

29.02.16 – postanowienie o sprostowaniu

25.03.16 - M. B.

Sygn. akt **IC 28/12**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Maria Stelska

Protokolant: Edyta Stanisławek-Krukowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 grudnia 2015 roku w L.

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w R.

przeciwko Gminie L.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Gminy L. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w R. kwotę 11.239.951,09 (jedenaście milionów dwieście trzydzieści dziewięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt jeden 09/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 3 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanej Gminy L. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w R. kwotę 21.652,12 (dwadzieścia jeden tysięcy sześćset pięćdziesiąt dwa 12/100) złotych tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje zwrócić pozwanej Gminie L. z kasy Sądu Okręgowego w Lublinie kwotę 1.537,86 (tysiąc pięćset trzydzieści siedem 86/100) złotych tytułem nierozchodowanej zaliczki;

V. w pozostałej części nieuiszczone koszty sądowe przejmuje na rachunek Skarbu Państwa.

Sygn. akt IC 28/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 stycznia 2012 r. (pozew, k. 2 i n.) powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w R. wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy L. kwoty 13.889.256,46 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 listopada 2011 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu wartości nakładów poniesionych przez powoda i jego poprzednika prawnego na nieruchomości stanowiącą własność pozwanej Gminy, w wykonaniu nieważnej „Umowy D. Ośrodka (...) nad J. P.” z dnia 15 lutego 2007 r. zawartej pod wpływem błędu istotnego, podstępnie wywołanego przez przedstawiciela Gminy L. i dotyczącego treści czynności prawnej.

Powód wniósł również o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje żądanie podał, że dnia 15 lutego 2007 r. pomiędzy Gminą L. a (...) Ltd. Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością reprezentowaną przez prezesa zarządu A. P. została zawarta umowa dzierżawy Ośrodka (...) nad J. P., obejmująca działki o łącznej powierzchni 9,19 ha oznaczone w ewidencji gruntów wsi R. numerami 90 i 94/2.

Pozwana w umowie zapewniła, że jest właścicielem w/w nieruchomości na mocy decyzji Wojewody L. z 1991 r., zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego J. P. traktowanej jako teren usług turystycznych, nieruchomość zaś wolna jest od obciążeń, a Gmina nie wie o żadnych okolicznościach wykluczających wykorzystanie nieruchomości na prowadzenie ośrodka wypoczynkowego. Celem umowy było przystosowanie nieruchomości na potrzeby nowoczesnego Ośrodka (...) o wysokim standardzie, gdzie osoby wypoczywające będą mogły mieć udostępnione kompleksowe usługi w zakresie rekreacji fizycznej i psychicznej. Powód został zobligowany do ponoszenia nakładów na nieruchomość, zaś pozwany wyraził zgodę na potrącenie udokumentowanych nakładów z czynszu dzierżawnego. Ustalenie wysokości nakładów miało następować na podstawie kosztorysu inwestorskiego. W umowie zapewniono również prawo nabycia przedmiotu dzierżawy w drodze bezprzetargowej na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

Zgodnie z umową dzierżawca (zarówno pierwotny- spółka (...) jak i jego następca prawny- a więc powodowa spółka) zabudował nieruchomość, zaś wartość nakładów wyniosła 13.889.256,46 zł.

Pismem z dnia 12 sierpnia 2011 r. prezes zarządu spółki (...) sp. z o.o. skierował do Gminy L. wezwanie do zawarcia umowy sprzedaży dzierżawionej nieruchomości w trybie sprzedaży bezprzetargowej wyznaczając datę jej zawarcia. Jednocześnie zwrócił się z wnioskiem o przekazanie pełnej dokumentacji dotyczącej aktualnego stanu prawnego nieruchomości.

Opowiadając na wezwanie Gmina wskazała, że roszczenie w trybie sprzedaży bezprzetargowej powód posiada jedynie w sytuacji podjęcia decyzji o sprzedaży działki, natomiast Gmina L. nie sprzedaje aktualnie nieruchomości.

Powódka domagała się również zaktualizowania w księdze wieczystej nr (...) stanu prawnego dotyczącego działki nr (...) o pow. 0,0454 ha, która w księdze wskazana jest jako własność (...)” w L.. W piśmie z dnia 22 września 2011 r. pozwana poinformowała powoda o toczącym się od 1991 r. postępowaniu rewidykacyjnym dotyczącym części nieruchomości nr 90.

Wobec tej informacji prezes (...) sp. z o.o. zaproponował rozwiązanie umowy za porozumieniem stron i zwrotem nakładów przez powoda poczynionych na nieruchomość, a nie zaliczonych na poczet czynszu.

Pozwana w piśmie z dnia 13 października 2011 r. wskazała, że nie wyraża zgody na rozwiązanie umowy dzierżawy za porozumieniem stron wraz ze zwrotem nakładów.

Pismem z dnia 17 listopada 2011 r. prezes zarządu (...) sp. z o.o. złożył Wójtowi Gminy L. pisemne oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli o zawarciu umowy dzierżawy nieruchomości złożonego pod wpływem błędu, wynikającego z nieprawdziwych zapewnień pozwanej o tym, że nieruchomość jest wolna od obciążeń i praw rzeczowych oraz zobowiązań osób trzecich oraz, że nie wie o żadnych okolicznościach wykluczających wykorzystanie nieruchomości na prowadzenie ośrodka wypoczynkowego oraz nieprawdziwym zapewnieniu o prawie nabycia przedmiotu dzierżawy w trybie bezprzetargowym.

Stanowisko to popierane było w dalszych pismach procesowych, w szczególności w piśmie z dnia 5 grudnia 2012 r. (k. 239 i n.), w którym wskazała, że obowiązek zwrotu nakładów opiera się o konstrukcję zwrotu nienależnego świadczenia.

W odpowiedzi na pozew (k. 94 i n.) pozwana powództwa nie uznała wnosząc o jego oddalenie w całości. Domagała się także zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Wskazała, że powódka nie zachowała rocznego terminu na złożenie oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków oświadczenia złożonego pod wpływem błędu. Podała, że powódka o postępowaniu administracyjnym w przedmiocie

zwrotu nieruchomości wiedziała przed przekazaniem jej tej informacji przez Wójta pismem z dnia 22 września 2011 r., nie później niż w dacie 2 kwietnia 2008 r.

Nadto podała, że wszystkie zapisy umowne, zarówno w dacie podpisania umowy jak i w dniu sporządzania odpowiedzi na pozew zgodne były ze stanem faktycznym i prawnym, dlatego twierdzenia o podstępym wprowadzeniu błęd są bezzasadne. Z tych względów, w ocenie pozwanego, umowa dzierżawy pozostaje w mocy, w związku z czym roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia jest bezpodstawne. Z ostrożności procesowej pozwana Gmina zakwestionowała wysokość nakładów poniesionych przez powoda.

W związku z wywołaną w sprawie opinią biegłego z zakresu budownictwa, pozwana podniosła, że przy uwzględnianiu wysokości nakładów należy uwzględnić zwrot dokonanych przez stronę odliczeń od podatku należnego o podatek naliczony, a nadto, że z uwagi na wykonanie części prac przez pracowników powoda nie należy uwzględniać podatku VAT (pisma, k. 720-729, 744-775, 776-780, 881-890, 907-910, 958-965, 986-990, 1009-1013)

W odpowiedzi powód wskazywał, że w polskim systemie prawnym nie funkcjonują rozliczenia netto, zaś w przypadku uznania przez Sąd powództwa, nastąpi sytuacja zwrotu poniesionych nakładów, a kwoty zwrotu nie będzie można pomniejszyć o naliczony wcześniej podatek VAT, gdyż taka operacja jest niedozwoloną formą pomniejszania wpływów budżetowych do Skarbu Państwa w postaci nieodprowadzenia podatku VAT. Nadto podał, że bez znaczenia pozostaje to, że część prac wykonana była przez pracowników powoda i jego poprzednika, bowiem ich praca to również nakład, zaś pracodawca musiał wypłacić im wynagrodzenie i nie mógł wyznaczyć do innych robót. (pisma, k. 764-767, 793-801, 834-837, 970-973, 1056-1060)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 lutego 2007 r. pomiędzy (...) LTD spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L., reprezentowaną przez A. P. - prezesa zarządu spółki, a Gminą L. reprezentowaną przez Wójta- Z. O., zawarta została umowa dzierżawy, mocą której Gmina L. wydzierżawiła spółce (...) Ltd nieruchomość złożoną z działek oznaczonych w ewidencji gruntów wsi R. nr 90 i 94/2 o łącznej powierzchni 9,19 ha zabudowaną pensjonatem na 50 miejsc noclegowych, barem szybkiej obsługi i budynkiem gospodarczym oraz obejmującą pole namiotowe z wyłączeniem pasa gruntu o szerokości 2mb, licząc od siatki ogrodzeniowej od strony północnej, z przeznaczeniem na ciąg pieszy. Umowa została zawarta na okres od 1 marca 2007 r. do 31 grudnia 2032 r.

