęła uchwałę nr (...), ogłoszoną 9 stycznia 2012 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) (poz. 57), w której zostało zmienione przeznaczenie nieruchomości, o jakiej idzie w sprawie. Uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje zagospodarowanie przekazanych działek na cele inne niż cmentarz komunalny, a mianowicie pod zabudowę mieszkaniową, tereny usług sportu, kultury i rekreacji oraz usług handlu, administracji, zdrowia, a także zieleni łęgowej. Do chwili zamknięcia rozprawy przez Sąd Okręgowy nieruchomość nie została zagospodarowana, w dalszym ciągu pozostaje własnością pozwanej. Gmina Z. musi zrealizować inwestycję w postaci cmentarza komunalnego. Jest to inwestycja planowana i dyskutowana

od około 30 lat, natomiast sporne jest i nie zostało ostatecznie rozstrzygnięte, w którym miejscu cmentarz ma być umiejscowiony. Gmina ma rozbieżne cele, jako podmiot prawa cywilnego i jednocześnie organ administracji; nie wyklucza wystąpienia także obecnie o zmianę niedawno uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego, jak to miało miejsce w przypadku zmiany przeznaczenia budynku socjalnego na cele hotelowe.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność aktualnej wartości nieruchomości objętej pozwem, gdyż była bezsporna. Sąd Okręgowy nie znalazł także podstaw do przeprowadzenia dowodu z projektów uchwał planów zagospodarowania przestrzennego, poprzedzających uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego z uwagi na charakter prawny tych projektów i zakres ich obowiązywania.

Zgodnie z art. 24 ust. 5 ugnr, w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy, 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 ugnr. Późniejsze zmiany tego przepisu nie doprowadziły do zmiany obowiązków Agencji istotnych z punktu widzenia rozpoznawanej sprawy. Obecnie bowiem zgodnie z art. 24 ust. 5a ugnr w przypadku zbycia lub przeznaczenia przez nabywcę nieruchomości na inne cele, niż określone w umowie, przed upływem 10 lat licząc od dnia jej 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. Tak więc, aby nabywca nieruchomości został obciążony obowiązkiem zwrotu aktualnej wartości pieniężnej nieruchomości lub samej nieruchomości przekazanej mu nieodpłatnie przez Agencję, muszą nastąpić określone w cytowanym przepisie przesłanki: zbycie lub zmiana przeznaczenia przekazanych nieodpłatnie gruntów oraz dokonanie powyższych czynności przed upływem 10 lat od daty zawarcia umowy.

W dniu 14 listopada 2011 r. Rada Miejska w Z. podjęła uchwałę nr (...), (ogłoszoną w dniu 9 stycznia 2012 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) pod poz. 57), którą zmieniła przeznaczenie nieruchomości, o której mowa w sprawie.

Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 2012 r., poz. 647; dalej: pzp) w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z tym że przed podjęciem uchwały prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego prezydent miasta podejmuje szereg czynności związanych z opiniowaniem i uzgadnianiem projektu, wskazach w art. 19 pzp. Między innymi zobowiązany jest do wprowadzania zmian wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz ogłasza projekt przez wyłożenie do wglądu publicznego. Rozpatruje uwagi zgłoszone do projektu i ewentualnie wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag. Następnie przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, ponawia się opisane czynności w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian. Plan miejscowy uchwała rada gminy (art. 20 ust. 1 pzp), a prezydent przedstawia wojewodzie tę uchwałę w celu oceny zgodności z przepisami prawa. Stosownie do art. 27 pzp możliwa jest zmiana studium lub planu miejscowego, która następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego w odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, o którym mowa w art. 9 pzp.

