

Sygn. akt I ACa 1287/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Elżbieta Lipińska (spr.)
Sędziowie:	SSA Anna Guzińska SSA Beata Wolfke-Kobzar
Protokolant:	Teresa Wróbel-Płatek

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie

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

przeciwko **Gminie Z.**

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy

z dnia 11 czerwca 2013 r. sygn. akt I C 544/12

1. **zmienia zaskarżony wyrok w pkt II w ten sposób, że zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej dalszą kwotę 936.503 zł (dziewięćset trzydzieści sześć tysięcy pięćset trzy złote) z ustawowymi odsetkami od 10 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty i odstępuje od obciążenia strony pozwanej dalszymi kosztami procesu na rzecz strony powodowej;**
2. **oddala dalej idącą apelację strony powodowej oraz apelację strony pozwanej w całości;**
3. **odstępuje od obciążenia strony pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego na rzecz strony powodowej.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 11 czerwca 2013 roku Sąd Okręgowy w Świdnicy zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej 835.870 zł z ustawowymi odsetkami od 10 stycznia 2012 roku, a dalej idące powództwo oddalił i zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej 10.000 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu.

Sąd ten ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 czerwca 1993 roku Rada Miejska w Z. podjęła uchwałę

w sprawie wyrażenia zgody na nabycie przez Gminę Z. nieruchomości – działki o nr (...) o powierzchni 8,65 ha położonej w L. z przeznaczeniem pod miejskie wysypisko śmieci i upoważniła Zarząd Miejski w Z. do nieodpłatnego nabycia nieruchomości od Gospodarstwa (...) Skarbu Państwa w H. – Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Na podstawie umowy nieodpłatnego przekazania własności nieruchomości sporządzonej w dniu 12 października 1994 roku w formie aktu notarialnego Repertorium A numer (...) przed notariuszem J. G., Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa przekazała nieodpłatnie na własność Gminy Z., na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonaniu zadań własnych Gminy, w trybie art. 24 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, nieruchomość niezabudowaną składającą się z działki numer (...) o powierzchni 8,65 ha położonej w L..

W dniu 22 grudnia 1998 roku Rada Miejska w Z. podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na nabycie przez gminę na mienie komunalne nieruchomości położonych w L., w tym działek nr (...) z przeznaczeniem na poprawę infrastruktury gminy. Wnioskiem z dnia 4 stycznia 2000 roku Pozwana zwróciła się do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa o ponowne rozpatrzenie wniosku o przekazanie działek nr (...) o łącznej powierzchni 7,7205 ha położonych w L. z przeznaczeniem na składowisko odpadów komunalnych o charakterze ponadlokalnym wraz z zachowaniem odpowiednich stref ochronnych wymaganych przepisami prawa.

Na podstawie umowy nieodpłatnego przekazania własności nieruchomości sporządzonej w dniu 30 czerwca 2000 roku w formie aktu notarialnego Repertorium A numer (...) przed notariuszem J. G., Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa przekazała nieodpłatnie na własność Gminy Z. z przeznaczeniem na składowisko odpadów komunalnych nieruchomości składającą się z działek numer (...) położonych w L..

Rada Miejska w Z. uchwałą z dnia 25 sierpnia 2000 roku wyraziła zgodę na podjęcie działań mających na celu zawiązanie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z udziałem Gminy Z., której przedmiotem działania będzie budowa i eksploatacja składowiska odpadów komunalnych, a uchwałą z dnia 28 czerwca 2001 roku – na utworzenie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą (...) z udziałem Gminy Z. i firmy (...) w P.. Przedmiotem działania spółki miała być budowa i eksploatacja składowiska odpadów komunalnych oraz świadczenie usług w zakresie wywozu i unieszkodliwiania odpadów komunalnych. Spółka ta zawiązana została umową z dnia 17 lipca 2001 roku. Kapitał zakładowy Spółki wynosił 175.000 zł i był podzielony na 175 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy, przy czym pozwana objęła 70 udziałów o wartości 70.000 zł i pokryła je wnosząc do Spółki aport w postaci koncepcji programowo – przestrzennej budowy i eksploatacji składowiska odpadów stałych w gminie Z. o wartości 9.449,90 zł, dokumentacji technicznej badań podłoża gruntowego dla obszaru proponowanej lokalizacji składowiska odpadów stałych o wartości 42.960 zł oraz projektu zmian w planie zagospodarowania przestrzennego o wartości 14.111,40 zł, a także gotówkę w kwocie 3.478,70 zł, zaś R. G. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...) z siedzibą w P. objął 105 udziałów o łącznej wartości 105.000 zł i pokrył je wnosząc do Spółki aport w postaci biznes planu o wartości 25.000 zł oraz gotówkę w kwocie 80.000 zł – za zgodą Rady Miejskiej w Z., która w dniu 7 sierpnia 2001 roku podjęła w tej sprawie akceptującą uchwałę.