Dzierżawca zobowiązał się wykorzystywać przedmiot dzierżawy na prowadzenie działalności gospodarczej. Zgodnie z jego oświadczeniem, celem zawarcia umowy było przystosowanie nieruchomości na potrzeby nowoczesnego Ośrodka (...) o wysokim standardzie, gdzie osoby wypoczywające będą mogły mieć udostępnione kompleksowe usługi w zakresie rekreacji fizycznej i psychicznej, zgodnie z koncepcją programowo-przestrzenną ośrodka rekreacji letniej nad J. P., stanowiącej załącznik nr 3 do umowy (§1 umowy).

W § 2 umowy wydzierżawiająca Gmina oświadczyła, że nieruchomość jest wolna od obciążeń i praw rzeczowych oraz zobowiązań osób trzecich oraz, że nie wie o żadnych okolicznościach wykluczających wykorzystanie nieruchomości na prowadzenie Ośrodka (...).

W umowie dopuszczono możliwość cesji praw i obowiązków dzierżawcy wynikających z umowy na rzecz podmiotu powiązanego z dzierżawcą (§5 pkt 3 umowy).

Dzierżawca zobowiązał się do płacenia czynszu dzierżawnego w wysokości 50.000 zł brutto za 12-miesięczny okres rozliczeniowy, który miał być modyfikowany corocznie do dnia 31 marca każdego roku, na podstawie stopnia inflacji przyjętego w ustawie budżetowej na dany rok (§7).

W § 9 umowy dzierżawca zobowiązał się do ponoszenia nakładów na nieruchomość, a wydzierżawiający wyraził zgodę, by udokumentowane przez dzierżawcę nakłady własne na nieruchomość były potrącane z czynszu dzierżawnego. W

przypadku przekroczenia przez kwotę nakładów kwoty czynszu w danym roku, różnica miała zostać uwzględniona w latach następnych.

Strony zdefiniowały nakłady jako nakłady inwestycyjne w toku przystosowywania nieruchomości do użytkowania jako nowoczesnego Ośrodka (...), w toku użytkowania nieruchomości i eksploatacji obiektu oraz koszty wymiany, przebudowy i rozbiórki zużytej infrastruktury, wyburzania i budowy nowych budynków, budowli i innych obiektów budowlanych.

W umowie wdzierżawiający wyraził zgodę do przystosowania nieruchomości do użytkowania jako nowoczesny ośrodek wypoczynkowy poprzez wymianę, przebudowę i rozbiórkę zużytej infrastruktury, wyburzenia i budowy

Wysokość nakładów podlegających zaliczeniu na rzecz czynszu dzierżawnego miała następować każdorazowo przed ich poniesieniem na podstawie kosztorysu inwestorskiego.

W § 12 umowy strony ustaliły, że dzierżawcy przysługuje prawo nabycia przedmiotu dzierżawy w drodze bezprzetargowej na zasadach określonych w odrębnych przepisach (w przypadku zabudowy na podstawie zezwolenia na budowę).

(umowa dzierżawy Ośrodka (...) nad J. P. z dnia 15 lutego 2007 r., k. 17-20)

W dniu 28 lutego 2007 r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego wdzierżawiający przekazał dzierżawcy nieruchomość określoną w umowie (protokół zdawczo-odbiorczy, k. 22)

Na podstawie umowy zawartej 23 września 2009 r. (...) LTD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. przeniosła na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. prawa i obowiązki przysługujące spółce (...) LTD, wynikające z umowy dzierżawy Ośrodka (...) nad J. P. z dnia 15 lutego 2007 r. zawartej pomiędzy Gminą L. a (...) LTD sp. z o.o. Wójt Gminy L. udzielił zgody na w/w cesję pod warunkiem przeniesienia siedziby spółki (...) na teren Gminy L.. Spółka obecnie ma siedzibę w R., na terenie Gminy L..

(umowa przeniesienia praw i obowiązków z umowy dzierżawy, k. 24-28, pismo GN (...) -11/07/09, k. 29, odpis z rejestru Przedsiębiorców KRS z dnia 22 grudnia 2011 r., k. 14-15)

Po przekazaniu nieruchomości spółka rozpoczęła inwestycje. Po zakończeniu poszczególnych etapów prac na terenie ośrodka dzierżawca przedstawiał pozwanej Gminie kosztorysy powykonawcze, które były weryfikowane przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia. Pozwany zatwierdził nakłady poniesione w okresie od 1 marca 2007 r. do 1 marca 2011 r. na łączną kwotę 13.889.256,46 zł. Z kwot tych dokonano potrąceń czynszu za lata 2007- 2011 r. na łączną kwotę 287.354,63 zł (pisma, k. 37-43, zeznania M. W., K. F., W. T., k.252-254, płyta CD, k. 255, w zakresie czynszu okoliczności bezsporne).

Łączna wartość robót wykonanych na nieruchomości, na której prowadzony jest ośrodek wypoczynkowy nad J. P. wyniosła 11.481.329,10 zł brutto (9.138.171,62 zł netto)

(opinia i opinie uzupełniające biegłego z zakresu budownictwa wraz z załącznikami, k. 381-636, 711-714, 756v-758, 922-951, 994-997, ustna opinia uzupełniająca, k.1036v-1037)

Pismem z dnia 12 sierpnia 2011 r. powódka wezwała pozwaną Gminę do zawarcia umowy w trybie sprzedaży bezprzetargowej nieruchomości obejmującej działki nr (...), dla których Sąd Rejonowy Lublin-Wschód z siedzibą w Ś. prowadzi księgi wieczyste o nr (odpowiednio) (...) oraz (...), powołując się na § 12 umowy za cenę 14.950.000,00 zł pomniejszoną o wartość nakładów poniesionych od 2007 r. przez dzierżawców, a więc kwotę 13.889.256,46 zł. Tym samym cenę ustalono na kwotę 1.060.743,54 zł, a powiększoną o wartość czynszu dzierżawnego uprzednio potrącanego z nakładów w łącznej kwocie 287.354,63 zł, a więc ostatecznie za cenę 1.348.098,17 zł. Jako termin zawarcia umowy powódka wskazała dzień 5 września 2011 r.

Wniosła również o przekazanie jej pełnej i udokumentowanej informacji na temat aktualnego stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości.

W odpowiedzi Wójt pozwanej Gminy podał, że stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być sprzedawane w drodze bezprzetargowej jedynie w przypadkach określonych w ustawie, gdy właściciel podejmie decyzję o sprzedaży, czego Gmina L. nie planuje.

Przedstawiciel pozwanej Gminy nie stawiał się we wskazanej kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy.

Powódka ponowiła wezwanie do przedstawienia informacji w przedmiocie stanu prawnego nieruchomości oraz wezwała Gminę L. do aktualizacji stanu prawnego działki nr (...), z uwagi na wpisanie w księdze wieczystej jako właściciela (...)” w L., nie zaś Gminy L..

Wójt Gminy L., w piśmie z dnia 22 września 2011 r. podał, że Gmina jest właścicielem całej nieruchomości, zaś oświadczenia zwarte w umowie, a dotyczące stanu prawnego nieruchomości zgodne były ze stanem faktycznym i prawnym. Nadto podał, że od 1991 r. toczy się postępowanie administracyjne o zwrot nieruchomości stanowiącej część działki nr (...), wszczęte z wniosku byłego właściciela.

W piśmie z dnia 12 października 2011 r. (...) sp. z o.o. wezwała Gminę L. do rozwiązania umowy dzierżawy na zasadzie porozumienia stron w ciągu 14 dni od doręczenia wezwania i do zwrotu wartości nakładów poczynionych przez dzierżawcę na nieruchomość, nie zaliczonych uprzednio na poczet czynszu, pomniejszoną o łączną wysokość należnego pozwanej czynszu, a więc ostatecznie kwoty 13.592.363,00 zł.

Uzasadnia powyższe działaniami pozwanej, w szczególności odmową sprzedaży dzierżawionej nieruchomości, które doprowadziły do przekreślenia podstaw prawnych, gospodarczej celowości i zasadności kontynuacji umowy dzierżawy.

Gmina L. nie wyraziła zgody na rozwiązanie umowy za porozumieniem stron.

