

Sygn. akt I ACa 394/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Ryszard Iwankiewicz (spr.)
Sędziowie:	SA Zbigniew Ciechanowicz SA Tomasz Żelazowski

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2020 r. na posiedzeniu niejawnym w Szczecinie

sprawy z powództwa Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w W.

przeciwko Gminie P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 13 lutego 2019 r., sygn. akt I C 1418/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 11.250 (jedenaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Zbigniew Ciechanowicz Ryszard Iwankiewicz Tomasz Żelazowski

Sygn. akt I ACa 394/19

UZASADNIENIE

Powódka Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej Gminy P. kwoty 2.162.373,39 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 2.161.130 zł od dnia 1 sierpnia 2016 r., a od kwoty 1.243,39 zł od dnia wniesienia pozwu tytułem równowartości nieruchomości, których własność przeniosła nieodpłatnie na rzecz pozwanej Gminy P. z przeznaczeniem pod ogólnodostępny teren usług rekreacyjno-turystycznych, twierdząc, że działki nie zostały zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem.

W dniu 7 listopada 2016 r. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym nakazał pozwanej Gminie P. aby zapłaciła na rzecz powódki kwotę 2.162.373,39 zł wraz z odsetkami od kwoty 2.161.130,00 zł od dnia 1 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty i od kwoty 1.243,39 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Od tego orzeczenia pozwana Gmina P. złożyła sprzeciw, wnosząc o oddalenie powództwa i podnosząc, że właściwa interpretacja art. 24 ust. 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa prowadzi do wniosku, że roszczenie wygasło ze względu na to, iż powódka wytoczyła powództwo po upływie 10 lat od dnia nabycia nieruchomości.

W toku procesu doszło do likwidacji Agencji Nieruchomości Rolnych (oznaczana dalej jak ANR), a w jej prawa i obowiązki wstąpił, powołany z dniem 1 września 2017 r., Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (oznaczany dalej jako KOWR).

Wyrokiem z dnia 13 lutego 2020 r. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim zasądził od pozwanej Gminy P. na rzecz powoda Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w W. kwotę 2.161.130 zł (dwa miliony sto sześćdziesiąt jeden tysięcy sto trzydzieści złotych) wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 2.159.600 zł liczonymi od dnia 1 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty i od kwoty 1.530 zł liczonymi od dnia 17 listopada 2016 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 115.860,21 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nakazał pobrać od pozwanej Gminy P. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim kwotę 332,51 zł z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana Gmina P., zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając:

1. obrazę norm prawa procesowego, to jest art. 233 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów w kontekście naruszenia zasad logicznego rozumowania i w konsekwencji powyższego błędne ustalenie stanu faktycznego mającego istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia i wadliwe uznanie jakoby stosownie do rozkładu ciężaru dowodu strona powodowa wykazała, iż to nabywca nieruchomości przeznaczył je na inne cele, niż określone w umowie, podczas gdy mając na uwadze konsekwentne stanowisko pozwanej i zgromadzony materiał dowodowy, a w tym zapisy postanowień umowy stron z dnia 22 listopada 2015r., brak jest podstaw do przyjęcia jakoby między stronami ustalono sposób przeznaczenia przekazanych stronie pozwanej nieruchomości;
2. obrazę norm prawa procesowego, to jest art. 233 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów w kontekście naruszenia zasad logicznego rozumowania i w konsekwencji powyższego błędne ustalenie stanu faktycznego mającego istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia i wadliwe uznanie jakoby stosownie do rozkładu ciężaru dowodu strona powodowa wykazała, iż strony postępowania ustaliły termin, w którym pozwana ma zrealizować spoczywające na niej obowiązki, w tym w zakresie przeznaczenia otrzymanych nieruchomości, podczas gdy strony nigdy nie ustaliły terminu, w którym pozwana zobowiązana byłaby do wypełnienia zobowiązania umownego (co konsekwentnie podtrzymuje strona pozwana), zaś zgromadzony materiał dowodowy nie daje podstaw do postawienia odmiennej tezy;
3. obrazę prawa materialnego, to jest norm art. 24 ust. 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że termin na dochodzenie roszczeń strony powodowej rozpoczyna swój bieg od dnia upływu 10 letniego terminu liczonego od dnia zawarcia umowy stron, a w którym to pozwana zobowiązana była do zagospodarowania przekazanych jej nieruchomości stosownie do ich przeznaczenia wskazanego w treści umowy stron, podczas gdy prawidłowa wykładnia rzeczowego przepisu winna prowadzić do wniosku jakoby to strona powodowa uprawniona była do żądania zwrotu równowartości nieruchomości przekazanych na rzecz strony pozwanej w terminie 10 lat liczonym od dnia ich przekazania stronie pozwanej;
4. obrazę prawa materialnego, to jest norm art. 24 ust. 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa poprzez jego błędną wykładnię i wadliwe uznanie, że w niniejszej sprawie zachodzi konieczność zastosowania sankcji obejmującej żądanie zapłaty równowartości przekazanych stronie pozwanej nieruchomości, podczas gdy niewykonanie inwestycji nie może zostać w zaistniałym stanie faktycznym kwalifikowane jako tożsame z przeznaczeniem nieruchomości na inne cele w szczególności w kontekście podjętych przez pozwaną działań zmierzających do zagospodarowania nabytych nieruchomości stosownie do treści umowy stron postępowania mocą których przeniesiono przedmiot własności na Gminę P., zaś o zmianie przeznaczenia nieruchomości nie może