Kolejną uchwałą – z dnia 22 lutego 2002 roku – Rada Miejska w Z. wyraziła zgodę na utworzenie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą (...) z udziałem Gminy Z. i firmy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.. Przedmiotem działania spółki miała być budowa

i eksploatacja składowiska odpadów komunalnych oraz świadczenie usług w zakresie wywozu i unieszkodliwiania odpadów komunalnych. W § 5 uchwały znalazł się zapis o utracie mocy uchwały nr (...) Rady Miejskiej w Z. z dnia 28 czerwca 2001 r.

Rada Miejska w Z. w dniu 22 marca 2002 roku podjęła uchwałę zmieniającą uchwałę z dnia 22 lutego 2002 roku, w ten sposób, że § 2. 1 znalazł się zapis, iż Gmina wniesie do Spółki aport w postaci koncepcji programowo – przestrzennej budowy i eksploatacji składowiska odpadów stałych w gminie Z. o wartości 9.449,90 zł, wkładów niepieniężnych o wartości 42.960 zł oraz 14.111,40 zł. Na mocy § 1 ust. 2 uchwały utraciły moc uchwały Rady Miejskiej w Z. z dnia 28 czerwca 2001 roku oraz 7 sierpnia 2001 roku.

Umową z dnia 4 kwietnia 2002 roku pozwana oraz Spółka pod firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. zawiązały taką spółkę, której kapitał zakładowy wynosił 160.000 zł i był podzielony na 160 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy, przy czym pozwana objęła 72 udziały o wartości 72.000 zł i pokryła je wnosząc do Spółki aport w postaci koncepcji programowo – przestrzennej budowy i eksploatacji składowiska odpadów stałych w gminie Z., dokumentacji technicznej badań podłoża gruntowego dla obszaru proponowanej lokalizacji składowiska odpadów stałych oraz projektu zmian w planie zagospodarowania przestrzennego, zaś (...) Sp. z o.o. objęła 88 udziałów o łącznej wartości 88.000 zł i pokryła je wnosząc do Spółki aport w postaci koncepcji budowy i eksploatacji zakładu unieszkodliwiania odpadów komunalnych w Z..

W wykonaniu powyższego umową z dnia 27 sierpnia 2002 roku pozwana wydzierżawiła (...) Sp. z o.o. nieruchomości gruntowe niezabudowane obejmujące działki nr (...) o łącznej powierzchni 16,37 ha w celu podjęcia na terenie dzierżawionej nieruchomości prac przygotowawczych do rozpoczęcia budowy zakładu unieszkodliwiania odpadów komunalnych. Umowa zawarta została na czas określony, tj. do dnia 30 czerwca 2012 roku. Aneks nr (...) z dnia 30 czerwca 2003 roku strony przedłużyły umowę do czerwca 2013 roku.

Sąd Okręgowy ustalił także, że decyzją nr (...) z dnia 13 stycznia 2003 roku Starosta Powiatu (...) zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie dla Zakładu (...) – (...) Sp. z o.o. w Z. na budowę drogi dojazdowej do działek nr ew. (...), zlokalizowanej w granicach działki nr ew. (...), a decyzją nr (...) z dnia 21 marca 2003 roku zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie dla tego Centrum na budowę Zakładu (...) w miejscowości L. na działkach nr ew. (...) wraz z przyłączem wodociągowym i linią energetyczną zasilającą obiekt.

W dniu 2 lipca 2003 roku w Kancelarii Notarialnej w W. przed notariuszem S. S. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Z., w trakcie którego wspólnicy Spółki podjęli uchwałę u podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki do kwoty 4.240.000 zł, tj. o kwotę 4.080.000 zł poprzez utworzenie 4.080 nowych udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy, przy czym pozwana objęła 1.836 udziałów o łącznej wartości 1.836.000 zł, zaś Spółka pod firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. objęła 2.244 udziałów o łącznej wartości 2.244.000 zł. Podwyższone udziały Spółka (...) pokryła wnosząc aport do Spółki w postaci projektu budowlanego Zakładu (...) w miejscowości L.. W dniu 2 lipca 2003 roku pozwana zawarła z (...) Centrum (...) umowę o przeniesienie własności, na mocy której pozwana objęła 1.836 udziałów o łącznej wartości 1.836.000 zł i pokryła je wnosząc do spółki aport w postaci nieruchomości położonej w miejscowości L. oznaczonej w ewidencji jako działki o numerach (...).

W Prokuraturze Rejonowej w Kłodzku toczyło się postępowanie w sprawie przekroczenia uprawnień przez funkcjonariuszy publicznych samorządu gminnego oraz niegospodarności mieniem gminy Z.. Postanowieniem z dnia 15 lipca 2004 roku w sprawie Ds. 5076/03/S Prokuratura Rejonowa w K. umorzyła śledztwo w tej sprawie z powodu braku znamion czynu zabronionego.