W piśmie przedstawionym pozwanej Gminie dnia 18 listopada 2011 r. powódka, jako następcą prawny (...) LTD spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. i dzierżawca nieruchomości położonej w miejscowości R., obejmującej działki o nr (...) złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli o zawarciu umowy dzierżawy Ośrodka (...) nad J. P. z dnia 15 lutego 2007 r., złożonego pod wpływem istotnego błędu, podstępnie wywołanego przez Gminę L. i dotyczącego treści czynności prawnej, a polegającego na:

1. nieprawdziwym zapewnieniu w treści § 2 w/w umowy: „wyzierżawiający oświadcza, iż wskazana w § 1 nieruchomość jest wolna od obciążeń i praw rzeczowych oraz zobowiązań osób trzecich oraz nie wie o żadnych okolicznościach wykluczających wykorzystywanie nieruchomości na prowadzenie ośrodka wypoczynkowego”
2. nieprawdziwym zapewnieniu w treści § 12 w/w umowy „Dzierżawcy przysługuje prawo nabycia przedmiotu dzierżawy w drodze bezprzetargowej na zasadach określonych w odrębnych przepisach (w przypadkach zabudowy na podstawie zezwolenia na budowę)”.

podczas gdy Gmina nie przewiduje sprzedaży nieruchomości, zaś co do jej części toczy się postępowanie rewindykacyjne, co wyklucza możliwość faktyczną i prawną nabycia tej nieruchomości.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wezwała do zwrotu na swoją rzecz wartości nakładów w kwocie 13.889.256,46 zł w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.

(pismo z dnia 12 sierpnia 2011 r., k. 45-49, pismo z dnia 29 sierpnia 2011 r., GN. (...).1.2011, k. 51, protokół stawiennictwa jednej strony i niestawiennictwa drugiej strony, k. 53-54, pismo z dnia 15 września 2011 r., k. 56, pismo

z dnia 22 września 2011 r., GN. (...)1.2011, k. 58, pismo z dnia 11 października 2011 r., k. 60-62, pismo z dnia 13 października 2011 r., GN. (...)1.2011, k. 64)

Następnie, w dniu 27 lutego 2012 r., wezwano pozwaną Gminę do stawienia się celem przekazania nieruchomości. Gmina L. w odpowiedzi, datowanej na 1 marca 2012 r. podała, że podtrzymuje stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 1 grudnia 2011 r. Wobec niestawiennictwa przedstawicieli Gminy we wskazanym dniu, powódka sporządziła protokół stawiennictwa jednej i niestawiennictwa drugiej strony w celu przekazania nieruchomości, podpisany przez trzech świadków. Bez obecności pozwanej, w obecności wskazanych świadków, dokonała protokolarnego przekazania nieruchomości. Protokoły przedłożyła Gminie L.. Z § 2 lit. g protokołu przekazania nieruchomości wynika, że spółka uznaje czynność przekazania za dokonaną. Pozwana Gmina jednak czynności nie uznała wskazując, że umowa dzierżawy z dnia 15 lutego 2007 r. nadal obowiązuje.

(pismo z dnia 24 lutego 2012 r., k. 231, pismo z dnia 1 marca 2012 r., k. 232, informacja o sporządzonych protokołach, k. 233, protokół stawiennictwa jednej i niestawiennictwa drugiej strony w celu przekazania nieruchomości, k. 234, protokół przekazania nieruchomości z dnia 5 marca 2012 r., k. 235-236, pismo z dnia 16 marca 2012 r., k. 237)

Od 1991 r., w odniesieniu do części działki nr (...), dawniej oznaczanej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...), toczyło się postępowanie administracyjne i sądowno-administracyjne dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz poprzednich właścicieli wywłaszczonych w latach siedemdziesiątych, obecnie w osobie ich spadkobiercy- J. W. (1).

(okoliczności bezsporne, zeznania J. W. (1), protokół skrócony rozprawy, k. 309-311, płyta CD, k. 312)

W pismach z dnia 2 kwietnia 2008 r. Starostwo Powiatowe zawiadamiało o wszczęciu, na wniosek (...) LTD sp. z o.o., postępowań administracyjnych dotyczących zagospodarowania, uzbrojenia terenu i zabudowy działek nr (...) w R., na terenie Ośrodka (...). Pisma te przekazywane były również do wiadomości J. W. (1), co zostało uwidocznione w ich treści (k. 172, 180, 187, 200, 207)

W toku w/w postępowań J. W. (1) wnosił o ich zawieszenie do czasu uprawomocnienia się decyzji Ministra Infrastruktury wydanej w sprawie BO1d/782-R-124/07 dotyczącej zwrotu wywłaszczonej nieruchomości – dawnej działki nr (...), obecnie części działki nr (...). Wnioski te nie były doręczane dzierżawcy.

Postanowieniami z dnia 30 kwietnia 2008 r. (sprawy: (...)IV. (...)4, (...)IV. (...)4, (...)IV. (...)4, (...)IV. (...)4, (...)IV. (...)4, (...)IV. (...)4, (...)IV. (...)4, (...)IV. (...)4, (...)IV. (...)6, (...)IV. (...)5), Starosta Powiatowy w Ł. odmówił zawieszenia postępowań, wskazując jednocześnie, że J. W. (1) nie jest ich stroną. Postanowienia zostały doręczone również spółce (...) Ltd w dniach 2 i 5 maja 2008r. i odebrane przez W. T..

(wnioski o zawieszenie postępowań, k. 171, 178, 186, 193, 199, 206, 212, postanowienia z dnia 30 kwietnia 2008 r. , k. 168-169, 175-176 183-184, 191-192, 196-197, 203-204, 209-210, 213-214, potwierdzenia odbioru, k. 170v, 177v, 185v, 198v, 205v, 211, 215)

J. W. (1), pismem złożonym dnia 1 kwietnia 2008 r. zgłosił do Prokuratury Rejonowej w Lublinie wniosek o wszczęcie postępowania karnego w związku z inwestycją prowadzoną przez (...) LTD sp. z o.o. w L. bez wymaganego pozwolenia na budowę na działce nr (...) położonej w miejscowości R.-G.. W toku postępowania stwierdzono, że sanitariaty postawione bez wymaganego zezwolenia zostały rozebrane. Postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2008 r. Komenda Powiatowa Policji w Ł. odmówiła wszczęcia dochodzenia wobec znikomej społecznej szkodliwości czynu. (wniosek o wszczęcie postępowania karnego, k. 653, dokumenty, k. 654-682, 693-696 postanowienie z dnia 28 kwietnia 2008 r., k. 685)

J. W. (1) odwiedził również teren Ośrodka w latach 2007-2008 r., gdy trwały prace budowlane, informując pracowników, że prawo do części nieruchomości jest sporne. Nie rozmawiał jednak z prezesem ani właścicielem spółki (...) LTD.

Pracownicy Ośrodka informowali W. T. o tym, że ktoś rości sobie prawa do nieruchomości i że w związku z tym toczy się postępowanie. W. T. nie przekazywał tego typu informacji organom spółki uznając, że nie leży to w zakresie jego kompetencji.

(zeznania J. W. (1), protokół skrócony rozprawy, k. 309-311, płyta CD, k. 312, zeznania W. T., k. 252-254, płyta CD, k. 255)

W dniu 13 czerwca 2008 r., w toku postępowania w sprawie o stwierdzenie nieważności decyzji Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i (...) Miast z dnia 22 marca 2000 r. (PO.5.1-O-85-99), utrzymującej w mocy decyzję Wojewody L. z dnia 14 grudnia 1998 r. (...).GW. (...) -2/76/98) odmawiającą zwrotu nieruchomości położonej w m. R.-G., oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 3,21 ha, stanowiącej część obecnej działki nr (...), przeprowadzono oględziny nieruchomości, w których brał udział, oznaczony w protokole, jako dzierżawca- W. T., zaś oznaczony jako pełnomocnik dzierżawcy radca prawny M. P.. W czynnościach uczestniczył również J. W. (1) (protokół oględzin, k. 98-101).

Spółka (...) LTD była wzywana do udostępnienia działki na termin oględzin przez Ministerstwo Infrastruktury. Na polecenie wójta Gminy L. K. F.- inspektor ds. gospodarki nieruchomościami w Urzędzie pozwanej Gminy, skontaktowała się z W. T. z prośbą o udostępnienie nieruchomości celem przeprowadzenia oględzin.

W. T. dysponował pełnomocnictwami udzielonymi dnia 10 kwietnia 2008 r. i 12 czerwca 2008 r. przez prezesa spółki (...) LTD do jej reprezentowania przed organami administracji publicznej, we wszelkich sprawach związanych z postępowaniem dotyczącym inwestycji na terenie A. Resort P. nad J. P..

M. P. dysponował pełnomocnictwem z dnia 12 czerwca 2008 r. do reprezentowania (...) LTD spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. do jej reprezentowania przed organami administracji publicznej, sądami powszechnymi i administracyjnymi oraz innymi podmiotami w sprawach związanych z postępowaniem dotyczącym inwestycji na terenie A. Resort P. nad J. P.. Pełnomocnictwa udzielił przez zarządu Spółki.

Pełnomocnictwa posiadane przez W. T. i M. P. były udzielane stosownie do potrzeb- tzn. w razie konieczności złożenia lub odbioru dokumentów w toku postępowań przed organami administracji, głównie organami budowlanymi.