Sąd Okręgowy stwierdził, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy jest ustalenie, kiedy nastąpiła faktyczna zmiana przeznaczenia nieruchomości nieodpłatnie przekazanej Gminie Z. przez powódkę. Nie podzielił stanowiska powódki, że zmiana przeznaczenia gruntu już na etapie planowania przestrzennego uzasadnia żądanie zwrotu aktualnej wartości pieniężnej nieruchomości w oparciu o art. 24 ust. 5 ugnr. Opierając się o wskazane przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podzielił odmienne stanowisko pozwanej. Wyjaśnił to w ten sposób,

że utworzenie planu zagospodarowania przestrzennego musi być poprzedzone konsultacjami społecznymi, jest procesem długotrwałym i wymaga specjalistycznej wiedzy. Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami, jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu zagospodarowania miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu, ponawia się prace w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian. Tak więc zamysł przeznaczenia terenu objętego pracami planistycznymi sformułowany w uchwale o przystąpieniu do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlega uszczegółowieniu oraz modyfikacji w trakcie realizacji kolejnych etapów procedury w tym przedmiocie. Stąd też przedstawiony radzie gminy, jako organowi właściwemu do wiążącego ustalania przeznaczenia terenu, projekt planu może ulec kolejnym zmianom. Zmiany te mogą być także wynikiem dostosowania zawartych w projekcie „końcowych” ustaleń do realizowanych przez radę kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i jej polityki przestrzennej. Należałoby też dopuścić i taką ewentualność, iż rada gminy po analizie przedstawionego projektu, zmodyfikowanego w wyniku uwzględnienia przez organ wykonawczy zgłaszanych wniosków, opinii, uzgodnień i uwag, zmieni zasadniczo koncepcję projektowanego planu, co z kolei może stać się przyczyną rozpoczęcia prac planistycznych od nowa. Sąd Okręgowy uznał, że faktyczne przeznaczenie nieruchomości na cel inny niż wskazany w umowie nie następuje na etapie projektowania przestrzennego, skoro przedstawiane projekty nie muszą znaleźć ostatecznego odzwierciedlenia w uchwalonym planie. Sąd ten wywodził, że wskazane przez powódkę rozumienie pojęcia „przeznaczenie” jako cel, któremu coś ma służyć pomija okoliczność, że cel, a zatem przeznaczenie nieruchomości zostaje ustalone aktem prawa miejscowego, jakim jest plan zagospodarowania przestrzennego, a nie wcześniejszymi projektami planu, czy też różnymi pomysłami kolejnych „włodarzy” gminy dotyczącymi sposobu zagospodarowania jej majątku, pozyskania przyszłych potencjalnych inwestorów, ogłaszanych także w Internecie. Każdy plan musi być poprzedzony szczegółową analizą możliwości przeznaczenia gruntów. Przeznaczenie nieruchomości należy więc wiązać z celem i możliwością jego realizacji. Ustawodawca nie wykluczył możliwości innego przeznaczenia gruntów niż określone w umowie o nieodpłatne przekazanie, jednak zobligował (ostatecznie) (...) do dochodzenia wartości przekazanych gruntów. Skoro tak, dał gminom możliwość rozporządzania ich własnością także przed upływem 10 lat od daty przekazania nieruchomości, w przypadku znalezienia właściwego inwestora po właściwym rozliczeniu się ze Skarbem Państwa. Pozwalało to Gminie Z. prowadzić różne projekty, także długofalowe, być poważnie traktowanym przez potencjalnych inwestorów, brać również pod uwagę możliwości komercyjnego zagospodarowania spornego terenu, nie wykorzystując uprzywilejowanej pozycji z uwagi na nieodpłatne przeniesienie własności gruntów. Z tych przyczyn nie zgodził się ze stanowiskiem powódki, że działanie pozwanej nastąpiło z pokrzywdzeniem Skarbu Państwa i jest sprzeczne ze społeczno gospodarczym przeznaczeniem prawa i zadaniami współżycia społecznego i z tych względów nie powinno być uważane za wykonywanie prawa oraz korzystać z ochrony. Powódka nie mogła bowiem, mimo czynionych starań i zarzutów, „wymusić” na pozwanej dokonania inwestycji, ani tym bardziej uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego. Zdaniem Sądu brak inwestycji na terenie objętym umową nie można utożsamiać z okolicznością, że Gmina nie miała woli spełnienia postanowień umowy w zakresie umówionej inwestycji. W dalszym ciągu bowiem nie została podjęta dyskusyjna decyzja o lokalizacji cementarza. Natomiast polityka przestrzenna jest pozostawiona gminom, jako jednostkom samorządu terytorialnego, w tym radom gmin. Z kolei nieodpłatnego przekazywania terenów nie można utożsamiać z możliwością wymuszania jakichkolwiek działań na jednostkach samorządu terytorialnego. Zdaniem Sądu Okręgowego wprowadzenie ram czasowych dla rozporządzania przekazanymi nieruchomościami zgodnie z łączącą strony umową wskazuje na umożliwienie pozwanej dysponowania nieruchomościami w sposób odpowiadający aktualnym potrzebom społecznym po upływie 10 lat od daty zawarcia umowy, a polityka planistyczna musi być poprzedzona stałym analizowaniem potrzeb i możliwości rozwoju Gminy. Wszelkie te działania mają jednak charakter nienormatywny, są przejawem gminnej polityki planistycznej i nie kształtują bezpośrednio sytuacji prawnej nieruchomości stanowiących jej własność. Nie można więc postrzegać przeznaczenia gruntu nieodpłatnie pozyskanego od Skarbu Państwa na cel niekomercyjny, po upływie 10 lat od zawarcia umowy, zgodnie z potrzebami samorządu terytorialnego, jako działania nagannego.