W uzasadnieniu wskazała, że w związku z wejściem Gminy Z. do Spółki z o.o. (...) Gmina nie poniosła żadnej szkody majątkowej.

Przed Sądem Rejonowym w Z. toczyło się postępowanie egzekucyjne z wniosku (...) Sp. z o.o. w W. przy udziale dłużnika (...) Sp. z o.o. w Z.. Postanowieniem z dnia 11 października 2007 roku ustanowiony został zarząd przymusowy poprzez ustanowienie zarządcy przymusowego w osobie H. F..

Postanowieniem z dnia 25 czerwca 2009 roku Sąd Rejonowy w Z. udzielił przybicia przedsiębiorstwa dłużnika (...) Sp. z o.o. w Z. po przeprowadzonej w dniu 19 czerwca 2009 roku licytacji na rzecz E. W. prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe (...) w W. za kwotę 5.301.000 zł. W dniu 24 września 2009 roku (...) Centrum (...) zawarło z E. W. i M. W. umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego, na podstawie której zarządca przymusowy Spółki (...) sprzedał w trybie art. 1064²⁰k.p.c. przedsiębiorstwo dłużnika obejmujące składniki przeznaczone do realizacji rozpoczętego zadania inwestycyjnego pod nazwą „Budowa Zakładu (...) we wsi L.” za cenę 5.301.000 zł.

W dniu 25 listopada 2009 roku pracownicy Administracji Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przeprowadzili kontrolę w ramach sprawowania nadzoru nad realizacją umowy nieodpłatnego przekazania nieruchomości przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Pismem z dnia 21 czerwca 2010 roku Przewodniczący Rady Miejskiej w Z. zawiadomił Agencję Nieruchomości Rolnych we W. na wniosek Komisji Rewizyjnej, że Spółka (...) od samego początku nie realizowała swoich zadań, kolejne Zarządy Spółki jak i nadzór właścicielski ze strony Gminy nie funkcjonował prawidłowo,

a w ostateczności majątek Spółki sprzedany został za kwotę 5.301.000 zł celem zaspokojenia wierzytelności spółki (...) z W., zaś Gmina utraciła przekazane przez Agencję grunty. Wartość nieruchomości przekazanych przez Agencję Własności Rolnej Gminie Z. na dzień 9 marca 2011 roku wynosiła 2.737.100 zł.

Pismem z dnia 12 maja 2011 roku Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w W. wezwała Burmistrza Z. do zapłaty kwoty 2.737.100 zł tytułem zwrotu aktualnej wartości pieniężnej nieruchomości przekazanych nieodpłatnie z przeznaczeniem pod budowę wysypiska odpadów komunalnych.

W odpowiedzi na powyższe wezwanie Burmistrz Z. w piśmie z dnia 19 maja 2011 roku wskazał, iż wystosowane przez powodową Agencję wezwanie do zapłaty jest bezpodstawne. Wskazywał, iż roszczenie Agencji byłoby zasadne wyłącznie wówczas, gdyby Gmina przeznaczyła nieruchomość w jakiegokolwiek formie na inne cele niż opisane w umowie notarialnej z 1994 roku, natomiast wnosząc działkę (...) jako aport do spółki (...) Sp. z o.o. przeznaczyła ją na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy. Odnosząc się do działek (...) Burmistrz Z. wskazywał, iż stanowisko Agencji również jest nieprawidłowe. Podnosił, iż Agencja Nieruchomości Rolnych zawierając umowę nieodpłatnego przeniesienia własności powyższych nieruchomości z przeznaczeniem pod składowisko odpadów komunalnych ograniczyła swoje prawo żądania zwrotu aktualnej wartości nieruchomości tylko do sytuacji, w której zbycie lub przeznaczenie przez nabywcę nieruchomości na inne cele niż określone w umowie nastąpi przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia. Dodatkowo Burmistrz Z. wskazywał, iż zachowano przeznaczenie nieruchomości opisane w aktach notarialnych nieodpłatnego ich nabycia.

W oparciu o opinię biegłego Sąd Okręgowy ustalił, że działki gruntu o nr ewidencyjnych (...) mają łączną powierzchnię 16,3705 ha. Kształt działek jest nieregularny (zwłaszcza działki (...)), co daje średnie możliwości ich racjonalnego zagospodarowania. Działka gruntu nr (...) stanowi drogę dojazdową do nieruchomości. Nieruchomość jest niezagospodarowana i otoczona jest nieruchomościami o takich samych walorach. Jej wartość na dzień 1 grudnia 2012 roku wynosiła 1.641.961,15 zł.