W. T. nie jest pracownikiem powoda, świadczył usługi na jego rzecz (i jego poprzednika prawnego) w toku procesu inwestycyjnego, w szczególności w zakresie uzyskiwania pozwoleń na budowę.

Powyższe pełnomocnictwa nie upoważniały do reprezentowania (...) LTD sp. z o.o. w toku postępowań o zwrot nieruchomości. Spółka nie była stroną tego postępowania. W czasie oględzin W. T. złożył swoje pełnomocnictwo przeprowadzającym je pracownikom Ministerstwa Infrastruktury i nie było ono kwestionowane.

Po zakończeniu oględzin, W. T. zgłosił się do zastępcy wójta Gminy L. celem uzyskania informacji o wynikach oględzin, ten zaś poinformował go, że były one korzystne dla Gminy. W. T. przekazał tę informację A. P., prezesowi zarządu spółki (...) LTD. Prezes zarządu spółki uznał, że nie istnieje problem związany z tym postępowaniem.

(pełnomocnictwa, k. 221-223, 895,896, zeznania A. P., K. F., W. T., S. C., wszyscy, k.252-254, płyta CD, k. 255, E. S., k. 781v-783, D. P., k. 783-784, J. H., k. 1037v-1039, wezwania, k. 891, potwierdzenie odbioru, k. 893)

Nieruchomość, na której posadowiono Ośrodek (...) nad J. P., był przez wiele lat przedmiotem umów dzierżawy, jednak bezpośrednio przed zawarciem umowy dzierżawy z powodem, ośrodek prowadzony był przez Gminę L., z uwagi na brak chętnych podmiotów zewnętrznych. W ogłoszeniach przetargowych zamieszczanych przez Gminę L. zawarta była informacja o braku obciążeń nieruchomości.

W czasie kilkumiesięcznych rokowań dotyczących zawarcia umowy, przedstawiciele Gminy L. nie informowali reprezentantów (...) LTD sp. z o.o. o toczącym się postępowaniu wywłaszczeniowym. Zarówno Wójt Gminy, jak i jego

zastępca, w związku ze stanowiskiem spółki (...) LTD, przewidywali możliwość zbycia w przyszłości nieruchomości, po uprzednim poczynieniu inwestycji na infrastrukturę ośrodka wypoczynkowego.

Przedstawiciele Gminy obawiali się bowiem, że w razie niezwłocznej sprzedaży całej nieruchomości, spółka dokona jej podziału i zbycia na rzecz kolejnych podmiotów, podczas gdy Gmina chciała zachować dotychczasowy charakter nieruchomości. Każda ze stron reprezentowana była przez podmioty świadczące pomoc prawną.

(zeznania A. P., K. F., W. T., S. C., Z. O., k.252-254, płyta CD, k. 255, J. H., k. 1037v-1039)

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny w oparciu o wskazane dowody.

Zasadniczo dokumenty przedstawiane przez strony nie były kwestionowane, wyjąwszy protokół oględzin nieruchomości z dnia 13 czerwca 2008 r. (k. 98-101,) w zakresie w jakim określono W. T. jako dzierżawcę, zaś M. P. jako przedstawiciela dzierżawcy. Niemniej jednak, pomimo zastrzeżeń pełnomocników powoda, co do braku wpływu oznaczonych osób na sposób ich określenia w protokole, wskazać należy, że W. T. jednoznacznie zeznał, że uważa podpisanie się jako dzierżawca za swój błąd, co jednoznacznie świadczy o tym, że wiedział jak został w protokole określony, zaś wszelkie twierdzenia o dopisaniu jego osoby post factum nie znajdują potwierdzenia w stanie faktycznym.

Wobec powyższego wszystkim przywołanym powyżej dokumentom Sąd dał wiarę.

Oceniając zeznania świadków Sąd w pierwszej kolejności miał na uwadze to, z którą ze stron procesu dany świadek związany był na etapie przygotowywania, realizowania umowy, a także obecnie, albowiem w dużej mierze treść zeznań powiązana była z tą okolicznością.

Wskazać jednak należy, że świadek A. P., działając jako prezes spółki (...) LTD (podobnie jak J. H.) posiadał dokładne informacje dotyczące procesu negocjacyjnego i zawierania umowy dzierżawy, natomiast w zakresie samej realizacji inwestycji, w szczególności postępowań administracyjnych, jego wiedza w dużej mierze opierała się o informacje uzyskane od W. T., który w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej zajmował się bezpośrednio kwestiami pozwoleń na budowę i wiążącymi się z nimi procesami administracyjnym, czynnościami na terenie samej nieruchomości, a także kontaktami z Gminą L. (o charakterze mniej sformalizowanym).

Natomiast świadek Z. O. wielokrotnie, podczas zeznań zasłaniał się niepamięcią, co związane było z przebyciem przez niego udarem. Z ramienia (...), z uwagi na zakres obowiązków i bezpośrednie uczestnictwo, a więc i wiedzę w tym przedmiocie, szczegółowe zeznania złożyła K. F., natomiast proces rokowań pomiędzy Gminą a spółką (...) LTD znany był również S. C., zastępcy wójta w czasie negocjacji, obecnie już tej funkcji niepełniącego.

Świadek M. W., nie jest bezpośrednio zaangażowany w spór, jego zeznania były rzeczowe i nie budziły wątpliwości. Podobnie jak zeznania uczestniczących w oględzinach nieruchomości w czerwcu 2008 r. pracownik Ministerstwa Infrastruktury: E. S. i D. P..

Nie było również podstaw do odmowy wiarygodności zeznaniom J. W. (1), które znalazły także potwierdzenie w dokumentach znajdujących się w aktach sprawy, a które przedstawiały fakty, co oczywiste, z perspektywy sytuacji świadka.

Wobec powyższych okoliczności Sąd dał wiarę zeznaniom A. P., W. T., J. H., S. C., w zakresie w jakim podawali oni, że w toku rokowań Gmina przedstawiała reprezentującym spółkę osobom możliwość sprzedaży nieruchomości w przyszłości, zaś artykułowane w zeznaniach obawy władz Gminy dotyczące parcelacji i sprzedaży działek, niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pozostają w logicznym związku z treścią umowy i inwestycjami następnie podjętymi przez powoda i jego poprzednika. Wskazać nadto należy, że w przypadku podmiotów prowadzących działalność deweloperską na znaczną skalę, w oparciu o zasady doświadczenia życiowego, trudno przyjąć by podmioty te podjęły istotne inwestycje, bez gwarancji udzielanych przez kontrahenta. Z tych też względów nie można było uznać za wiarygodne zeznań K. F. i Z. O. wskazujących na niezmiennie deklaracje Gminy

o tym, że umowa dotyczy dzierżawy, nie przewidując możliwości sprzedaży. Nadto należy podkreślić sprzeczność w zeznaniach Z. O., który raz wskazywał, że niemożliwą była sprzedaż działki z uwagi na postępowanie rewindykacyjne, a następnie, że niemożność sprzedaży wynikała wyłącznie z warunków jej komunalizacji (a więc prowadzenie przez Gminę ośrodka wypoczynkowego). Drugi z argumentów pozostaje w oczywistej sprzeczności z możliwością jej sprzedaży przewidzianą w umowie.

Natomiast kwestie braku oficjalnych informacji o toczącym się postępowaniu rewindykacyjnym w odniesieniu do części nieruchomości w istocie były pomiędzy stronami bezsporne. Z. O. zeznał, że nie informował kontrahenta na żadnym etapie negocjacji o toczącym się postępowaniu w przedmiocie zwrotu nieruchomości, nie miał również wiedzy, czy którykolwiek z pracowników takich informacji udzielał, w każdym bądź razie należało uznać, że poleceń takich nie wydawał. Natomiast z zeznań S. C. wynika, że Gmina bagatelizowała opisywane postępowanie, wskazując na oczywistą bezzasadność roszczeń J. W., co zasadniczo znajduje wyraz w treści zeznań Z. O..

Zeznania świadka W. T., w zakresie w jakim przedstawiał on swoją wiedzę o postępowaniu zwrotowym są niekonkretne, bowiem stwierdza on, że nie został poinformowany o toczącym się postępowaniu, następnie, że podejmował próby dowiedzenia się w Urzędzie Gminy, po czym, że oględziny nieruchomości wiązał z wnioskami o środki unijne, zaś w dalszej kolejności, że wiedział, iż oględziny związane były z roszczeniami „jakichś ludzi” dotyczących nieruchomości. Natomiast zeznania K. F., w zakresie w jakim stwierdza ona, że jednoznacznie informowała W. T. o toczącym się postępowaniu zwrotowym i o tym, że wyłącza ono możliwość zbycia nieruchomości, przy uwzględnieniu całości materiału dowodowego nie mogą znaleźć potwierdzenia.