Sąd Okręgowy nie podzielił także stanowiska powódki, że skoro pozwana uchwaliła plan w ciągu jednego roku po okresie wskazanym w art. 24 ust. 5 ugnr, naruszyła art. 5 kc, gdyż wiedziała, że wcześniejsze ujawnienie w planie zagospodarowania przestrzennego faktycznego przeznaczenia nieodpłatnie przekazanych działek skutkować będzie koniecznością zwrotu ich aktualnej wartości. Klauzula generalna zawarta w art. 5 kc nie prowadzi do zmiany

uprawnień wynikających z przepisów prawa i nie może być rozumiana jako pozostawienie sądowi dowolności w udzielaniu ochrony prawnej lub odmowy takiej ochrony. Pozwana miała prawo projektowania zagospodarowania swoich nieruchomości zgodnie z potrzebami Gminy i jej mieszkańców, wcześniej swoich planów nie mogła ujawnić w planie zagospodarowania przestrzennego, bo taki plan nie został do 2011/2012 r. uchwalony i ogłoszony. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 kc są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie.

Sąd Okręgowy stwierdził, że działanie pozwanej polegające na zmianie przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym po upływie dziesięciu lat od zawarcia umowy nie uzasadnia żądania zapłaty jej aktualnej wartości (dotyczy to tym samym przeniesienia własności nieruchomości w celu zwolnienia się od obowiązku zapłaty) z mocy art. 24 ust. 5 ugnr. Bez znaczenia bowiem jest, że wcześniej pozwana prowadziła prace mające na celu przygotowanie projektu planu. Wszelkie projekty dotyczące polityki przestrzennej gminy do chwili ich uchwalenia w postaci prawa miejscowego nie dają podstawy do uznania, że nieruchomości mogą mieć inne przeznaczenie niż do tej pory ustalone zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego lub obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Orzeczenie o kosztach procesu uzasadnił treścią art. 98 i art. 99 kpc oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.; dalej: rozporządzenie).

W apelacji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie kwoty 3.669.680 zł z ustawowymi odsetkami od 27 lipca 2011 r., na którą składa się 3.668.204 zł tytułem aktualnej wartości pieniężnej nieruchomości oraz 1.476 zł tytułem zwrotu kosztów wyceny tej nieruchomości, jak też zasądzenia kosztów za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania (protokół rozprawy apelacyjnej).