świadczyć wyłącznie czasowe wykorzystanie nieruchomości służące zachowaniu jej substancji i jej utrzymania w stanie nie pogorszonym;

5. błędną wykładnię norm art. 24 ust. 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa poprzez uznanie tożsamości pojęć „przeznaczenia przez nabywcę nieruchomości na inne cele, niż określone w umowie” oraz „zagospodarowania przez nabywcę nieruchomości na inne cele, niż określone w umowie”, podczas gdy dla uznania przeznaczenia nieruchomości na określony cel nie jest koniecznym jej zagospodarowanie czy zabudowa określoną infrastrukturą.

Wskazując na powyższe zarzuty, apelująca wniosła o:

1. uchylenie orzeczenia Sądu pierwszej instancji i oddalenie powództwa w całości;
2. zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów niniejszego postępowania za obie instancji według norm prawem przepisanych.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i obciążenie pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie, uwzględniając treść przepisu art. 387 § 2¹ pkt 1 k.p.c., wskazać należy, że Sąd Apelacyjny, dokonując własnej oceny przedstawionego pod osąd materiału procesowego, stwierdził, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania. Sąd drugiej instancji podzielił także ocenę prawną powództwa zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

W aspekcie przeprowadzonego przez Sąd pierwszej instancji postępowania dowodowego pozwana podniosła zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zwrócić jednak należy uwagę na to, że apelująca nie wskazała, w czym upatruje uchybień Sądu w zakresie dokonanej oceny dowodów, jak również na czym polegała wadliwość tej oceny, poprzestając w istocie rzeczy na gołosłownym, ogólnym zaprzeczeniu wersji oceny materiału procesowego przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i nie poddając krytycznej analizie stanowiska Sądu Okręgowego z punktu widzenia zasad logiki i doświadczenia życiowego. Nie można zaś zweryfikować zarzutu, który nie został skonkretyzowany, nie jest osadzony w realiach tej konkretnej sprawy oraz nie odnosi się do całego materiału dowodowego.

Nie sposób również pominąć tego, że zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w istocie osadza się na zarzutach naruszenia prawa materialnego, bowiem pozwana w rzeczywistości kwestionuje nie tyle ustalenia faktyczne dokonane w sprawie, co ocenę i wnioski prawne wyciągnięte z poczynionych ustaleń, prowadzące do stwierdzenia, że ziściły się przesłanki do żądania od pozwanej zapłaty równowartości nieruchomości przekazanej jej nieodpłatnie przez ANR. Dekodując zatem stanowisko skarżącej w tym zakresie, zauważyć trzeba, że nie podważa ona w żaden sposób dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych w najistotniejszych dla rozstrzygnięcia sprawy aspektach, choćby poprzez wskazanie błędów w ocenie materiału procesowego, stanowiącego kanwę tych ustaleń, a wyłącznie poprzestaje na kontestowaniu uprawnienia tego Sądu do wyprowadzenia - w uwarunkowaniach przedmiotowej sprawy - wniosków opisanych w zarzutach apelacji. Tego rodzaju sposób argumentacji, kwalifikowany być winien na płaszczyźnie procesowej, jako zarzut obrazy prawa materialnego, dotyczący - ściślej rzecz ujmując - fazy jego subsumcji do ustalonego stanu faktycznego. Rozważania bowiem, czy z materiału procesowego sprawy wynika, że wbrew postanowieniom umownych i obowiązującym regulacjom prawnym, Gmina P. nie zagospodarowała w obowiązującym terminie nabytych przez nią nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem, nie dotyczą wadliwych ustaleń faktycznych, będących konsekwencją