Wiarygodne, bo korespondujące z treścią złożonych do akt sprawy dokumentów są zeznania świadka Z. D. (k 1149-1150). Świadek opisał proces wydawania pozwoleń na budowę, odmowy zawieszenia procesu inwestycyjnego, ale też przebieg spotkania u Starosty. Przyznał, że w spotkaniu brał udział J. H., ale stwierdził też, że informacja o toczącym się postępowaniu zwrotowym, w jego ocenie, nie miała wpływu na przebieg procesu inwestycyjnego. Zeznania tej treści w sposób jednoznaczny charakteryzują sposób podejścia organów samorządowych do toczącego się postępowania administracyjnego o zwrot części nieruchomości, o bagatelizowaniu jego wagi i znaczenia, o czym szerzej mowa będzie w dalszej części uzasadnienia. Podobnie wnioski wysnuć można z zeznań świadka A. N. – ówczesnego Starosty (...) (k 1151—1151v), który na pytanie, „czy roszczenia Pana W. były traktowane poważnie, czy błaho”, odpowiedział, że celem spotkania w jego gabinecie faktycznie było zapewnienie sprawnego procesu wydawania decyzji – pozwoleń na budowę.

Częściowo tylko na obdarzenie wiarą zasługują natomiast zeznania złożone w charakterze strony przez Wójta Gminy L. – A. C. (k 1151v-1153). Przede wszystkim nie są przekonujące te fragmenty jego zeznań, które opierają się na informacji uzyskanej od osób trzecich, bądź te, które sprowadzają się do prawnej interpretacji zapisów umownych. Świadek przyznał jednakże, że zlecał inspektorowi nadzoru dokonanie sprawdzenia przedstawianych przez powódkę kosztorysów pod względem rzeczowym i finansowym, co w konsekwencji doprowadziło do zatwierdzenia tych kosztorysów. Kwestionowane były jedynie niektóre pozycje tych kosztorysów. Zaznaczyć należy, że opinia biegłego z zakresu budownictwa opierała się na pracach, które nie były przez pozwaną kwestionowane, co uwiarygadnia opinię złożoną przez biegłego.

Zeznania złożone w charakterze strony powodowej przez Prezesa Zarządu Spółki S. H. (k 1151v) były nieistotne z punktu widzenia merytorycznego rozstrzygnięcia, bowiem nie miała ona żadnej wiedzy na temat prowadzonej inwestycji i realizacji postanowień zawartej umowy.

Z uwagi na konieczność posiadania wiadomości specjalnych w zakresie poszanowania wartości nakładów poczynionych przez stronę powodową na nieruchomość pozwaną, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa. Z uwagi na umotywowane zastrzeżenia strony pozwanej Sąd dopuścił następczo również dowód z opinii uzupełniającej.

Biegły wyczerpująco wyjaśnił przesłanki, które stały się podstawą sporządzonej opinii. Szczegółowo wykazał wartość poszczególnych prac i współczynniki, które stanowiły podstawę do ustalenia tej wielkości. W opiniach uzupełniających

wyczerpująco odnosił się również do wątpliwości zgłaszane przez stronę pozwaną, uwzględniając także częściowo podnoszone zarzuty. Sąd miał jednakże na uwadze, że biegły błędnie zaliczył jako wartość nakładów czynsz dzierżawny, którego wysokość między stronami była bezsporna. Czynsz dzierżawny nie jest nakładem i nie może mieć wpływu na jego wysokość. Wobec przejrzystego przedstawienia przez biegłego metod, o które wyliczył wartości nakładów, bez wliczania w nie czynszu, Sąd w oparciu o posiadane dane, doprecyzował wartość nakładów brutto na kwotę 11.239.951,09 zł. (13.380.894,15 zł x 84 % -bo 16 % zużycia, k. 925)

Końcowo zgłoszone przez pozwanego zarzuty do opinii miały charakter polemiczny, czy też odnoszący się do oceny prawnej faktów, wobec czego ostatecznie bezprzedmiotowe stało się dopuszczanie dowodu z opinii innego biegłego. Powoływanie się przez pełnomocnika pozwanej Gminy na różnicę w wyliczeniach, nie stanowi podstawy do odmowy rzetelności opinii biegłego. Materia stanowiąca podstawę sporządzenia opinii była skomplikowana, a dostęp do materiałów źródłowych utrudniony. Nie można też pominąć faktu, że zakres robót, o które opierał się biegły, zatwierdzany był przez stronę pozwaną corocznie, w toku rozliczeń czynszowych, a strona pozwana nie kwestionowała ustalonego przez biegłego zakresu robót, ani dokumentów składanych biegłemu (protokół, k. 393).

Zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c., w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych, sąd po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru, może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii. Dowód ten, jak podkreśla się w orzecznictwie, podlega ocenie sądu przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c., na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Nie można przyjąć, iż sąd zobowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony. Potrzeba powołania innego biegłego powinna zatem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczasowej złożonej opinii (wyrok SA w Krakowie z dnia 31 stycznia 2013 r., I ACa 1339/12).

W oparciu o powyższe Sąd dokonał ustaleń faktów istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powodowa spółka domaga się zwrotu nakładów poczynionych przez nią i jej poprzednika prawnego na podstawie umowy zawartej wskutek złożenia oświadczenia woli pod wpływem błędu, od którego skutków uchyliła się poprzez złożenie stosownego oświadczenia.

Błąd dotyczyć miał okoliczności określonych w § 2 i 12 umowy dzierżawy, a więc zapewnienia pozwanej o braku obciążeń, praw rzeczowych i zobowiązań osób trzecich oraz o tym, że nie wie o okolicznościach wyłączeniowych wykorzystanie nieruchomości na teren ośrodka wypoczynkowego oraz przyznania dzierżawcy prawa nabycia przedmiotu dzierżawy w drodze bezprzetargowej, na zasadach określonych w odrębnych przepisach w przypadku zabudowy na podstawie pozwolenia na budowę.

Powódka podawała, że były one niezgodne z rzeczywistością, bowiem w odniesieniu do części nieruchomości toczyło się postępowanie administracyjne w przedmiocie zwrotu nieruchomości na rzecz wywłaszczonych właścicieli, o czym poprzedniczka powódki nie wiedziała.

Artykuł 84 k.c. stanowi, że w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej (§ 1). Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści, a więc błąd istotny (§ 2).

Błąd na który powołuje się podmiot uchylający się od skutków wadliwie złożonego oświadczenia woli musi dotyczyć czynności prawnej i być istotny, chyba, że wywołany był podstępem (art. 86 § 1 k.c.).

Za podstępne wywołanie błędu uważa się świadome działanie kontrahenta mające na celu wywołanie mylnego wyobrażenia o rzeczywistości.

W ocenie Sądu okoliczność ta nie miała miejsca. Z zeznań S. C. wynika, że w Gminie bagatelizowano postępowanie z udziałem J. W. (1), bowiem jego żądania nie były uznawane za zasadne i mające jakiegokolwiek znaczenie. Podobny wniosek można wysnuć również z zeznań Z. O., który wskazywał, że nie wie czy któryś z pracowników udzielał informacji o postępowaniu zwrotowym dotyczącym części działki nr (...), zaś on sam uczestników rokowań nie informował. Świadek K. F. podawała natomiast, że nie uważa by tego typu roszczenie stanowiło obciążenie nieruchomości, wobec czego nie widziała potrzeby zamieszczania stosownych informacji w ogłoszeniach o przetargach, zaś zapewnienie udzielone w § 2 umowy uważa za prawidłowe. Działania Gminy w tym zakresie należy więc oceniać jako pozbawione należytej dbałości czy staranności, jednak Sąd nie znalazł podstaw do uznania, że nakierowane były one na celowe wprowadzenie przedstawicieli spółki (...) LTD w błąd.

Błąd co do treści czynności prawnej oznacza w istocie błąd co do okoliczności wchodzących w skład treści tejże czynności (tak np. uzasadnienie uchwały SN z dnia 18 listopada 1967 r., III CZP 59/67, OSNC 1968, nr 7, poz. 117). Ustalenie treści czynności prawnej i jej składników, musi być dokonane przy uwzględnieniu postanowienia art. 56 k.c. Dlatego nie można tracić z pola widzenia okoliczności, iż konkretna, stanowiąca przedmiot oceny czynność prawna wywołuje "nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów". Mylnie wyobrażenie, które mieści się pod pojęciem błędu obejmuje zarówno treść oświadczenia (pomyłkę) oraz inne okoliczności, jak np. fakty, do których odnosi się oświadczenie, normy prawne, mające zastosowanie do dokonywanej czynności prawnej, albo skutki prawne dokonywanej czynności prawnej (uzasadnienie wyroku SN z dnia 19 października 2000 r., III CKN 963/98, OSNC 2002, nr 5, poz. 63).

