

Sygn. akt: I C 155/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Waclaw
Protokolant:	sekr. sądowy Edyta Smolińska-Kasza

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2016 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w W.

przeciwko Gminie R.

o zapłatę

I zasądza od pozwanej Gminy R., na rzecz powoda kwotę 71 000,- zł (siedemdziesiąt jeden tysięcy) z odsetkami rozkładając należność na dwie raty, płatne:

- pierwsza w kwocie 50000,- zł do dnia 31 grudnia 2016 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 lutego 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 17 lutego 2016 r. i dalszymi ustawowymi za opóźnienie od dnia płatności raty.

- druga w kwocie 21 000,- zł do dnia 31 grudnia 2017 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 lutego 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 17 lutego 2016 r. i dalszymi ustawowymi za opóźnienie od dnia płatności raty.

II w pozostałej części oddala powództwo

III koszty procesu pomiędzy stronami wzajemnie znosi.

Sygn. akt I C 155/15

UZASADNIENIE

Powódka (...) w (...) w O. Filia w S. wniosła o zasądzenie od pozwanego Miasta i Gminy R. kwoty 356.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 13 lutego 2015 roku do dnia zapłaty oraz o zwrot od wymienionego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podniosła, że w dniu 24 września 1998 r. przekazała na własność pozwanego nieodpłatnie działkę nr (...) o pow. 0,5790 ha w obrębie R., gm. R., na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonaniu zadań własnych Gminy - urządzeniu ogólnodostępnej plaży i kąpieliska z zakazem podziału na działki. W §

5 umowy ustalono, że w przypadku przeznaczenia przez pozwanego nabytej aktem notarialnym nieruchomości na cele inne niż określone w umowie powód może żądać zwrotu równowartości pieniężnej tej nieruchomości według zasad określonych w art. 30 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa; w skrócie u.g.n.r.) Pozwana Gmina w okresie 10 lat od nabycia nieruchomości nie zrealizowała inwestycji infrastrukturalnej służącej wykonaniu zadań własnych w zakresie urządzenia ogólnodostępnej plaży i kąpieliska. Co więcej, działka nr (...) o pow. 0,5790 ha w obrębie R., gm. R., została podzielona przez pozwaną na siedem działek o nr (...), które w roku 2010 zostały – za wyjątkiem działki nr (...) – sprzedane w trybie przetargowym. Ziściła się zatem przesłanka z art. 24 ust. 5a u.g.n.r. Tym samym żądanie pozwu jest uzasadnione. Żądana przez powoda kwota 356.000 zł stanowi zaś zwrot aktualnej wartości pieniężnej działki wedle wyceny rzeczoznawcy majątkowego. (k. 2-3, 51)

Pozwana Miasto i Gmina R. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu.

W pierwszej kolejności podniosła, że żądanie przez powódkę zwrotu nienależnego świadczenia jest spóźnione, albowiem mogło ono zostać zgłoszone, adekwatnie do art. 455 k.c. w zw. z art. 120 k.c., w terminie 2 lat od dnia, w którym świadczenie winno zostać spełnione, gdyby wierzyciel wezwał dłużnika do wykonania zobowiązania w obiektywnie najwcześniejszym terminie, czyli od dnia powstania zobowiązania, tj. zawarcia umowy w niniejszej sprawie, co miało miejsce w dniu 24 września 1998 r. Z dniem 24 września 2010 r. nastąpiło zatem przedawnienie roszczenia.

Ponadto, pozwana wskazała, że podjęła czynności zmierzające do realizacji zadań własnych określonych umową. Mianowicie, w dniu (...) uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy turystycznej i rekreacyjnej w obrębie R. na działce o nr (...), zaś w dniu (...) decyzją Burmistrza Miasta i Gminy R. ustalono lokalizację inwestycji celu publicznego na urządzenie plaży w miejscowości S. na działce o nr (...). Finalizacja projektu okazała się jednak niemożliwa z przyczyn niezależnych od pozwanej. (...) Dyrekcja Ochrony (...) w O., pomimo pozytywnego uzgodnienia lokalizacji inwestycji, postanowieniem z dnia (...) zastrzegła bowiem zachowanie dotychczasowego stanu trzcinowisk i roślinności wodnej, nadto zakazała przeprowadzenia robót ziemnych oraz usunięcia drzew w rejonie inwestycji, co faktycznie stanęło na przeszkodzie jej realizacji.

W tym stanie rzeczy pozwana nie była w stanie wypełnić postanowień umowy zawartej z powódką. Tym niemniej, w miarę możliwości, w granicach zakreślonych w/w postanowieniem, urządzone zostało ogólnodostępne kąpielisko, które jest czynne w okresie letnim.