oceny dowodów, dokonanej z przekroczeniem art. 233 § 1 k.p.c., lecz obejmują zagadnienia związane z kwalifikacją okoliczności faktycznych z punktu widzenia właściwych przepisów prawa materialnego.

W kontekście sformułowanego przez stronę pozwaną zarzutu podkreślenia wymaga i to, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych utrwalony jest pogląd, zgodnie z którym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w przypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, jako dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd odwoławczy przeprowadza bowiem kontrolę legalności oceny dokonanej przez sąd pierwszej, czyli bada, czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Ocena dowodów jest natomiast jednym z elementów kompetencji jurysdykcyjnych (władzy orzeczniczej) sądu i wyrazem stosowania prawa procesowego. Jeżeli więc po weryfikacji całokształtu materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza art. 233 § 1 k.p.c. i musi być uznana za prawidłową, choćby nawet w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego (np. po uznaniu innych z wykluczających się dowodów za wiarygodne), dawały się wysnuć spójne logicznie wnioski odmienne. W związku z tym, dla skutecznego postawienia zarzutu naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza samo twierdzenie strony skarżącej o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który jej zdaniem odpowiada rzeczywistości i przedstawienie przez apelującą własnej, odmiennej od sądowej, oceny materiału procesowego i poszczególnych dowodów.

Sąd Okręgowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe, w żaden sposób nie uchybiając przepisom prawa procesowego. Argumentacja Sądu pierwszej instancji w zakresie oceny dowodów jest kompletna i zindywidualizowana, uwzględnia wszystkie dowody przeprowadzone w sprawie, które poddane zostały odpowiedniej weryfikacji na tle całokształtu zgromadzonego materiału procesowego, a nadto zawiera logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski, co pozwala na jej pełną aprobatę bez konieczności - w świetle przedstawionej powyżej krytyki zarzutu skarżącej - jej rozbudowywania. Ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego nie budzi zastrzeżeń Sądu drugiej instancji, nie narusza ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego, czy właściwego kojarzenia faktów. Sąd Okręgowy zebrał i rozważył dowody oraz ocenił je w sposób nienaruszający swobodnej oceny dowodów, uwzględniając w ramach tejże oceny zasady logiki i wskazania doświadczenia życiowego. Nie ma podstaw, by podważać adekwatność dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń do treści przeprowadzonych dowodów. Pisemne motywy wyroku w należyty sposób wskazują na to, jaki stan faktyczny stał się podstawą jego rozstrzygnięcia oraz na jakich dowodach Sąd się oparł przy jego ustalaniu. Wnioski końcowe też zostały przedstawione prawidłowo w powiązaniu ze stanowiskiem stron, obowiązującymi przepisami i ustalonymi faktami.

Można również założyć, iż pozwana omawianym zarzutem zmierzała także do podważenia poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, jednak i w tym zakresie zarzut ten okazał się bezzasadny. Oczywistym jest, że błąd w ustaleniach faktycznych może nastąpić wyłącznie w konsekwencji mylnej oceny dowodów bądź bezpodstawnego pominięcia części materiału dowodowego. Zaznaczyć należy, że ustalenia faktyczne są konsekwencją uprzedniego dopuszczenia określonych dowodów, ich przeprowadzenia i następnie oceny. Stąd też nie jest uprawnione w ramach omawianego zarzutu odwoływanie się do stanu faktycznego, jaki w ocenie skarżącego winien w sprawie być ustalony, czy nawet jak wynika z treści apelacji ostatecznie został ustalony.