Błąd poprzednika powoda dotyczył okoliczności faktycznych związanych bezpośrednio ze statusem prawnym nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy, w której jednocześnie przyznano dzierżawcy uprawnienie do nabycia nieruchomości, po jej uprzednim zabudowaniu. Nie ulega więc wątpliwości, że w świetle powyższych rozważań błąd dotyczył treści czynności prawnej.

Drugą przesłanką jest istotny charakter błędu, a więc warunkujący dokonanie czynności prawnej.

W literaturze i orzecznictwie podnosi się, że błąd musi być istotny subiektywnie i obiektywnie. Subiektywna istotność błędu oceniana powinna być biorąc pod uwagę istotność postanowień, których błąd dotyczył (najczęściej istotny będzie błąd dotyczący cech przedmiotu świadczenia) dla osoby, która złożyła oświadczenie. Istotność błędu "musi być (...) także obiektywna, czyli tego rodzaju, że rozsądnie działający człowiek znający prawdziwy stan rzeczy, nie złożyłby oświadczenia woli tej treści" (uchwała SN z 31.8.1989 r., III PZP 37/89, OSN 1990, Nr 9, poz. 108). Obiektywna ocena istotności błędu polega na rozważeniu, czy w takich samych okolicznościach rozsądna osoba, złożyłaby oświadczenie woli, gdyby nie działała pod wpływem błędu.

Ocena czy błąd jest istotny winna przebiegać w oparciu o analizę treści całej umowy oraz pozostałych okoliczności jej zawarcia.

Jak wynikało z zeznań świadków- W. T., S. C. i A. P., docelowo inwestor zmierzał do nabycia nieruchomości, jednak z uwagi na obawy władz Gminy L. dotyczące możliwości podziału i zbycia podzielonej nieruchomości, a więc likwidacji ośrodka wypoczynkowego, została zwarta umowa dzierżawy, z której postanowień jasno wynika, że dzierżawca winien przystosować nieruchomość na potrzeby nowoczesnego ośrodka wypoczynkowego o wysokim standardzie (§ 1 pkt 4 umowy), jednocześnie ograniczając swoje uprawnienie do zwrotu równowartości poczynionych nakładów (§ 9 i 11 umowy). W ten sposób wydzierżawiająca nieruchomość Gmina, poprzez zabezpieczenie odpowiedniego i zgodnego z założeniami dotyczącymi prowadzenia ośrodka wypoczynkowego i, zabudowania dzierżawionych działek, uzyskała gwarancję zachowania dotychczasowego charakteru nieruchomości. Oczywistym jest więc, że istotnym warunkiem zawarcia umowy była przyszła sprzedaż nieruchomości, która jednak w warunkach toczącego się postępowania o jej zwrot, stosownie do treści art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U.z 2015

r. poz. 782, ze zm.) nie była możliwa. Należy więc uznać, że spółka posiadając informację o toczącym się postępowaniu, które wyklucza sprzedaż nieruchomości, nie zawarłaby umowy dzierżawy o podobnej treści.

Tym samym błąd był istotny i dotyczył treści czynności prawnej.

Zgodnie z art. 84 § 1 zdanie drugie, w przypadku czynności odpłatnych, spełniona być musi ponadto jedna z trzech wskazanych w nim przesłanek, mianowicie druga strona:

- 1) błąd wywołała swoim choćby niezawinionym zachowaniem albo
- 2) o błędzie wiedziała, lub wreszcie
- 3) z łatwością błąd mogła zauważyć.

Strona pozwana nie tylko nie ujawniała w toku rokowań, że w stosunku do nieruchomości toczy się postępowanie rewindykacyjne, ale również zapewniała o braku jakichkolwiek obciążeń nieruchomości, wobec czego niewątpliwym jest, że błąd został przez nią wywołany.

Artykuł 88 § 1 k.c. umożliwia uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, poprzez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie.

Takie oświadczenie zostało złożone w piśmie przedstawionym Gminie L. dnia 18 listopada 2011 r. (k. 66 i n.).

Na gruncie sprawy niniejszej pojawia się zagadnienie związane z brakiem tożsamości podmiotu, który składał oświadczenie woli dotknięte wadą oraz podmiotem, który złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków błędu.

Powódka swoje uprawnienie wywodzi z umowy zawartej z uprzednim dzierżawcą.

Zmiana stron umowy wzajemnej jest, co do zasady, dopuszczalna. W praktyce powinna ona mieć postać nowej umowy zawartej z udziałem osoby trzeciej, w której nastąpi jednoczesne zwolnienie z praw i obowiązków umownych dotychczasowego kontrahenta. Przyjmuje się jednak także dopuszczalność zmiany stron umowy na skutek dwustronnych czynności z udziałem osób trzecich, mających cechy przelewu wierzytelności (art. 509 i n. k.c.) oraz translatywnego przejęcia długu (art. 519 i n. k.c.), przy czym skuteczność prawna takich czynności uzależniona jest od zachowania wymaganej formy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1972 r., III CRN 266/72, OSN 1973, nr 9, poz. 160 oraz z dnia 17 czerwca 1999 r., I CKN 44/98, nie publ., tak Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 21 kwietnia 2010 r., I ACa 214/10).

Mocą zawartej na piśmie umowy przeniesienia praw i obowiązków z umowy dzierżawy z dnia 23 września 2009 r. (k. 24 i n.), nie kwestionowanej przez stronę pozwaną, (...) LTD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. przeniosła na powódkę prawa i obowiązki z umowy dzierżawy Ośrodka (...) nad J. P.. Pozwana Gmina udzieliła na w/w umowę zgody, pod warunkiem przeniesienia siedziby spółki (...) na teren Gminy L., co jak wynika z odpisu z rejestru przedsiębiorców KRS załączonego do pozwu (k. 14-15), nastąpiło.

Zgodnie z art. 509 § 2 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki (§ 2). W świetle art. 511 k.c. jeżeli wierzytelność jest stwierdzona pismem, przelew tej wierzytelności powinien być również stwierdzony pismem. Art. 519 k.c. stanowi natomiast, że osoba trzecia może wstąpić na miejsce dłużnika, który zostaje z długu zwolniony (§ 1). Przejęcie długu może nastąpić przez umowę między dłużnikiem a osobą trzecią za zgodą wierzyciela. Oświadczenie wierzyciela może być złożone którejkolwiek ze stron. Jest ono bezskuteczne, jeżeli wierzyciel nie wiedział, że osoba przejmująca dług jest niewypłacalna (§ 2 pkt 2). Umowa o przejęcie długu powinna być pod nieważnością zawarta na piśmie. To samo dotyczy zgody wierzyciela na przejęcie długu (art. 522. k.c.).

Wobec zachowania wymaganej formy i uzyskania zgody Gminy L., zmiana stron umowy była prawnie skuteczna.

Uprawnienie do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu ma charakter uprawnienia prawnokształtującego, bowiem tworzy po stronie podmiotu uprawnionego kompetencję do jednostronnej zmiany lub zakończenia istniejącego stosunku prawnego (por. Z. Radwański, Prawo cywilne- część ogólna., C.H. Beck 2009r., s. 90). Podnieść jednak należy, iż przedmiotem przelewu nie jest jedynie możliwość żądania od dłużnika, by ten spełnił świadczenie. Przelew bowiem powoduje nie tylko sukcesję samej wierzytelności, lecz również obejmuje inne elementy składające się na sytuację wierzyciela. W jego wyniku cesjonariusz uzyska i prawa kształtujące, a wśród nich możliwość złożenia oświadczenia w trybie art. 88 § 1 k.c. (por. np. wyroki SN z dnia 28 listopada 2006 r., IV CSK 224/06, z dnia 22 kwietnia 2010, V CSK 376/09).

Wobec powyższego powódce, co do zasady, przysługiwało uprawnienie do uchylenia się o skutków oświadczenia o zawarciu umowy dzierżawy.

Niemniej jednak pozwana podniosła, że z uwagi na upływ czasu od momentu, w którym powódka (jej poprzedniczka prawna) błęd wykryła uprawnienie to wygasło.

Stosownie bowiem do art. 88 § 2 k.c. uprawnienie do uchylenia się wygasa w razie błędu – z upływem roku od jego wykrycia.