Ponadto, w ocenie pozwanej, dochodzenie przez powódkę równowartości spornych nieruchomości, stanowi nadużycie prawa. Na skutek bowiem przekazania pozwanej działki nr (...), opracowane zostały przez nią – w ramach jej budżetu - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (...) i (...), co umożliwiło powódce dokonanie przekształceń przyległych, stanowiących jej własność, gruntów rolnych na działki rekreacyjno – budowlane i następnie ich podział oraz sprzedaż przynoszącą wysokie zyski. Pozwana poniosła nadto z własnego budżetu wydatki na uzbrojenie tychże działek w media oraz sieć wodno-kanalizacyjną. (k. 67-73)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy aktu notarialnego z dnia (...), repertorium (...), zawartego przed notariuszem B. B., Kancelaria Notarialna w S., powódka – wówczas (...) Oddział Terenowy w S. zawarła z pozwaną - Miastem i Gminą R. umowę nieodpłatnego przeniesienia własności, między innymi, nieruchomości położonej w obrębie R., gmina R., w skład której wchodziła między innymi, niezabudowana nieruchomość w postaci działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni 0,5205 ha, opisana w Księdze Wieczystej Nr (...).

Zgodnie z § 3b aktu notarialnego nabycie działki nr (...) nastąpiło z przeznaczeniem na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonaniu zadań własnych Gminy - urządzenia plaży i kąpieliska ogólnodostępnego z zakazem podziału na działki. W § 5 aktu ustalono, że w przypadku przeznaczenia przez Miasto i Gminę w R. nabytej nieruchomości na inne cele niż określone w umowie Agencji przysługuje zwrot równowartości pieniężnej tej

nieruchomości, ustalonej według zasad określonych w art. 30 ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Działka numer (...) w chwili jej przekazania pozwanej miała charakter rolny, nie była ujęta w szczegółowym planie zagospodarowania przestrzennego.

(dowód: bezsporne; odpis aktu notarialnego k. 38-41; uchwała (...)k. 42; pismo z 17.09.1998 r. k. 43; protokół uzgodnień k. 44)

Rada Miejska w R. na mocy uchwał nr (...)z dnia (...) i nr (...) z dnia (...)wydała miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy turystycznej i rekreacyjnej obręb R. ((...) – (...), (...)) oraz w P., co umożliwiło powódce dokonanie podziału znajdujących się na tym terenie, stanowiących jej własność, nieruchomości na działki rekreacyjno – letniskowe i następnie ich sprzedaż indywidualnym nabywcom.

(dowód: uchwała z dnia(...), k. 79-87, 117-120; uchwała z dnia (...)k. 121-125, uchwała z dnia (...), k. 149-152; zeznania L. N. k. 201-202; J. N. k. 202, L. (...) k. 202; M. K. k. 229v-230, K. P. k. 230; wykaz działek sprzedanych przez powódkę k. 243-249)

W wyniku przeprowadzonej przez powódkę w dniu 12 października 2005 r. kontroli stwierdzono, że działka numer (...) użytkowana jest zgodnie z przeznaczeniem.

(dowód: protokół kontroli k. 158)

Na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy R. z dnia 3 czerwca 2009 r. postanowieniem (...) Dyrekcji Ochrony (...) w O. z dnia 18 czerwca 2009 r. uzgodniono lokalizację inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na urządzeniu plaży na działce numer (...), przy zachowaniu obostrzonych warunków: zachowania stanu trzcinowisk i roślinności wodnej w rejonie inwestycji, zakazie wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, zakazie usuwania drzew.

W dniu 30 czerwca 2009 r. Burmistrz Miasta i Gminy R. wydał decyzję Nr (...) ustalającą lokalizację inwestycji celu publicznego, której przedmiotem było urządzenie na działce numer (...) w miejscowości S., obręb R., plaży miejskiej.

(dowód: decyzja z 30.06.2009 r., k. 74-75, 159-160; postanowienie z dnia 18.06.2009 r. z załącznikami k. 76-77,161-164)

Decyzją Burmistrza Miasta i Gminy R. z dnia 7 września 2009 r. zatwierdzono podział nieruchomości w postaci działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni 0,5205 ha, opisanej w Księdze Wieczystej Nr (...), położonej w obrębie R., gmina R., na 7 działek o numerach (...).

(dowód: decyzja k. 19; wykaz zmian danych ewidencyjnych k. 20)

Uchwałą Rady Miejskiej w R. nr (...), z dnia 30 września 2009 r. Gmina R. przeznaczyła niezabudowane działki numer (...) – za wyjątkiem działki numer (...) o powierzchni 0,1037 ha, którą przeznaczono na plażę bez prawa zabudowy, z zachowaniem stanu trzcinowisk i roślinności wodnej oraz zakazem wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu – do sprzedaży w trybie przetargowym.