Zarzuty apelacji sprowadzały się więc do zakwestionowania - co do zasady - uprawnienia Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa jako następcy prawnego Agencji Nieruchomości Rolnych do żądania od pozwanej spełnienia świadczenia, przewidzianego bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawnymi. Tym samym ocena zasadności dochodzonego przez powoda roszczenia sprowadza się w istocie rzeczy do przesądzenia kwestii prawnej, dotyczącej istnienia obowiązku zwrotu równowartości przekazanych pozwanej nieruchomości, jeżeli w ustawowo określonym terminie nie doszło do ich urządzenia zgodnie z przeznaczeniem. Podstawa rozstrzygnięcia koncentruje się zatem na wykładni art. 24 ustęp 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu.

W art. 24 ust. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ustawodawca unormował kwestię nieodpłatnego przekazania nieruchomości, stanowiąc, że nieruchomości wchodzące

w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa ANR, a obecnie KOWR może w drodze umowy, nieodpłatnie przekazać na własność między innymi jednostce samorządu terytorialnego, z jednoczesnym ograniczeniem celów, w których miałyby nastąpić takie przekazanie. Przepis ten w swym pierwotnym brzmieniu stanowił podstawę do przekazania nieruchomości gminie jedynie na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi. W wyniku nowelizacji, która weszła w życie 19 stycznia 1994 r., ustawodawca doprecyzował, że w przepisie tym chodzi nie o wszelkiego rodzaju inwestycje infrastrukturalne, ale o te inwestycje, które służą wykonywaniu zadań własnych gminy. Ustawodawca zastrzegł przy tym, że w razie przeznaczenia nieruchomości przez nabywcę na inne cele niż określone w umowie, ANR przysługuje zwrot równowartości pieniężnej. Kolejna istotna nowelizacja tego przepisu została dokonana 15 czerwca 1999 r. i polegała ona między innymi na wprowadzeniu 10-letniego terminu, w którym ANR mogła żądać od nabywcy zwrotu aktualnej wartości nieruchomości. Następną zmianą w zakresie konsekwencji niewykorzystania nieruchomości przekazanej nieodpłatnie na cel określony w umowie została dokonana z dniem 3 grudnia 2011 r. Wówczas to z mocy art. 24 ustępu 5a powołanej ustawy, nałożono na ANR obowiązek wystąpienia z żądaniem zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości w przypadku zbycia lub przeznaczenia przez nabywcę nieruchomości na inne cele, niż określone w umowie, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia. W uzasadnieniu projektu tej nowelizacji zwrócono uwagę, że zmiana ta ma na celu wprowadzenie regulacji, zgodnie z którą Agencja będzie zobowiązana do wystąpienia o zwrot równowartości nieruchomości (zob. Biuletyn z posiedzenia Komisji Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr 287, które odbyło się 28 lipca 2011 r., nr 5419/VI kad., s. 24).

W orzecznictwie sądowym podkreślano, że ratio legis takiego rozwiązania polega na tym, żeby zapobiegać dowolnemu dysponowaniu przez gminy nieruchomościami przekazanymi im nieodpłatnie przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Chodzi o to, że nieruchomości te powinny być wykorzystywane przez gminy tylko na cele przewidziane w umowie przekazania, pod rygorem obowiązku zapłaty ich wartości w razie przeznaczenia ich na inne cele. Oznacza to, że wykonanie zaciągniętego zobowiązania przez samorząd terytorialny należy oceniać przez pryzmat realizacji celu nieodpłatnego przekazania nieruchomości. Przyjmuje się również, że brak realizacji tego celu stanowi de facto zmianę przeznaczenia nieruchomości uzasadniającą zastosowanie sankcji przewidzianej w art. 24 ust. 5a ustawy. W przeciwnym bowiem wypadku dochodziłoby do pewnego rodzaju uwłaszczenia się samorządów wbrew istocie nieodpłatnego przekazania (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 7 listopada 2012 r., IV CSK 273/2012, Lexis.pl nr 5029788 i wyrok Sądu Najwyższego z 14 kwietnia 2005 r., II CK 610/2004, Lexis.pl nr 2423279).