Pozwana znajduje się w trudnej sytuacji ekonomicznej. W perspektywie najbliższych lat dochody Gminy będą systematycznie maleć z uwagi na rozpoczęte zadania inwestycyjne, m.in. projekt pod nazwą „Rozbudowa oczyszczalni ścieków

w miejscowości H. oraz budowa kanalizacji sanitarnej w gminie Z.”. Przedsięwzięcie to wymagało pozyskania znacznych środków finansowych

i spowodowało wysokie zadłużenie (na koniec 2011 roku wynosiło 18.878.953,44 zł, na koniec 2012 roku wynosiło 24.050.388 zł). Deficyt budżetowy Gminy na koniec 2011 roku wyniósł (-) 6.411.003,22 zł, zaś na koniec 2012 roku (-) 5.171.435 zł. Gmina zmuszona była zrezygnować z podjęcia niektórych zaplanowanych wcześniej inwestycji w celu zmniejszenia zadłużenia.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest częściowo uzasadnione. Jako podstawę prawną odpowiedzialności

strony pozwanej wskazał Sąd przepis art. 24 ust. 5 zd. 2 ustawy z dnia

19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. 1995, Nr 157, poz. 299 ze zm., dalej u.g.n.r.) w brzmieniu uzależnionym od daty zawieranych przez strony umów przekazania nieruchomości. W dacie pierwszej umowy, tj. w dniu 12 października 1994 roku obowiązywał

art. 24 ust. 5 o treści następującej: „W razie przeznaczenia przez nabywcę nieruchomości na inne cele niż określone w umowie, Agencji przysługuje

zwrot równowartości pieniężnej, ustalonej według zasad określonych w art. 30”.

W odniesieniu zaś do umowy zawartej w dniu 30 czerwca 2000 roku obowiązywał od dnia 15 czerwca 1999 roku, w wyniku nowelizacji dokonanej ustawą z dnia

6 maja 1999 roku (Dz. U. Nr 49, poz. 484) przepis o treści następującej:

„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 zażądać zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości, ustalonej według zasad określonych w art. 30 ust. 1”.

W odniesieniu do umowy z dnia 12 października 1994 roku zgodnie

z obowiązującym wówczas stanem prawnym, tj. art. 24 ust. 5 u.g.n.r., jak i treścią

§ 4 umowy, nieruchomość o numerze działki (...) przekazana została nieodpłatnie na własność gminy na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonaniu zadań własnych gminy. Nieruchomość ta gospodarczo miała być wykorzystana na budowę miejskiego wysypiska odpadów komunalnych, o czym świadczą pisma kierowane przez Gminę Z., w tym wniosek Burmistrza Gminy

z dnia 25 sierpnia 1992 r. w trakcie trwania procedury przekazania nieruchomości,

a także uchwała Rady Miejskiej w Z. z dnia 30 czerwca 1993 r. wraz z opinią urbanistyczną z dnia 25 stycznia 1994r.

A zatem warunkiem koniecznym dla uznania, że cel zawarty w umowie był realizowany było wykorzystanie tejże nieruchomości na wyżej wskazaną inwestycję. W ocenie Sądu I instancji pozwana realizowała w tym okresie cel wskazany w umowie.

W zamiarze budowy miejskiego wysypiska śmieci w L. zawarła z Agencją Nieruchomości Rolnych w dniu 30 czerwca 2000 roku kolejną umowę celem nabycia dalszych działek o numerach (...) z przeznaczeniem na składowisko odpadów komunalnych. Dla realizacji powyższego celu podejmowała działania skutkujące utworzeniem spółki kapitałowej – spółki z o.o., której zadaniem była budowa i eksploatacja składowiska odpadów komunalnych, na co uzyskała zgodę Rady Miejskiej. Z uwagi na niemożność samodzielnego zrealizowania inwestycji z uwagi na brak wystarczających środków finansowych przekraczających budżet samorządu – Gmina poszukiwała strategicznego partnera do rozpoczęcia przedmiotowej inwestycji. W tym celu zawarła 17 lipca 2001 roku umowę spółki pod nazwą (...) Centrum (...), której przedmiotem działania była

budowa i eksploatacja składowiska odpadów komunalnych oraz świadczenie usług

w zakresie wywozu i unieszkodliwiania odpadów komunalnych. Potwierdzają to dwie kolejne uchwały Rady Miejskiej w Z.. Kolejne zmiany umowy oraz

umowa dzierżawy zawarta pomiędzy Gminą Z. a (...) Sp. z o.o. potwierdza realizację celu zawartego w umowie. W tym czasie przygotowywano projekt budowlany, który został zatwierdzony decyzją Starosty Powiatu (...), wydano też pozwolenie na budowę dla (...) Sp. z o.o. Zakładu (...)