Pozostałe powstałe w wyniku podziału działki numer (...) nieruchomości: numer (...)o powierzchni 0,0834 ha; numer(...)o powierzchni 0,0834 ha; numer (...)o powierzchni 0,0834 ha oraz trzy działki numer (...) o powierzchni łącznej 0,1666 ha zostały sprzedane w drodze przetargu.

(dowód: uchwała z dnia 30.09.2009 r. k. 26; odpisy KW Nr (...) k. 27- 33, pismo z 28.08.2014 r. k. 34; mapa k. 174)

Gmina R. poniosła w latach 2011-2013 koszt realizacji sieci wodno-kanalizacyjnej na działkach sprzedanych przez powódkę.

(dowód: wykazy k. 88, 153; informacja k. 154-155; protokół odbioru końcowego załącznikami k. 89-110)

Według stanu na dzień przekazania działki, tj. 24 września 1998 roku wartość nieruchomości – działki nr (...) zamknęła się kwotą 71.000 zł.

(dowód: opinia operat szacunkowy z 14.12.2015 r. k. 258-287; opinia uzupełniająca k. 337-338; dokumentacja fotograficzna k. 332-333, decyzja nr (...) o warunkach zabudowy k. 334, postanowienie (...) z dnia 7 listopada 2013 r. k. 335-336)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie częściowo, tj. co do kwoty 71.000 zł, natomiast w pozostałym zakresie żądanie należało uznać za bezzasadne.

Stan faktyczny w części, w jakiej znajduje potwierdzenie w przedłożonych przez strony, a niekwestionowanych dokumentach nie budzi wątpliwości. Bezsprzeczne jest, że w dniu 24 września 1998 r. roku pomiędzy powódką – wówczas (...) Oddział Terenowy w S. a pozwaną - Miastem i Gminą w R. doszło do zawarcia przed notariuszem umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości, w tym między innymi, spornej działki nr (...) położonej w obrębie R., gmina R., z przeznaczeniem na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonaniu zadań własnych Gminy, tj. na urządzenie plaży i kąpieliska ogólnodostępnego z jednoczesnym, jednoznacznie wyartykułowanym zakazem podziału nieruchomości na działki. Niekwestionowana pozostaje nadto okoliczność, że zgodnie z § 5 aktu notarialnego, w przypadku przeznaczenia przez pozwaną nabytej nieruchomości na cele inne niż określone w umowie, powódce przysługiwało prawo żądania zwrotu równowartości pieniężnej tej nieruchomości według zasad określonych w art. 30 ust. 1 u.g.n.r.

Co więcej, poza sporem pozostaje fakt, że działka nr (...) została podzielona na 7 odrębnych nieruchomości, które – za wyjątkiem nowoutworzonej działki (...) o powierzchni 0,1037 ha – zostały sprzedane przez pozwaną indywidualnym odbiorcom.

Poza rozważaniami Sądu, jako nie mająca istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie, pozostała natomiast treść korespondencji prowadzonej między stronami przed wytoczeniem powództwa, jak też część dokumentacji dotycząca zdarzeń sprzed daty zawarcia umowy w dniu 24 września 1998 r.

Przechodząc do szczegółowych rozważań na wstępie wskazać wypada, że w dacie zawierania przez powódkę z pozwaną umowy nieodpłatnego przekazania własności nieruchomości – działki nr (...) - obowiązywał art. 24 ust. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 1995 r., Nr 57, poz. 299 ze zm., w skrócie u.g.n.r.), który przewidywał, że 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 u.g.n.r.

Treść wskazanego przepisu ulegała zmianie, jak słusznie podnosi strona pozwana, na mocy ustawy z dnia 6 maja 1999 r., (Dz. U. Nr 49, poz. 484), w dniu 15 czerwca 1999 r. Od tego też czasu, wedle art. 24 ust 5 u.g.n.r., 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 u.g.n.r.

W ocenie Sądu oczywistą intencją ustawodawcy - wprowadzającego nowym zapisem od dnia 15 czerwca 1999 r. ograniczenie czasowe w postaci 10-letniego okresu liczonego od dnia nabycia nieruchomości - było określenie ram czasowych powstania roszczenia z uwagi na niezgodne z umową zaniechania bądź działania nabywcy nieruchomości.