Termin do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu rozpoczyna bieg od chwili jego wykrycia albo powstania stanu, w którym racjonalna osoba zdałaby sobie sprawę, że działała pod wpływem błędu. Według literalnego brzmienia przepisu, jedynie powzięcie wiedzy, a nie możliwość powzięcia wiedzy o błędzie jest zdarzeniem prawnym skutkującym początkiem biegu terminu zawitego. Wąska, literalna wykładnia przepisu oznaczałaby, że osoba, która ze względu na swoją niestaranność nie zauważyła błędu, mimo że rozsądna osoba na jej miejscu powinna była go zauważyć, dzięki swej niestaranności dysponowałaby dłuższym okresem na uchylenie się od skutków oświadczenia woli (Konrad Osajda, Kodeks cywilny. Komentarz, C.H.Beck 2014 r., Biruta Lewaszkiewicz-Petrykowska, Komentarz do Kodeksu cywilnego, LEX 2009, wyrok SA w Krakowie z dnia 22 lipca 2014 r., I ACa 638/14, LEX nr 1566999). Wskazać należy, że opisana wykładnia przepisu art. 88 § 2 k.c. pozostaje w zgodzie z art. 355 § 2 k.c., który, choć bezpośrednio odnosi się do wykonywania zobowiązań przez dłużnika, to znajduje także zastosowanie we wszystkich stosunkach prawnych z udziałem podmiotów „profesjonalnych”. Zasada wynikające z tego przepisu zobowiązuje podmioty te do działania z należytą starannością w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej uwzględniającą zawodowy charakter tej działalności.

Nie ulega wątpliwości, że Gmina nie udzieliła, w oficjalnej formie informacji o postępowaniu mającym na celu zwrot nieruchomości poprzednim właścicielom. Niemniej jednak do powódki, już w 2008 r., docierały informacje, że część wydzierżawionej nieruchomości objęta jest takim postępowaniem. Spółka bowiem, jak wynika z załączonych fotokopii dokumentów znajdujących się w aktach postępowania prowadzonego przez Ministra Infrastruktury ((...)-R-124/07), była powiadamiana o konieczności udostępnienia działki nr (...) w celu przeprowadzenia oględzin dnia 13 czerwca 2008 r., zaś w treści zawiadomienia (k. 891) wskazano, że toczy się postępowanie w sprawie twierdzenia nieważności decyzji Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i (...) Miast z dnia 22 marca 2000 r., znak PO.5.1-O-85/99, utrzymującej w mocy decyzję Wojewody L. z dnia 14 grudnia 1998 r. (znak (...).GW. (...)-2/76/98), odmawiającą zwrotu nieruchomości położonej w miejscowości R.-G., oznaczonej jako działka nr (...), o pow. 3,21 ha. Dalej wskazano, że jest to obecnie część działki nr (...), o pow. 9,14 ha, zaś organ prowadzący postępowanie został zobowiązany do ustalenia kwestii realizacji celu wywłaszczenia dawnej działki nr (...). Wezwanie o tej treści zostało odebrane w siedzibie spółki (...) LTD przez jej pracownika w dniu 27 maja 2008 r. (k. 893). Do treści tych dokumentów pełnomocnik powoda nie odniósł się, nie kwestionował ich, zaś analiza całego materiału zebranego w sprawie wskazuje, że pismo odebrane zostało przez tą samą osobę, która odbierała korespondencję przesyłaną ze Starostwa (...) w innych terminach, wobec czego nie ma przesłanek by uznać, że była to osoba nieuprawniona, czy przypadkowa. Wskazać należy też, że korespondencja pochodziła od organu bezpośrednio prowadzącego postępowanie w sprawie, wobec czego trudno przyjąć by nie zawierała ona pewnych czy wiarygodnych informacji. Co więcej, nawet gdyby nie

byłyby one wystarczające dla spółki, to winny dać asumpt do działań zmierzających do wyjaśnienia tego zagadnienia. Nieakceptowalne jest bowiem stanowisko, zgodnie z którym profesjonalista ignoruje istotne z punktu jego działalności gospodarczej okoliczności, by po jakimś czasie powoływać się na swoją niewiedzę w tym zakresie.

Już powyższe wskazuje, na adres spółki (...) LTD doręczano korespondencję, która zawierała informacje pozwalające na wykrycie błędu. Także postanowienia wydawane w toku postępowań prowadzonych przez Starostę (...), w swojej treści zawierały informację o postępowaniu w sprawie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości oznaczonej jako dawna działka o nr (...), obecnie zaś część działki nr (...).

Osobną kwestią, silnie akcentowaną przez pozwaną był udział w oględzinach nieruchomości w czerwcu 2008 r. W. T. oraz M. P., którzy przedstawili prowadzącym je organom pełnomocnictwa pochodzące od zarządu spółki (...) LTD. Zarówno W. T., jak i A. P. zeznawali, że pełnomocnictwo, które zostało złożone w toku oględzin miało charakter pełnomocnictwa jednorazowego, wydawanego stosownie do konkretnych potrzeb. Skoro więc spółka (...) LTD poinformowana została o oględzinach, zaś W. T. dysponował pełnomocnictwem wydanym dnia poprzedzającego czynność, które przedstawił przedstawicielom Ministerstwa Infrastruktury prowadzącym oględziny, to oznacza, w świetle zasad logiki, że zostało ono mu udzielone w związku z tą konkretną czynnością, na okoliczność której ją przedłożył. Tym samym należy uznać, że występował on w imieniu dzierżawcy w czasie tej czynności. Dowodem prawdziwości tego założenia może być również fakt, że zasięgał informacji u pracowników Urzędu Gminy w zakresie wyników oględzin i informacje takie, wprawdzie o dość ogólnym charakterze, uzyskał i przekazał je prezesowi spółki A..

Szereg przestawionych okoliczności prowadzi do wniosku, że poprzedniczka prawna powódki błęd mogła wykryć już w 2008 r., co prowadziło by do wniosku, że czynność została konwalidowana, z uwagi na bezskuteczny upływ czasu do uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu.

Niemniej jednak wskazać należy, że poprzedniczka prawna powódki działała w oparciu o zapewnienia swojego kontrahenta, jednostki samorządu terytorialnego, które negowały istnienie jakichkolwiek wątpliwości co do stanu prawnego, a w konsekwencji możliwości sprzedaży nieruchomości położonej nad J. P.. Dlatego też postępowanie dzierżawcy nie może być oceniane w oderwaniu od tych okoliczności. Skoro bezspornym jest, że w treści ogłoszeń o przetargu na wydzierżawienie nieruchomości nie informowano o postępowaniu w sprawie zwrotu nieruchomości, nie przedstawiano takiej informacji również w toku rokowań, a także już po zawarciu umowy, to powódka miała podstawy by pozostawać w przekonaniu, że takie okoliczności nie występują, a w konsekwencji nie traktować wiadomości zawartych w korespondencji kierowanej do spółki z Ministerstwa Infrastruktury, czy Starostwa (...), jako dotyczących faktów wpływających na realizację postanowień umownych. Zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie przyjmuje się bowiem, że błąd może dotyczyć zarówno okoliczności faktycznych jak i prawnych (tak SN w wyroku z dnia 6 czerwca 2003 r., IV CK 274/02, Lex nr 146440 i z dnia 5 grudnia 2000 r., IV CKN 179/00, Lex nr 52505), zaś w zakresie tych drugich, powodowa spółka wciąż pozostawała w mylnym przekonaniu, zaś błąd w tym zakresie został wykryty dopiero z chwilą przedstawienia przez wójta Gminy L. formalnej informacji, że w istocie toczy się postępowanie w sprawie zwrotu części dzierżawionej nieruchomości (k. 58), co pozwalało uznać tę okoliczność za prawie relewantną.

Przyjmując bowiem dotychczasowe i utrwalone poglądy na temat istoty błędu jako różnicy między stanem wyobrażonym przez składającego oświadczenie woli a stanem rzeczywistym, opartym w dziedzinie błędu co do prawa na wykładni i praktyce stosowania prawa, przez wykrycie błędu należy rozumieć zniesienie tej różnicy. Dla osiągnięcia tego stanu konieczne jest rozpoznanie stanu rzeczywistego i zmianę dotychczasowego wyobrażenia. Powzięcie informacji o istnieniu rozbieżności rozpoczyna dopiero proces poznawczy zmierzający do ustalenia, czego dotyczą różnice i jaki jest stan rzeczywisty. Ponieważ wykrycie błędu jest chwilą miarodajną dla podjęcia decyzji odnośnie do uchylenia się od jego skutków, przy błędzie co do prawa konieczne jest ich poznanie w takim przynajmniej zakresie, aby składający oświadczenie był w stanie ocenić istotność błędu (por. wyrok SN z dnia 6 czerwca 2003 r., IV CK 274/02, LEX nr 146440)

Pismo zawierające stosowną informację datowane jest dniem 22 września 2011 r., zaś złożenie oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu nastąpiło w dniu 18 listopada 2011 r., gdy powódka przedstawiła Gminie L. stosowne pismo (k. 66 i n.), wobec czego wymagany termin został zachowany. W konsekwencji skutecznego uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli o zawarciu umowy dzierżawy, która przewidywała czynienie nakładów na nieruchomości, powódka domaga się zwrotu ich równowartości.