w miejscowości L. na wyżej opisanych działkach – wraz z przyłączem wodociągowym i linią energetyczną zasilającą obiekt, a na mocy decyzji Starosty Powiatu (...) wydano pozwolenie na budowę drogi dojazdowej;

na potrzeby tej inwestycji została wybudowana droga dojazdowa oraz sieć wodociągowa włączona do gminnej sieci wodociągowej. Nakłady te zostały poczynione po 1994 roku. Potwierdza to opinia biegłego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego P. P. z dnia 10 grudnia 2012 roku, a zatem nakłady poczynione na powyższą inwestycję w sposób bezsporny zostały wykazane dokumentami, których wiarygodności i rzetelności strony nie kwestionowały. W ocenie Sądu pozwana realizowała cel wskazany w umowie poprzez podejmowane czynności prawne, w tym administracyjne, techniczno-organizacyjne i związane z ich faktyczną realizacją. Przesłanka zatem dochodzenia roszczenia o zwrot wartości przekazanego Gminie gruntu, tj. działki o nr (...) o powierzchni 8 ha 65 a położonej w L.,

a nabytej w 1994 roku, wobec braku realizacji celu wskazanego w umowie, nie została zdaniem Sądu I instancji spełniona, co czyni bezprzedmiotowym żądanie pozwu w tym zakresie. Sąd zwrócił uwagę, iż we wcześniejszej wersji ustawy

nie wspomina się wprost o zbyciu nieruchomości jako o przesłance dochodzenia roszczenia o zwrot jej wartości, jest jedynie mowa o zmianie przeznaczenia nieruchomości uzasadniającej roszczenie w tym zakresie. Jego zdaniem oceny przesłanki zbycia nieruchomości, pojawiającej się w ustawie późniejszej,

należałoby dokonać w kontekście ewentualnego zrzeczenia się przez

Agencję prawa dochodzenia roszczeń w ramach tzw. swobody umów, skoro

w przepisie tym jest mowa, iż „Agencja może żądać zwrotu”, a w umowie z dnia

12 października 1994 roku brak jest również takiego zapisu.

Natomiast w odniesieniu do pozostałych działek, tj. o nr (...) nabytych w dniu 30 czerwca 2000 roku, które należy oceniać pod rządem zmienionej nowelizującej ustawy z dnia 6 maja 1999 roku, przesłanka realizacji celu wskazanego w umowie nie została zdaniem Sądu Okręgowego spełniona, skoro prawo własności otrzymanej nieodpłatnie na potrzeby realizacji zadań własnych Gmina aktem notarialnym z dnia 2 lipca 2003 roku przeniosła na rzecz Spółki (...) Sp. z o.o. pokrywając nią wkład niepieniężny, wnosząc aportem wszystkie nabyte od strony powodowej nieodpłatnie działki. Nie dysponując pakietem większościowym Gmina utraciła możliwość kontroli oraz wpływu na decyzje w aspekcie własnościowym. Czynność ta została dokonana wbrew treści uchwał Rady Miejskiej, co potwierdza pismo Przewodniczącego

Rady Miejskiej w Z. z dnia 21 czerwca 2010 roku, a także wbrew treści

art. 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 1996, Nr 13, poz. 74 ze zm.) oraz ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (Dz. U. 2011, Nr 45, poz. 236 ze zm., dalej u.g.k.). Zadania gminy, o których mowa

w art. 9 ustawy o samorządzie gminnym i art. 1 ust. 2 u.g.k. niezależnie od wyboru sposobu ich realizowania w aspekcie publicznym, skutkują odpowiedzialnością gminy za brak realizacji tych zadań związanych z zaspokojeniem zbiorowych potrzeb wspólnoty. Art. 9 u.g.k. umożliwia jednostkom samorządu terytorialnego tworzenie spółek kapitałowych, a także przystąpienie do tych spółek w charakterze wspólnika (udziałowca). Decyzja w sprawie zaangażowania się przez daną jednostkę samorządu terytorialnego w określoną spółkę handlową w charakterze jej wspólnika musi być najpierw podjęta przez organ stanowiący jednostki samorządowej,

co wynika nie tylko z art. 4 ust. 1 pkt 1 u.g.k., ale także z przepisów ustaw ustrojowych wyraźnie stanowiących, że do wyłącznej kompetencji rady gminy, rady powiatu czy sejmiku województwa należy tworzenie i przystępowanie do spółek. Organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego określają też zasady wnoszenia wkładu do tych spółek, a także zasady obejmowania, nabywania

i zbywania udziałów i akcji (art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f i g u.s.g.). Zasady te, określone przez organ stanowiący, muszą być przy tym przestrzegane przez organy wykonawcze, jako że właśnie one realizują w praktyce uchwały organów stanowiących i dokonują niezbędnych czynności cywilnoprawnych skutkujących zawiązaniem danej spółki, nabyciem, zbyciem lub objęciem udziałów oraz prowadzących do przeniesienia na spółkę określonego pieniężnego lub niepieniężnego wkładu. Wniesienie zatem przez gminę do spółki z o.o. aportu