Na gruncie znowelizowanego przepisu nabywca ma zatem 10 lat na realizację celu i jednocześnie obowiązany jest realizacji celu w tym okresie dochować, co jawi się oczywistym, zważywszy na nieodpłatny charakter umowy. Z drugiej zaś strony, by nie dochodziło do sytuacji trwałego ograniczenia praw właścicielskich nabywcy i związanej z tym permanentnej niepewności prawnej, upływ 10-letniego terminu stanowi faktyczną cezurę czasową dla możliwości ostatecznego wywiązania się z umowy i upływ bezskuteczny tego terminu stanowi o możliwości domagania się zwrotu równowartości przekazanej nieruchomości. Tym samym wyznacza termin wymagalności roszczenia i początek biegu przedawnienia.

Powyższe rozważania nie oznaczają jednak – wbrew stanowisku strony pozwanej – aby, w związku z faktem, że przepis art. 24 ust. 5 u.g.n.r. z daty zawarcia umowy w dniu 24 września 1998 r. nie przewidywał 10-letniego ograniczenia czasowego, nastąpiło przedawnienie roszczenia powódki.

Nie negując bowiem, że na gruncie niniejszej sprawy zastosowanie ma przepis art. 24 ust. 5 w brzmieniu poprzednim ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, (Dz. U. z 1995 r., Nr 57, poz. 299 ze zm.) uznać należało, że nie doszło do upływu terminu przedawnienia w dniu 24 września 2010 r.

Początek bowiem biegu przedawnienia dochodzonego roszczenia należy - z uwagi na jego bezterminowy charakter (art. 455 k.c.) - określić bowiem stosownie do art. 120 § 1 zdanie 2 k.c. Z wykładni językowej tego przepisu (interpretowanego ściśle z art. 455 k.c.) wynika, że zawarty w zdaniu drugim wyjątek dotyczy wyrażonej w zdaniu pierwszym reguły łączącej rozpoczęcie biegu przedawnienia z nadejściem dnia wymagalności roszczenia. Roszczenie wymagalne to zaś takie, na podstawie którego wierzyciel może czegoś "wymagać", "domagać się", "żądać" od dłużnika, przy czym co wymaga szczególnego podkreślenia chodzi tu o wymagalność roszczenia pieniężnego czyli obiektywnie zaistniałą na tle konkretnego stanu faktycznego prawną możliwość domagania się zapłaty równowartości przekazanej nieruchomości.

Ten ostatni zaś obowiązek materializuje się dopiero z chwilą ziszczenia się przesłanki w postaci przeznaczenia przez nabywcę nieruchomości na inne cele niż określone w umowie, z drugiej zaś strony, co jawi się oczywistym z chwilą powzięcia o powyższym, sprzecznym z umową „przeznaczeniu” wiedzy w sposób miarodajny i stanowczy przez wierzyciela czyli powodową Agencję.

Dopóki bowiem stan rzeczy pozwalał na przyjęcie, iż cel jest w trakcie realizacji np. czynione są przygotowania do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego lub deklarowana jest bądź inaczej manifestowana wola wypełnienia warunków umowy – dopóty wierzyciel nie ma prawnych podstaw dla domagania się zapłaty jako realizacji roszczenia powstałego w wypadku wzmiankowanego niezgodnego z umową „przeznaczenia”.

Z powyższego wynika - przy uwzględnieniu treści art. 24 ust. 5 u.g.n.r. z daty zawarcia spornej umowy, tj. 24 września 1998 r. - że w stanie faktycznym sprawy powódka z prawnomaterialnego punktu widzenia nie mogła domagać się od pozwanej zwrotu równowartości nieruchomości do momentu, kiedy Miasto i Gmina R. podejmowała działania mające na celu urządzenie na nieodpłatnie przekazanej jej przez Agencję działce nr (...), położonej w obrębie R., gmina R., plaży i kąpieliska ogólnodostępnego. Zwrócić natomiast należy uwagę, że jeszcze w 2005 r., kiedy to miała miejsce kontrola pozwanej przez powódkę pod kątem prawidłowości użytkowania działki nr (...), nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości w tym zakresie. Co więcej, pozwana aż do połowy 2009 r. – kiedy to uzgodniona została lokalizacja inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na urządzeniu plaży na działce numer (...) i wydano decyzję z dnia 30 czerwca 2009 r. ustalającą lokalizację tej inwestycji - podejmowała działania zmierzające do spełnienia warunków umowy z dnia 24 września 1998 r.

Powódka nie miała zatem do tego czasu podstaw do powzięcia wiedzy i wywodzenia w tym zakresie prawnych skutków wynikłych z naruszenia przez pozwaną umowy. Podział działki numer (...) – wbrew zapisowi § 3b spornej umowy - na 7 niezależnych nieruchomości został natomiast zatwierdzony dopiero Decyzją Burmistrza Miasta i Gminy R. z dnia 7 września 2009 r. i z tą chwilą w istocie należy wiązać najwcześniej początek biegu przedawnienia.