Zarzuciła w apelacji i późniejszych pismach naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 24 ust. 5 ugnr w brzmieniu obowiązującym w dniu 9 czerwca 2000 r., kiedy strony zawarły umowę nieodpłatnego przeniesienia własności/

Ponadto zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 328 § 2, art. 217 w związku z art. 217 oraz art. 232 kpc, art. 233 § 1 w związku z art. 328 § 2 kpc.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja zasługuje na uwzględnienie w przeważającej części.

Jeśli idzie o aktualną wartość nieruchomości, której własność umową z dnia 9 czerwca 2000 r. powódka przeniosła nieodpłatnie na rzecz pozwanej, wynosi ona nie 3.407.865 zł, jak przyjął to Sąd pierwszej instancji, lecz 3.668.204 zł, jak twierdziła powódka w pozwie, odwołując się do operatu szacunkowego z 18 maja 2011r. (k. 2 i 24), co pozwana przyznała na rozprawie w dniu 24 maja 2012 r. (k. 93). Ponadto powódka pismem z dnia 6 lipca 2011 r. (k. 21), doręczonym pozwanej 12 lipca 2011 r. (k. 22) wezwała Gminę Z. do zapłaty w terminie 14 dni kwoty 3.668.204 zł.

Z wyjątkiem dotyczącym aktualnej wartości pieniężnej nieruchomości, o którą idzie w sprawie, jak też kwoty, o zapłatę której powódka wezwała pozwaną oraz dokonania faktycznej zmiany przeznaczenia nieruchomości, o którą idzie w sprawie przed dokonaniem zmiany przeznaczenia w akcie prawa miejscowego, o czym dalej, a także najwidoczniej będącego efektem omyłki wskazania, że jedna z publikacji internetowych o zamierzeniach pozwanej w odniesieniu

do nieruchomości objętej umową stron z 9 czerwca 2000 r., Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i, jako prawidłowe, przyjmuje je za własne.

Aktualna wartość pieniężna nieruchomości nabytej przez pozwaną na podstawie umowy z 9 czerwca 2000 r. jest okolicznością bezsporną, przyznaną wprost przez pozwaną. Fakt ten nie wymagał więc dowodu (art. 229 kpc). Prawidłowo więc Sąd Okręgowy oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu, który miał doprowadzić do ustalenia faktu niewymagającego dowodu.

Bezsporne w sprawie między stronami było też to, że przed upływem 10 lat od zawarcia umowy z 9 czerwca 2000 r. pozwana podejmowała czynności zmierzające do uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego o treści tego rodzaju, że teren nieruchomości, o którą idzie przeznaczony ma być na cele inne niż określony w tej umowie, ustalone przez Sąd Okręgowy. Czyniło to zbędnym dowodzenie treści dokumentacji stanowiącej podstawę uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. To tym bardziej, że w korespondencji między stronami (pismo z 23 sierpnia 2010 r., k. 15) pozwana ujawniła powódce, iż ówczesne zamierzenia Gminy Z. są takie, by nieruchomość tę przeznaczyć „pod realizację inwestycji miejskich, tj. m. in. sieci dróg publicznych towarzyszących planowanej na tym terenie zabudowie mieszkaniowej w ramach projektu budowy (...)”. Autor pisma z 23 sierpnia 2010 r., będący wiceprezydentem Z., przesłuchany w charakterze świadka potwierdził to, co podnosiła powódka w piśmie procesowym z 27 marca 2012 r., że plany te pojawiły się co najmniej 2 lata przed upływem 10-letniego okresu, o którym mowa w umowie stron (k. 60). Między innymi wniosła o przesłuchanie tego świadka właśnie na tę okoliczność, wskazując na opublikowanie w Internecie artykułów na ten temat w dniach 15 lutego 2008 r. i 21 listopada 2009 r. Zeznał, że plany te pochodzą z lat 2007-2008 (k. 92). Okoliczność tę zresztą ustalił Sąd Okręgowy, choć błędnie wskazał listopad 2011 r., zamiast listopad 2009 r., jako miesiąc w którym na portalu internetowym (...) pojawiły się artykuły na temat inwestycji planowanych na terenach, w skład których wchodzi nieruchomość, zawierające wizualizacje i informacje, że miasto przekazuje grunty na rzecz konkretnego inwestora, jak też ustalając że w 2007 r. Gmina Z. ogłosiła 2 konkursy na projekt osiedla, między innymi na terenach objętych umową stron, dopuszczając możliwość zmiany przeznaczenia gruntów i analizując, czy teren można zagospodarować w inny sposób, niż wynikający ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Z.. Skoro dowodem z dokumentacji stanowiącej podstawę uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powódka dążyła do wykazania okoliczności bezspornej, o czym była już mowa, nie ma znaczenia, że powódka nie zgłosiła zastrzeżenia z art. 162 kpc, gdy na rozprawie w dniu 24 maja 2012 r. Sąd Okręgowy oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z tej dokumentacji, ponowiony w apelacji (k. 94).