w postaci nieruchomości stanowi zbycie nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 3 b i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2004 Nr 261, poz. 2603 ze zm.). Bezsprzecznym jest, iż w niniejszej sprawie mają zastosowanie przepisy art. 24 ust. 5 u.g.n.r. w nowym brzmieniu obowiązującym w dacie dokonania przez gminę czynności prawnej polegającej na zbyciu nieruchomości na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. Dokonanie przez Gminę przeniesienia własności uzasadnia zdaniem Sądu I instancji żądanie zwrotu aktualnej wartości nieruchomości według zasad określonych w art. 24 ust. 5, a szczegółowo wskazanych w art. 30 ust. 1. u.g.n.r.

W ocenie tego Sądu realizacja przez stronę powodową uprawnień związanych z wykonywaniem prawa własności i innych praw majątkowych na rzecz Skarbu Państwa nie może być też uznana za nadużycie przez nią prawa podmiotowego, ani za sprzeczną z zasadami współzycia społecznego. Gospodarowanie bowiem majątkiem publicznym, którym w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa dysponuje powodowa Agencja, musi podlegać ścisłej regulacji i może odbywać się tylko w ramach ściśle obowiązujących w tym zakresie przepisów. Naruszając wyraźnie ustanowiony w ustawie zakaz zbywania nieruchomości przed upływem 10 lat od jej nieodpłatnego przekazania, Gmina musiała liczyć się z konsekwencjami takich decyzji w postaci obowiązku zwrotu wartości otrzymanej nieruchomości. Definitywne zatem wyzbycie się własności i późniejsze jej przeniesienie na rzecz prywatnego inwestora nie może przemawiać za możliwością zastosowania art. 5 k.c.

Powództwo podlegało zatem częściowemu uwzględnieniu – co do wartości nieruchomości nabytych umową z dnia 30 czerwca 2000 roku. Wartość tychże działek to 774.366,15 zł. Przy przyjęciu, iż cena 1 m² nieruchomości stanowi 10,03 zł, wartość działki o nr (...) o powierzchni 8 ha 65, niepodlegającej zwrotowi, to 867.595 zł. A zatem wartość pozostałych działek to kwota 774.366,15 zł – przyjęto 774.366 zł. Wartość odsetek od tejże kwoty za okres od 1 czerwca 2011 roku do 9 stycznia 2012 roku (223 dni) to 61.504 zł, co stanowi, iż kwota podlegająca zwrotowi na rzecz Agencji wynosi 835.870 zł. Ustawowe odsetki zasądzono od dnia wniesienia pozwu, czyli od dnia 10 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty, mając na uwadze treść art. 481 § 1 k.c.

O kosztach procesu orzeczono mając na uwadze zasady stosunkowego ich rozdzielenia zgodnie z art. 100 k.p.c. Poniesione przez stronę powodową koszty procesu stanowią kwotę 107.503,30 zł, pozwanej zaś 16.400 zł. Strona powodowa wygrała proces w 30%, a zatem należne jej koszty stanowią kwotę 32.251 zł, pozwanej zaś 11.480 zł. Przy wzajemnej kompensacie tych kosztów pozostaje kwota 20.771 zł należna stronie powodowej. Mając jednakże na uwadze trudną sytuację finansową Gminy i wysokie zadłużenie (na koniec 2012 w kwocie 24.050.388 zł) oraz deficyt sprowadzający się do (-) 5.171.435 zł, Sąd mając na uwadze treść art. 102 k.p.c. zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej częściowy zwrot kosztów procesu w wysokości 10.000 zł.

Od wyroku tego apelacje wniosły obie strony.

Strona powodowa zaskarżyła go w części oddalającej powództwo co do kwoty 936.503,40 zł, zarzucając wyrokowi naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię przepisu art. 24 b ust. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, zwanej dalej u.g.n.r., w brzmieniu obowiązującym w dacie 12 października 1994 r. i przyjęcie wbrew treści powyższego przepisu, iż realizacją celu wskazanego w umowie nieodpłatnego przekazania nieruchomości jest podjęcie działań w celu realizacji inwestycji oraz polegającą na nieuzasadnionym uznaniu, iż zbycie nieruchomości nie stanowi przeznaczenia jej na inny cel niż określony w umowie.

Wniosła o:

1. zmianę wyroku w części oddalającej powództwo do kwoty 936.503,40 zł i zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej kwoty 936.503,40 zł. z odsetkami ustawowymi od dnia 10 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty;

2. zasądzenie od pozwanej kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych,

ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy

Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania.