W tym kontekście twierdzenia pozwanej, jakoby 10-letni termin przedawnienia winien rozpocząć bieg od dnia 24 września 2000 r., uznać należało za całkowicie dowolne. Nie sposób tym samym uznać roszczenia powódki za przedawnione.

W tej sytuacji kluczowym stało się ustalenie czy pozwana Gmina, nabywszy nieodpłatnie od powódki nieruchomość w postaci działki nr (...) na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi – urządzenie plaży i kąpieliska ogólnodostępnego, należycie wywiązała się ze swych zobowiązań.

Porównując treść przepisu art. 24 ust. 5 u.g.n.r. w brzmieniu przed i po dniu 15 czerwca 1999 r. stwierdzić trzeba, że nowelizacja nie wpłynęła istotnie na jego normatywną treść.

W obu bowiem przypadkach jego podstawowym normatywnym celem jest zapobieżenie dowolnemu dysponowaniu przez gminy nieruchomościami przekazanymi im nieodpłatnie przez Agencję i by przekazane nieruchomości były wykorzystywane przez gminy tylko na cele przewidziane w umowie przekazania, pod rygorem obowiązku zapłaty ich wartości, w razie przekazania nieruchomości. Brak realizacji tego celu stanowi zaś zmianę przeznaczenia na inne cele. Oznacza to, że wykonanie przez samorząd terytorialny zaciągniętego zobowiązania należy oceniać przez pryzmat realizacji celu nieodpłatnego 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 (por. wyrok SN z 14.04.2005 r., sygn. akt II C 60/04, wyrok SN z 07.11.2012 r., sygn. akt IV CSK 273/12).

Uwzględniając powyższe uwagi wskazać trzeba, że strony – w tym pozwana – nie kwestionowały co do zasady okoliczności, że na działce nr (...) w obrębie R., gmina R., nie została ostatecznie urządzona plaża i kąpielisko ogólnodostępne.

Pozwana Miasto i Gmina R. tłumaczyła jedynie taki stan rzeczy wystąpieniem obiektywnej – i niezależnej od niej – przeszkody w postaci wydania przez Regionalną Dyрекcję Ochrony (...) w O. postanowienia z dnia 18 czerwca 2009 r., na mocy którego uzgodniono lokalizację inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na urządzeniu plaży na działce numer (...) przy zachowaniu obostrzonych warunków.

Argumentacja ta nie zasługuje jednak na akceptację. Zauważyć bowiem wypada, co zdaje się umykać uwadze pozwanej, że (...) Dyrekcja Ochrony (...) w O. nie stwierdziła prawnych przeciwwskazań do przeprowadzenia samej inwestycji, uzależniając ją jedynie od spełnienia kilku dodatkowych wymogów, w tym między innymi, zachowania stanu trzcinowisk i roślinności wodnej w rejonie inwestycji, zastosowania się do zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu i usuwania drzew, co nie wydaje się warunkiem nie do przewyciężenia.

Nie były to bowiem od strony realizacyjnej wymogi na tyle istotne, aby stanąć na przeszkodzie wydaniu przez Burmistrza Miasta i Gminy R. w dniu 30 czerwca 2009 r. decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego, której przedmiotem było urządzenie na działce numer (...) w miejscowości S., obręb R., plaży miejskiej.

Biorąc pod uwagę powyższe nie sposób zaaprobować poglądu pozwanej, jakoby obwarowanie inwestycji przez Regionalną Dyрекcję Ochrony (...) w O. dodatkowymi obostrzeniami, stanowiło okoliczność obiektywnie zwalniającą ją z wykonania postanowień umowy z dnia 24 września 1998 r. Tym bardziej nie upoważniało to pozwanej do podziału spornej działki na szereg nieruchomości celem ich odsprzedaży indywidualnym nabywcom. Postępując w ten sposób – wbrew zapisom łączącej ją z powódką umowy – pozwana miała świadomość, że przeznacza przekazaną jej nieodpłatnie na własność nieruchomość na inne niż określone w umowie cele. Tym samym oczywistym jest, że cel umowy i jednocześnie warunek jej właściwego i zgodnego z wolą stron wypełnienia nie został z przyczyn leżących po stronie pozwanej zrealizowany i osiągnięty. W takiej też sytuacji oczywistym jest, że powódce przysługuje roszczenie o zwrot równowartości pieniężnej, ustalonej według zasad określonych w art. 30 u.g.n.r.