Z dotychczasowych uwag wynika, że w tym zakresie chybione są zarzuty naruszenia art. 217, art. 227 i art. 232 kpc.

Nietrafny jest też zarzut naruszenia art. 328 § 2 kpc. Poza zakresem tego przepisu jest zagadnienie oddalenia wniosku dowodowego, jak też zagadnienie oceny, czy w okolicznościach sprawy konkretny fakt ma istotne znaczenie dla jej rozstrzygnięcia. Przepis ten wskazuje na konieczne elementy uzasadnienia wyroku sądu pierwszej instancji, które zawarte są w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Jeśli idzie o zarzut naruszenia prawa materialnego, wobec wywodów odpowiedzi na apelację w odniesieniu do zastosowania w sprawie art. 24 ust. 5 ugnr, Sąd Apelacyjny zwraca uwagę na poniższe. W § 3 umowy z 9 czerwca 2000 r. powódka jednoznacznie wskazała, że działa na podstawie art. 24 ugnr. Natomiast w § 4 umowy strony postanowiły, że „w przypadku przeznaczenia przez nabywcę nabytej nieruchomości na inne cele niż określone w umowie, Agencji będzie przysługiwał zwrot równowartości pieniężnej ustalonej zgodnie z art. 30” ugnr. To postanowienie umowy odpowiada treści art. 24 ust. 5 zdanie 2 ugnr w brzmieniu obowiązującym w dniu 9 czerwca 2000 r., stanowiącym, że „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” ugnr. Tym samym strony postanowiły w umowie zgodnie z zacytowanym przepisem, w ówczesnym jego brzmieniu. Dla rozstrzygnięcia sprawy nie ma znaczenia, że aktualnie art. 24 ust. 5 ugnr ma treść odnoszącą się do innej kwestii, zaś to, co obejmował w dniu 9 czerwca 2000 r. zostało przeniesione przez ustawodawcę do art. 24 ust. 5a ugnr, którego treść w zakresie istotnym dla sprawy jest następująca: „W przypadku (...) przeznaczenia przez nabywcę nieruchomości na inne cele, niż określone w umowie, przed upływem 10 lat licząc od

dnia jej 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 (...)”. Tożsamość art. 24 ust. 5 ugrn w brzmieniu z 9 czerwca 2000 r. z postanowieniem stron zawartym w § 4 umowy z 9 czerwca 2000 r. i wskazaniem w umowie przez zbywcę, że działa na podstawie art. 24 ugrn (oczywiście w brzmieniu wtedy obowiązującym, a nie antycypowanym) prowadzi do wniosku, że w sprawie idzie o zastosowanie art. 24 ust. 5 ugrn w brzmieniu z dnia 9 czerwca 2000 r., jak to sprecyzowała powódka wobec stanowiska pozwanej w odpowiedzi na apelację, gdyż tak postanowiły strony w umowie, jaką zawarły.