Skuteczne uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu czyni umowę nieważną *ex tunc*. Świadczenie spełnione w wykonaniu takiej umowy jest świadczeniem nienależnym (art. 410 § 2). Podstawą żądania jego zwrotu są przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu w związku z art. 410 § 1 k.c. (wyrok SN z dnia 9 lutego 1998 r., III CKN 372/97, LexPolonica nr 343981).

Artykuł 410 § 1 i 2 w zw. z art. 405 k.c. obliguje do zwrotu w naturze, a jeśli nie jest to możliwe do zwrotu wartości świadczenia uzyskanego nienależnie. Świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Fakt czynienia przez powódkę i jej poprzedniczkę nakładów nie był sporny. Zasadniczo w toku procesu pozwana nie kwestionowała zakresu robót a jedynie ich wartość, z uwagi na fakt, że nie została ona ustalona w oparciu o kosztorysy powykonawcze sporządzone na podstawie protokołów odbioru robót wykonanych.

W toku procesu powódka przedstawiła jednakże dokumenty potwierdzające zatwierdzenie przez Gminę L. kosztu i zakresu wykonanych robót, zaś kosztorysy powykonawcze, będące podstawą opracowania tych dokumentów (a w toku postępowania będące podstawą dla biegłego do wydania opinii) były przedkładane Gminie L., celem ich weryfikacji przez powołanego w tym celu przez pozwaną specjalistę, co zostało wykazane w toku zeznań m.in. przez K. F. i M. W..

Skoro więc pomiędzy stronami niniejszego postępowania przyjmowano taki sposób weryfikacji wykonanych robót, a Gmina uważała go za prawidłowy i nie kwestionowała na etapie zgodnej współpracy ilości robót wykonanych, zaś na etapie postępowania sądowego nie wskazywała na wystąpienie jakichkolwiek okoliczności sugerujących nieprawidłowość uprzednio ustalonego i przyjętego przez nią zakresu nakładów, to ocena zasadności przedstawianych przez pozwaną zarzutów i jednocześnie ocena dokumentów przedłożonych przez powódkę, jako dowodów poczynionych nakładów, prowadzić winna do wniosku, że zarzuty pozwanej zgłaszane są nie z uwagi na zastrzeżenia o charakterze faktycznym, lecz jedynie z uwagi na obronę przez pozwaną Gminę strategią procesową.

Wobec ustalonego zakresu robót należało więc określić ich wartość. Jak wskazuje się w orzecznictwie (por. np. wyroki SN z dnia 12 marca 1998 r. I CSK 522/97, OSNC 1998/11/176 oraz z dnia 3 października 2003 r., III CKN 1313/00, nie publ., z dnia 1 grudnia 2010 r., I CSK 64/10), jeżeli zwrot bezpodstawnego wzbogacenia ma nastąpić w pieniądzu, to w razie uwzględnienia powództwa zasądzeniu podlega zwrot aktualnego wzbogacenia, przez co należy rozumieć, zgodnie z art. 405 k.c. w zw. z art. 316 k.p.c. i stosowanym w drodze analogii art. 363 § 2 k.c., zwrot wzbogacenia istniejącego w chwili wyrokowania. Stanowisko to podziela Sąd rozpoznający sprawę.

Niezbędnym było ustalenie wartości nakładów, z uwzględnieniem stopnia ich zużycia, tak by możliwą do wskazania była aktualna wartość wzbogacenia pozwanej, co wymagało wiadomości specjalnych.

Biegły z zakresu budownictwa w swojej opinii, uwzględniając jedynie nakłady zatwierdzone przez pozwaną, podał wartości netto i brutto poczynionych nakładów (k. 925).

Pozwana Gmina kwestionowała możliwość zasądzenia na rzecz powódki kwoty uwzględniającej podatek VAT, podnosząc, że część prac wykonywana była przez pracowników powoda, czyli metodą gospodarczą.

Odnosząc się do tego zarzutu wskazać należy, że nakłady na nieruchomości, które mają być przedmiotem zwrotu, na gruncie przepisów art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2011 r. Nr

177, poz. 1054 ze zm.) traktowane są przez organy podatkowe jako odpłatne usługi, a te zgodnie z art. 5 ust. 1 w/w ustawy podlegają opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, także w przypadku, gdy zobowiązanie do zwrotu ich wartości wynika z przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, jeżeli dotyczy czynnego podatnika podatku VAT (por. wyrok NSA z dnia 10 maja 2011 r., I (...)/743/11). Takie rozumienie pojęcia związane jest z treścią przepisu art. 47 § 1 k.c. i 48 k.c., których skutkiem jest związanie z własnością gruntu jego części składowych, a więc rzeczy z nim trwale związanych, do których niewątpliwie należą budynki i budowle posadowione przez powódkę. Podobne stanowisko, na gruncie niniejszej sprawy zajął Minister Finansów w indywidualnej interpretacji podatkowej z dnia 28 sierpnia 2014 r., wydanej za pośrednictwem Dyrektora Izby Skarbowej w Ł. (znak (...) -418/14-3/JN), którą powód załączył do akt sprawy (k. 974-976). Bez znaczenia pozostaje fakt, że błędnie operował on pojęciem odstąpienia od umowy. Z tych też względów bez znaczenia pozostaje, czy powód wykonywał pracę poprzez swoich pracowników, czy też metodą zlecania robót innym podmiotom, bowiem całe świadczenie nakładów stanowi usługę. Wynikiem powyższego jest stwierdzenie, że zasądzone w rozpoznawanej sprawie świadczenie wiązać się będzie z obowiązkiem odprowadzenia podatku VAT przez powodową spółkę. Zgodnie zaś z przepisami art. 3 ust. 1 pkt 1 w zw. z ust. 2 ustawy o informowaniu o cenach towarów i usług z dnia 9 maja 2014 r. (Dz. U. z 2014 r., poz. 915), kupujący zobowiązany jest do zapłaty na rzecz przedsiębiorcy za usługę cenę, która obejmuje podatek od towarów i usług. Powyższe wymaga więc uwzględnienia podatku VAT w zasądzonej na rzecz powoda kwocie, a więc ustalonej przez biegłego ceny brutto.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie odsetek Sąd oparł o treść art. 481 w zw. z 455 k.c. Powód uchylił się od skutków oświadczenia woli o zawarciu umowy dzierżawy pismem złożonym pozwanej Gminie dnia 18 listopada 2011 r., jednocześnie wyznaczając jej 14 dniowy termin na zwrot, oznaczając tym samym termin spełnienia świadczenia. Tym samym, zgodnie z wezwaniem, odsetki należą się od dnia 3 grudnia 2011 r.

Natomiast fakt, że wysokość wzbogacenia ustala się wg stanu na dzień wyrokowania, nie implikuje zasądzenia od tego dnia odsetek. Postępowanie sądowe jest konsekwencją negocjowania przez pozwaną Gminę obowiązku spełnienia świadczenia, co jednak nie jest równoznaczne z brakiem jego wymagalności, zaś ustalenie wartości zwrotu nienależnego świadczenia wg stanu na dzień wyrokowania jest wyrazem urealnienia wysokości wzbogacenia w momencie jego zwrotu. Przepisy o nienależnym świadczeniu odnoszą się bowiem do rzeczywistej korzyści uzyskanej przez wzbogaconego w chwili zwrotu jej równowartości, o czym świadczy treść np. treść przepisu art. 409 k.c. Pozwany zobligowany był do zwrotu świadczenia na rzecz powoda stosownie do regulacji wskazanych w przepisach prawa, z chwilą oznaczoną w wezwaniu do zapłaty. Nie ma więc podstaw do ograniczenia obowiązku odsetkowego ciężącego na pozwanym.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd oparł o treść art. 102 k.p.c., zgodnie, z którym obciążył pozwaną Gminę obowiązkiem zwrotu części poniesionych przez powódkę kosztów, tj. opłaty od pozwu w wysokości 10.000,00 zł oraz zaliczek uiszczonych na koszt opinii biegłych w łącznej wysokości 11.562,12 zł. W ocenie Sądu, tylko taki podział kosztów procesu, z pominięciem poniesionych przez strony kosztów zastępstwa procesowego, gwarantuje realizację zasady słuszności, o której mowa w powołanym wyżej art. 102 k.p.c. Należy mieć też na względzie fakt, że obciążenie Gminy obowiązkiem zapłaty znacznej kwoty pieniężnej tytułem zwrotu nakładów, a jednocześnie obowiązkiem zwrotu poniesionych przez przeciwnika kosztów, może doprowadzić do powstania trudnej dla Gminy sytuacji finansowej i spowodować niemożność zrealizowania przyjętych planów rozwoju gminy i jej mieszkańców.

Pozostałe, nieuiszczone koszty w postaci części opłaty od pozwu, zostały przejęte stosownie do art., 113 ust. 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych na rachunek Skarbu Państwa.

Z przyczyn wyżej podanych oraz z uwagi na treść cytowanych przepisów prawa Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.