Wysokość należnego powódce zwrotu równowartości pieniężnej z tytułu nieodpłatnie przekazanej pozwanej działki numer (...) w miejscowości S., obręb R., Sąd ustalił – uwzględniając okoliczność, że strony nie były zgodne w tej kwestii – w oparciu o opinię - wycenę nieruchomości gruntowej niezabudowanej sporządzonej w formie operatu szacunkowego, uzupełnionego następnie przed Sądem, przez rzeczoznawcę majątkowego A. R.. Operat ten został wykonany nie tylko zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, ale również nie budzi on wątpliwości pod względem przyjętej przez biegłego metody szacowania wartości nieruchomości, tj. przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że wybór najbardziej odpowiedniej w danym przypadku metody szacowania pozostawiony jest zawsze uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu (art.77 ust. 3 w zw. z art.78 ust. 1 i art.152-159 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W niniejszej sprawie biegły stosując podejście porównawcze parami wziął pod uwagę ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Wybrał przy tym trzy transakcje przeprowadzone na terenie gminy R. w dniach 25 lutego, 15 marca i 24 sierpnia 2015 r., których przedmiotem były - podobnie jak w przypadku nieruchomości wycenianej – działki gruntowe niezabudowane o zbliżonej powierzchni, (odpowiednio 2946m², 3033m² i 5947m²), położone nad jeziorami i nie objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jednostkowe ceny transakcyjne prawa własności ich gruntu zawierały się w przedziale od 14,84 zł/m² do 16,98 zł/m², co dało średnią cenę 15,24 zł/m².

Największy wpływ na wartość rynkową szacowanej nieruchomości gruntowej miały natomiast w ocenie biegłego jej lokalizacja i elementy sąsiedztwa (35%), mniejszy natomiast walory krajobrazowo – przyrodnicze oraz możliwości inwestycyjne, w tym wielkość i kształt działki (25%), a także uzbrojenie techniczne (15%). Prowadzi to do wniosku, że szacowana wartość spornej nieruchomości zbliżona jest do średniej ceny występującej na rynku. Na tej podstawie biegły ustalił wartość rynkową wycenianej nieruchomości gruntowej na dzień przekazania jej Miastu i Gminie R. przez Agencję, tj. 24 września 1998 r., a cen obecnych, na kwotę 71.000 złotych.

Biorąc pod uwagę powyższe, wbrew odmiennemu zapatrywaniu Agencji Nieruchomości Rolnych w W-wie, Oddział Terenowy w O., Filia w S., brak jest podstaw do podważenia wyceny biegłego z uwagi na nieprawidłowe przyjęcie przez niego warunków podobieństwa nieruchomości podlegających porównaniu parami, czy też nadania błędnej wagi poszczególnym cechom rzutującym na jej wartość.

Opinia została sporządzona w sposób klarowny. Biegły przekonująco uzasadnił zastosowanie określonej metody szacowania, powołując się w tym zakresie na obowiązujące akty prawne. Nie naruszył przy tym zasad szacowania wartości nieruchomości określonych w Ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz.2109 ze zm). Nie ma zatem podstaw do kwestionowania opinii, czy też zaprezentowanych w niej wnikliwych i logicznych wniosków.

Co więcej biegły na rozprawie w dniu 3 lutego 2016 r. logicznie i przekonująco odniósł się do zarzutów strony powodowej, w tym przede wszystkim odnośnie do zaniżenia wartości objętej wyceną działki nr (...), w obrębie R., gm. R., poprzez dowolne – zdaniem Agencji – uznanie, że nieruchomości porównywane nie graniczyły z brzegiem jeziora, jak też nieuzasadnione przyjęcie, że działka wyceniana nie posiada możliwości inwestycyjnych.

W pierwszej kolejności biegły wskazał zatem, że przez nieruchomości podobne rozumieć wypada nieruchomości nie o tożsamy, a jedynie zbliżonych, warunkach. Biorąc to pod uwagę przyjął, że wszystkie działki porównywane do wycenianej nieruchomości znajdowały się odpowiednio w odległości 100, 200 i 300 metrów od brzegu jeziora. Nie sposób zatem uznać, aby nie spełniały one wymogu podobieństwa w tym zakresie, tym bardziej, że szacując wartość spornej nieruchomości biegły dokonał gradacji wskazanej cechy oceniając walory krajobrazowo–przyrodnicze obiektów porównawczych jedynie jako dobre, zaś działki nr (...) jako bardzo dobre, co miało wymierne przełożenie na całościowe wyliczenie wartości tej ostatniej.