Do zmiany przeznaczenia nieruchomości, o czym mowa w art. 24 ust. 5 ugrn w brzmieniu obowiązującym w dniu 9 czerwca 2000 r., może dojść nie tylko w sposób przewidziany prawem. Tego rodzaju zmiana jest też faktem, który nie musi być zgodny z prawem obowiązującym w chwili dokonania faktycznej zmiany przeznaczenia. W dodatku faktyczna zmiana może nastąpić w takich okolicznościach, w których zostanie później potwierdzona prawem. W przepisie tym chodzi przecież o to, że to nabywca po nieodpłatnym nabyciu nieruchomości przeznacza ją na inny cel od określonego w umowie, nie zaś tylko o to, że nabywca dokona zmiany planu zagospodarowania przestrzennego tego rodzaju, że w sposób prawny realizacja celu określonego w umowie nie będzie możliwa, choć i ta okoliczność wyczerpuje „przeznaczenie przez nabywcę nieruchomości na inne cele, niż określone w umowie”, gdy zmiany tej dokonuje nabywca.

Gmina Z. jest właścicielem nieruchomości, o którą idzie w sprawie. Prowadząc prace dotyczące uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego nie wykorzystwała nieruchomości na cel, na który została przeznaczona w umowie. Jego realizacja uniemożliwiłaby przecież przeznaczenie nieruchomości na cel zgodny z zamierzonym w opracowywanym przez właściwy organ tej jednostki samorządu terytorialnego planie zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że pozwana dokonała faktycznie zmiany przeznaczenia nieruchomości, zanim jeszcze doszło do zmiany prawnej, będącej dopiero następstwem uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego. Inaczej mówiąc, jeszcze przed upływem 10 lat od zawarcia umowy dokonała zmiany przeznaczenia nieruchomości przez to, że już przed upływem tego czasu zaniechała przeznaczenia jej na cmentarz. Faktyczna zmiana przeznaczenia odpowiadała planowanej zmianie prawnej. Nie można więc zasadnie twierdzić, że przed upływem 10 lat od zawarcia umowy pozwana nie dokonała zmiany przeznaczenia nieruchomości, chociaż w sposób przewidziany prawem, oznaczający już prawną, a nie tylko faktyczną niemożność przeznaczenia nieruchomości na cel określony w umowie, Gmina Z. dokonała dopiero po upływie 10 lat od zawarcia umowy. Nie ma w tych okolicznościach znaczenia, że na etapie uchwalania planu zagospodarowania terenu pozwana mogłaby odstąpić od nowych zamierzeń i powrócić do przeznaczenia nieruchomości zgodnego z umową zawartą przez strony, skoro fakty pokazały, że to nie nastąpiło, gdyż Gmina była konsekwentna w tym przedmiocie. Dokonała wcześniej faktycznie zmiany przeznaczenia nieruchomości i nie podjęła się realizacji celu wynikającego z umowy, na który nieruchomość była przeznaczona zgodnie z umową. Tymczasem pozwana nabyła nieodpłatnie własność nieruchomości dla realizacji konkretnego celu, a jeszcze przed upływem dziesięciu lat od nabycia własności nieruchomości podjęła działania zmierzające do prawnego przeznaczenia nieruchomości na inne cele, faktycznie na te cele je przeznaczając jeszcze przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego, a w uchwalonym planie zmianę tę dokonała już w sposób przewidziany prawem. Gdyby prace zmierzające do uchwalenia planu zagospodarowania terenu, wskutek którego doszło do prawnej zmiany przeznaczenia nieruchomości, podjęła po upływie 10 lat od zawarcia umowy, sytuacja przedstawiałaby się inaczej. W okresie objętym umową nieruchomość byłaby bowiem przez cały czas przeznaczona na cel wynikający z umowy. Istniałby jedynie problem niezrealizowania celu. Natomiast w okolicznościach sprawy doszło faktycznie do zmiany przeznaczenia nieruchomości przed upływem 10 lat od zawarcia umowy, co miało ten skutek, że nie uniemożliwiało dokonanie zmiany prawnej, jaka jest przecież następstwem długotrwałego, co podkreślił Sąd Okręgowy, procesu uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego. Ta długotrwałość uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego jest czynnikiem decydującym. Skoro bowiem Gmina będąca właścicielem nieruchomości, zamierzając ją przeznaczyć na inny cel, który tym samym chce zrealizować, a opóźnia to brak odpowiedniego planu zagospodarowania przestrzennego, jeszcze przed upływem 10 lat od zawarcia umowy przystąpiła do działań, których efektem miała być zmiana przeznaczenia nieruchomości określonego prawem miejscowym, to faktycznie dokonała zmiany przeznaczenia nieruchomości jeszcze przed dokonaniem jej w sposób przewidziany prawem. W tych okolicznościach,