Pozwana zaskarżyła wyrok w punkcie I oraz w orzeczeniu o kosztach postępowania.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

I. Naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj.

1) art. 233 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów

i przyjęcie przez Sąd I instancji, iż wniesienie przez pozwaną Gminę Z. aportem do spółki (...) Sp. z o.o. nieodpłatnie przekazanych działek o numerach (...) stanowiło zbycie w rozumieniu przepisu art. 24 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu powyższego przepisu na dzień wniesienia działek aportem do spółki, tj.

2 lipca 2003 roku;

2) art. 233 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego z projektu budowlanego, zeznań świadków oraz pisma Urzędu Marszałkowskiego Województwa (...) z dnia 18 czerwca 2012 roku, pomimo iż przedmiotem dowodu są fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, a tym samym brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego.

II. Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.

1) art. 24 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż wniesienie

przez Gminę Z. aportem do spółki (...) Sp. z o.o. działek o numerach (...) w dniu

2 lipca 2003 roku, stanowiło zbycie nieruchomości, w brzmieniu niniejszego przepisu obowiązującym na dzień 2 lipca 2003 roku;

2) art. 5 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie przez Sąd I instancji,

iż dochodzenie przez Agencję Nieruchomości Rolnych roszczeń od pozwanej Gminy Z. nie jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, w sytuacji gdy pozwana od chwili otrzymania działek konsekwentnie podejmowała liczne działania zmierzające do realizacji celu określonego w umowach łączących strony oraz realizując niniejszy cel poniosła z tego tytułu ogromne wydatki.

Mając powyższe na uwadze, wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Podniosła także zarzut przedawnienia roszczeń Agencji Nieruchomości Rolnych w W. wobec pozwanej Gminy Z., a na wypadek gdyby

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu nie uwzględnił apelacji, z uwagi na sytuację finansową Gminy Z., wniosła o nieobciążanie pozwanej kosztami zastępstwa procesowego, na podstawie art. 102 k.p.c.

Po rozpoznaniu apelacji Sąd za uzasadnioną uznał apelację strony powodowej.

Za niezasadne uznał Sąd Apelacyjny zarzuty pozwanej dotyczące naruszenia prawa procesowego, a w szczególności art. 233 § 1 kpc. Sąd Apelacyjny uznaje za trafne ustalenia Sądu Okręgowego jako logiczne, spójne i oparte o zebrany materiał dowodowy, a także w gruncie rzeczy niekwestionowane przez strony, i przyjmuje je za własne. Za trafną

uznaje także w znacznej części dokonaną przez ten Sąd ocenę tego materiału w części dot. obowiązywania przepisów w okresach zawierania przez strony kolejnych umów, jak i podejmowanych przez stronę pozwaną działań.

Nie godzi się natomiast Sąd Apelacyjny z interpretacją Sądu I instancji, o ile dotyczy ona działki nr (...) i jej innego – w przekonaniu tego Sądu – statusu z uwagi na przekazanie jej pod rządami art. 24 ust. 5 u.g.n.r. przed nowelizacją. Nie budzi wątpliwości, że pozwana podejmowała kroki w celu realizacji zadań, dla których ta,

a następnie kolejne działki, zostały jej przekazane, Jednakże jej kolejno podejmowane działania nie doprowadziły do oczekiwanego skutku, a ostatecznie skutkowały utratą nieruchomości przekazanych jej przez powódkę. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż we wcześniejszej wersji ustawy (obowiązującej w momencie przekazania tej działki) nie wspomina się wprost o zbyciu nieruchomości jako

o przesłance dochodzenia roszczenia o zwrot jej wartości, jest jedynie mowa o zmianie przeznaczenia nieruchomości uzasadniającej roszczenie w tym zakresie. Miałoby to prowadzić do wniosku, że ostateczne zbycie działki (wraz z pozostałymi) nie oznacza wprost braku realizacji celu, dla którego ją otrzymano. Pogląd ten jest błędny. W swoim orzeczeniu w sprawie II CK 610/04 z dnia 14 kwietnia 2005 r.

Sąd Najwyższy stwierdza: „Ratio legis art. 24 ust. 5 zd. 2 u.g.n.r. w obu wersjach (sprzed i po nowelizacji, która weszła w życie w dniu 15 czerwca 1999 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. Należy zwrócić przy tym uwagę, że rygoryzm ustawy wcześniejszej był nawet surowszy od wersji obowiązującej po dniu

15 czerwca 1999 r., gdyż poprzednio Agencja nie była związana terminem do dochodzenia roszczenia o zwrot wartości przekazanego gminie gruntu.” Dalej

w uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy stwierdza: „Nie można [zaś] zgodzić się ze skarżącym, który uważa, że ponieważ we wcześniejszej wersji ustawy nie wspominało się wprost o „zbyciu” nieruchomości, jako o przesłance dochodzenia roszczenia o zwrot jej wartości, to powództwo [...] jest chybione co do zasady. Należy bowiem przyjąć, że skoro sama zmiana przeznaczenia nieruchomości uzasadniała roszczenie o zwrot jej wartości, to tym bardziej roszczenie takie było uzasadnione

w sytuacji, kiedy gmina w ogóle pozbywała się przekazanej jej nieodpłatnie nieruchomości”.