Biegły jasno i w sposób niebudzący wątpliwości wyjaśnił także, iż decyzja o braku możliwości prowadzenia procesów inwestycyjnych na działce nr (...) wynika z faktu, że teren ten na mocy uchwały (...)Sejmiku Województwa (...) z

dnia 27 listopada 2012 r. został zaliczony do O. Chronionego Krajobrazu Krainy W. (...), z czym oczywiście wiąże się kluczowy z inwestycyjnego punktu widzenia zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegu jeziora, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Z tego też powodu wywody powódki o zlokalizowaniu na spornym terenie obiektów tzw. małej architektury nie mogły żadną miarą przemawiać za przyjęciem odmiennego, niż wskazane w ekspertyzie, przeznaczenia nieruchomości.

Ponadto, faktem obowiązywania wzmiankowanej uchwały ekspert uzasadnił różnicę w wartości przejętej przez niego ceny za 1m², a ceną za 1 m² uzyskaną przez pozwaną w wyniku sprzedaży nieruchomości uzyskanych z podziału działki nr (...).

W tych okolicznościach Sąd uznał opinię biegłego A. R. za rzetelną i mogącą stanowić w pełni miarodajną podstawę ustaleń co do rzeczywistej wartości wycenianej nieruchomości.

Co istotne, na wysokość podlegającej zasądzeniu równowartości nieruchomości nie mogły mieć znaczącego wpływu zeznania świadków L. N., J. N. i L. Rogowskiego co do poczynionych – poza umową z dnia 24 września 1998 r. – między powódką i pozwaną uzgodnień w zakresie przygotowania przez Miasto i Gminę R. na własny koszt planów zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy turystycznej i rekreacyjnej obręb R.. Nie negując bowiem okoliczności, że działania pozwanej umożliwiły Agencji korzystne dokonanie podziału znajdujących się na wskazanym terenie, stanowiących jej własność nieruchomości na działki rekreacyjno – letniskowe i następnie ich korzystną sprzedaż indywidualnym nabywcom, nie można uznać, aby mogło to rzutować na wartość spornej nieruchomości i następnie wysokość dochodzonego roszczenia.

Co więcej, brak było podstaw do uwzględnienia zgłoszonego w formie „ewentualnej” przez pozwaną zarzutu potrącenia w piśmie z dnia 2 listopada 2015 r. (k. 241) Trzeba mieć bowiem na uwadze, że aby zarzut potrącenia mógł być zgłoszony skutecznie, niezbędnym jest wykazanie przez pozwanego złożenia materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu w sposób wymagany prawem, a także zasadności tego potrącenia poprzez wykazanie istnienia wierzytelności, która została przedstawiona do potrącenia, w tym także wysokości tej wierzytelności.

Podniesienie zarzutu potrącenia wymaga zatem uprzedniego bądź jednoczesnego złożenia oświadczenia woli o potrąceniu, chociażby w sposób dorozumiany. Nie jest tym samym skuteczne – jak to miało miejsce w omawianym przypadku - złożenie oświadczenia woli o potrąceniu w sposób ewentualny. Z art. 498 i 499 k.c. wynika bowiem, że do złożenia oświadczenia woli o potrąceniu konieczne jest wzajemne pozostawanie w stosunku do siebie w pozycji wierzyciela. Podmiot zatem, który korzysta z takiej formy wygaśnięcia zobowiązania, powodując skutki tożsame z zapłatą, musi swoją świadomością i wolą obejmować oraz akceptować fakt istnienia przeciwko niemu wierzytelności wzajemnej. Oznacza to, że zarzut potrącenia powinien opierać się na stanowczym oświadczeniu woli o potrąceniu mającym cechy uznania długu. Jeżeli zatem pozwany nie chce bądź nie może takiego oświadczenia woli złożyć z tej przyczyny, że kwestionuje w ogóle przysługiwanie przeciwko niemu wierzytelności wzajemnej, to powinien skorzystać z instytucji pozwu wzajemnego, która przewidziana została również dla przypadków, w których roszczenie wzajemne nadaje się od potrącenia, a nie - zostało potrącone (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 kwietnia 2015 r., VI ACa 1816/13, LEX nr 1771063). Z tych przyczyn Sąd nie uwzględnił tak niedoprecyzowanego i nieskonkretyzowanego zarzutu potrącenia i pominął wnioski dowodowe zgłoszone i ukierunkowane na ustalenie przysługiwania Miastu i Gminie R. wierzytelności wzajemnej.