gdy idzie o nieruchomość stanowiącą własność jednostki samorządu terytorialnego, której organ uchwała plan zagospodarowania przestrzennego, nie można mówić, że do zmiany przeznaczenia nieruchomości przez Gminę Z. doszło dopiero od chwili, od której zaczął obowiązywać plan zagospodarowania przestrzennego, w którym przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest na inny cel od określonego w umowie. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomości jest przecież zgodne z zamierzeniem właściciela nieruchomości uchwalającego plan zagospodarowania przestrzennego, który jeszcze na długo przed uchwaleniem planu, co oczywiste, podejmował czynności zmierzające do jego uchwalenia.

W efekcie powódka wykazała zasadność roszczenia o zapłatę aktualnej wartości pieniężnej nieruchomości objętej umową z 9 czerwca 2000 r.

Ponieważ bezskutecznie wezwała pozwaną do zapłaty tej kwoty do 26 lipca 2011 r., kiedy upłynął termin wyznaczony wezwaniem do zapłaty, Gmina Z. pozostaje w opóźnieniu w zapłacie 3.668.204 zł od dnia 27 lipca 2011 r. Tym samym zasadne okazało się też powództwo o odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie w zapłacie tej sumy pieniężnej (art. 481 § 1 i 2 kc).

Strona powodowa nie określiła w pierwszej instancji stosunku prawnego, z jakiego wywodzi roszczenie o zapłatę kwoty 1.476 zł, jaką przed wszczęciem procesu wydatkowała w celu ustalenia aktualnej wartości pieniężnej nieruchomości. Nie uczyniła też tego w drugiej instancji. W tych okolicznościach uznać trzeba, że powódka nie udowodniła roszczenia o zapłatę kwoty 1.476 zł. Nie wiadomo przecież, z jakiej podstawy faktycznej wywodzi to roszczenie. Wskazaniem podstawy faktycznej roszczenia nie jest bowiem poinformowanie przez powódkę, że wydatkowała tę sumę pieniężną na opracowanie operatu szacunkowego, bez wskazania, z czego wynikać miałby obowiązek ustalenia aktualnej wartości nieruchomości przez pozwaną, zaniechanie tego obowiązku i konieczność jej ustalenia przez powódkę w zastępstwie i na koszt pozwanej.

Reasumując, powódka wykazała zasadność powództwa jedynie w części obejmującej żądanie zapłaty kwoty 3.668.204 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lipca 2011 r.

Zaskarżony wyrok – na podstawie art. 386 § 1 kpc – podlega więc częściowej zmianie przez uwzględnienie powództwa o zapłatę kwoty 3.668.204 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lipca 2011 r. W pozostałej części jest bowiem trafny. Zmiana ta wywołuje konieczność zmiany orzeczenia o kosztach procesu. Ponieważ powódka uległa tylko co do kwoty 1.476 zł, która jest nieznaczną częścią jej żądania, zachodzi podstawa do zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki wszystkich kosztów procesu na podstawie art. 100 zdanie 2 kpc. Na koszty te składa się opłata od pozwu (100.000 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego będącego radcą prawnym (§ 6 pkt 7 rozporządzenia).

Zatem w części, w jakiej okazała się bezzasadna, apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 zdanie 2 kpc oraz § 6 pkt 7 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia – z tych samych przyczyn, które wskazano w odniesieniu do kosztów postępowania w pierwszej instancji.