Zdaniem Sądu Okręgowego oceny przesłanki zbycia nieruchomości, pojawiającej się w ustawie późniejszej, należałoby również dokonać w kontekście ewentualnego zrzeczenia się przez Agencję prawa dochodzenia roszczeń w ramach tzw. swobody umów, skoro w przepisie tym jest mowa, iż „Agencja może żądać zwrotu”, a w umowie z dnia 12 października 1994 roku brak jest dot. tej kwestii zapisu. Możliwość taka pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia, skoro powódka podjęła decyzję odmienną, korzystając ze swojego uprawnienia.

W tej sytuacji nie można przyjąć, że samo podjęcie przez pozwaną działań zmierzających do realizacji celu, na którego realizację przekazano jej nieruchomości, już stanowiło wypełnienie przesłanek z powołanych przepisów ustawy, gdy działania te okazały się nieefektywne, a ostatecznie doprowadziły najpierw do utraty kontroli Gminy nad rozporządzaniem nieruchomościami w wyniku przystąpienia przez nią

do spółki, w której nie posiadała pakietu większościowego udziałów, a następnie –

w wyniku dalszych działań tejsze – ustanowienia zarządcy przymusowego i sprzedaży spółki z całym jej majątkiem w postępowaniu egzekucyjnym, co przesądziło ostatecznie o utracie nieruchomości na rzecz osób prywatnych. Nawet zatem gdyby (odmiennie, niż uważa Sąd Apelacyjny) uznać, że wniesienie nieruchomości aportem do spółki nie stanowi ich zbycia, ostatecznie wobec zbycia całego przedsiębiorstwa spółki, okoliczność ta nie ma znaczenia. Brak w świetle powyższych rozważań również jakiegokolwiek uzasadnienia, aby na tym tle w odmienny sposób traktować działkę nr (...), która podzieliła los pozostałych. Pozbawiona znaczenia dla rozstrzygnięcia jest okoliczność, że nabywcy zamierzają realizować przedsięwzięcie, którego wykonania podjęła się w związku z nabyciem nieruchomości pozwana, bowiem okoliczność ta nie ma wpływu na ocenę jej wcześniejszych działań, a nadto pozostaje okolicznością przyszłą i niepewną, na którą pozwana pozbawiona jest wszelkiego wpływu.

Strona pozwana nie uzasadniła ani jednym zdaniem podniesionego „z ostrożności procesowej” zarzutu przedawnienia, a Sąd Apelacyjny rozpoznając go w ramach naruszenia prawa materialnego, nie dopatrył się w sprawie okoliczności uzasadniających taki zarzut.

Z tych względów Sąd uznał za uzasadnioną apelację strony powodowej (a tym samym za nieuzasadnioną apelację strony pozwanej) i uwzględnił ją, przyjmując, że Sąd I instancji naruszył art. 24 b ust. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu obowiązującym w dacie 12 października 1994 r., zatem w konsekwencji zwrotowi winna podlegać także równowartość działki nr (...). Wartość ta nie była kwestionowana przez strony, stąd Sąd Apelacyjny przyjął ją w ślad za opinią biegłego. Dalsza kwota należna stronie powodowej wyniosła zatem 867.595 zł (wartość wszystkich nieruchomości pomniejszona o kwotę już zasądzoną) i taką też kwotę należało zasądzić od strony pozwanej na rzecz strony powodowej, powiększoną – w związku z treścią żądania pozwu – o kwotę z tytułu skapitalizowanych odsetek za okres od 1 czerwca 2011 r. do 9.01.2012 r. w wysokości 68.908,44 zł, tj. łącznie 936.503 zł – w oparciu o wyżej cyt. przepis w zw. z art. 386 § 1 kpc.

Z uwagi na wykazaną w procesie bardzo trudną sytuację majątkową strony pozwanej, a także okoliczności sprawy, z których wynika, że intencją strony pozwanej było wywiązanie się z podjętych zobowiązań w zakresie realizacji planowanej inwestycji, do czego nie doszło z uwagi na szereg okoliczności, w tym pewną nieudolność, a także istniejące ograniczenia finansowe, Sąd Apelacyjny za uzasadniony uznał jej wniosek i nie obciążył jej kosztami za I instancję w zakresie wyższym, niż to uczynił Sąd I instancji, a także za II instancję – w oparciu o art. 102 kpc.

MR-K