Skoro bowiem nie został dostatecznie sformułowany zarzut potrącenia i konkretne n a jego poparcie okoliczności, Sąd nie był obowiązany poszukiwać okoliczności niezbędnych do należytego sformułowania tegoż zarzutu.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, iż dodatkowe opłaty związane ze wzrostem wartości nieruchomości jak konsekwencji wprowadzenia bądź korzystnej dla właściciela zmiany planu zagospodarowania przestrzennego objęte są innym znanym stronom trybem ustawowym i ten winien być w pierwszej kolejności przez Gminę wdrażany.

Mając natomiast na względzie sygnalizowaną na ostatniej rozprawie (i jak się wydaje niekwestionowaną przez powodową) trudną sytuację finansową pozwanej, Sąd uznał, że w realiach niniejszej sprawy zaistniał szczególnie uzasadniony wypadek, o którym mowa w art. 320 k.p.c., a na podstawie którego to możliwe jest rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty albo wyznaczenie odpowiedniego terminu do spełnienia świadczenia. Takie wypadki zachodzą, jeżeli ze względu m.in. na stan majątkowy spełnienie świadczenia przez pozwanego niezwłoczne lub jednorazowo byłoby niemożliwe lub bardzo utrudnione albo narażałoby jego lub jego bliskich na niepowetowane szkody (tak m. in. A. Jakubecki, pod redakcją H. Doleckiego [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I, wydanie 2, Lex 2013). Jakkolwiek też wzmiankowana, niekwestionowana trudna sytuacja budżetowa pozwanej, w ocenie Sądu sama przez się nie może prowadzić na podstawie art. 5 kc do oddalenia powództwa nawet w części, to jednak mając na uwadze konieczność, czy potrzebę realnego umożliwienia wywiązania się przez nią z nałożonej wyrokiem powinności, uzasadnia w oparciu o treść art. 320 k.p.c. rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty. W konsekwencji uznając, że spełnienie świadczenia w sposób jednorazowy byłoby dla pozwanej zbyt dotkliwe i uciążliwe, należało dojść do przekonania, iż istnieje procesowa możliwość, a nawet uzasadniona okolicznościami sprawy, konieczność udzielenia przez Sąd swoistej ulgi czy odciążenia w natychmiastowej realizacji orzeczenia.

W świetle powyższego Sąd uznał, że w niniejszej sprawie zaistniały podstawy do rozłożenia zasądzonej kwoty 71.000 zł na dwie raty, a mianowicie:

- pierwszej w wysokości 50.000 zł płatnej do dnia 31 grudnia 2016 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 lutego 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 17 lutego 2016 r. i dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia płatności raty oraz

- drugiej w wysokości 21.000 zł płatnej do dnia 31 grudnia 2016 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 lutego 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 17 lutego 2016 r. i dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia płatności raty.

Zwrócić przy tym należy uwagę, że ponieważ strona powodowa bezskutecznie wezwała pozwaną do zapłaty żądanej kwoty od dnia 13 lutego 2015 roku pozwana pozostaje w opóźnieniu z zapłatą. Tym samym zasadne okazało się powództwo o odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie w zapłacie (art. 481 §1 i 2 k.c.).

Jeśli zaś chodzi o wstrzymanie biegu odsetek od kwoty rozłożonego na raty świadczenia, tu Sąd miał na uwadze treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2006r. wydanej sprawie III CZP 126/06 (publ. OSNC 2007/10/147), gdzie ponownie dano wyraz pogładowi, iż rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty na podstawie art. 320 k.p.c. ma ten skutek - wskazany w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 września 1970 r., III PZP 11/70 (publ. OSNCP 1971, nr 4, poz. 61) - że wierzycielowi nie przysługują odsetki od ratalnych świadczeń za okres od daty wyroku do daty płatności poszczególnych rat. Niemniej pamiętać należy, że wspomniana niemożność naliczania odsetek za czas od wydania wyroku w przypadku rozłożenia świadczenia na raty ustaje z chwilą nadejścia terminu płatności poszczególnych rat. Jeśli zatem pozwany opóźni się z zapłatą poszczególnych rat, powodowi będą należały się odsetki za opóźnienie.

Natomiast w pozostałym zakresie, czyli w zakresie wykraczającej poza wartość z opinii Sąd oddalił powództwo, o czym orzeczono w punkcie II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 100 k.p.c. uznając, że zasadnym jest ich wzajemne zniesienie między stronami zważywszy na wynik procesu.

Strona powodowa wygrała bowiem sprawę w 20% ponosząc koszty 25 017,- zł zaś strona pozwana w 80%, ponosząc koszty w kwocie 9217,- zł.

Tym samym stosownie do reguł kosztowej odpowiedzialności za wynik procesu stronom przysługiwałyby proporcjonalnie kwoty do siebie zbliżone, co uzasadniało orzeczenie jak w pkt III wyroku.