Podstawowym zarzutem pozwanej w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, było wygaśnięcie prawa do żądania zwrotu równowartości przekazanych nieruchomości z uwagi na upływ dziesięcioletniego terminu na zgłoszenie tego żądania. Pozwana opierała to stanowisko na zmianie art. 24 ust. 5a cytowanej ustawy, która miała wynikać z „modyfikacji układu przecinków”, co uzasadniało przyjęcie, że ANR, a następnie KOWR nie przysługuje prawo do skutecznego domagania się zwrotu aktualnej wartości pieniężnej nieruchomości, ponieważ żądanie to powinno być skierowane do pozwanej w nieprzekraczalnym terminie 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a tego rodzaju roszczenie nie zostało przez ANR w tym terminie wyartykułowane.

W związku z powyższym należy zauważyć, iż w dacie zawarcia umowy przekazania własności nieruchomości obowiązywał art. 24 ust. 5a w następującym brzmieniu: „W przypadku zbycia lub przeznaczenia przez nabywcę nieruchomości na inne cele, niż określone w umowie, przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia, Agencja może żądać od podmiotów wymienionych w ust. 5 pkt 1 zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości, ustalonej według zasad określonych w art. 30 ust. 1, natomiast od osób wymienionych w ust. 5 pkt 3, Agencji zwrot taki przysługuje, o ile Lasy Państwowe nie skorzystają z prawa pierwokupu. W przypadku zamiaru zbycia gruntu przez osoby, o których mowa w ust. 5 pkt 3, Lasom Państwowym przysługuje prawo pierwokupu tej nieruchomości, na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami”, zaś w dacie przeprowadzenia kontroli sposobu wykorzystania nieruchomości i wystąpienia przez ANR z żądaniem zapłaty ich równowartości przepis ten miał następująca treść: „W przypadku zbycia lub przeznaczenia przez nabywcę nieruchomości na inne cele, niż określone w umowie, przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia Agencja występuje do podmiotu wymienionego w ust. 5 pkt 1 z żądaniem zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości, ustalonej według zasad określonych w art. 30 ust. 1, natomiast od osób wymienionych w ust. 5 pkt 3, Agencji zwrot taki przysługuje, o ile Lasy Państwowe

nie skorzystają z prawa pierwokupu. W przypadku zamiaru zbycia gruntu przez osoby, o których mowa w ust. 5 pkt 3, Lasom Państwowym przysługuje prawo pierwokupu tej nieruchomości, na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.”

Wprawdzie zmiana układu znaków interpunkcyjnych może doprowadzić do nadania innego znaczenia normie prawnej, jednak w niniejszym przypadku strona pozwana przywiązuje do tej zmiany nadmierne znaczenie. Jak już wspomniano, celem nowelizacji ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa dokonanej ustawą z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 2 listopada 2011 r.), było zobligowanie ANR do zgłaszania żądania zapłaty wartości przekazanych nieodpłatnie nieruchomości wobec podmiotów, które nie wykorzystują ich zgodnie z przeznaczeniem. Nie może być wątpliwości, że inny układ przecinków był wynikiem błędu przy redakcji zmienianego przepisu, a nie świadomym zabiegiem legislacyjnym, co potwierdza nie kwestionowany przez pozwaną przebieg prac na projekcie tej ustawy w Sejmie, przedstawiony w odpowiedzi na apelację. Wykładnia tego przepisu zaprezentowana w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku okazała się więc prawidłowa. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie powinna budzić wątpliwości konstatacja, że termin dziesięciu lat został zakreślony dla nabywcy nieruchomości i stanowi dla niego cezurę czasową do ostatecznego wywiązania się z obowiązków umownych w zakresie zagospodarowania gruntów, a dopiero bezskuteczny upływ tego terminu uprawniał ANR (obecnie KOWR) do żądania zwrotu pieniężnej równowartości przekazanej nieruchomości. Proponowana przez pozwaną interpretacja powyższego przepisu, prowadziłaby w istocie rzeczy do pozbawienia tych podmiotów prawa do uzyskania rekompensaty pieniężnej za nieodpłatnie przekazywane nieruchomości w sytuacji, gdy nie zostały one urządzone zgodnie z przeznaczeniem. Termin zgłoszenia żądania zapłaty równowartości nieruchomości pokrywałby się bowiem z terminem przewidzianym na zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem.

Na podstawie umowy z dnia 22 listopada 2005 r. zawartej przed notariuszem M. K., Agencja Nieruchomości Rolnych w W. przeniosła nieodpłatnie własność nieruchomości składającej się z działki oznaczonej nr (...) o powierzchni 15,6 ha położonej w S., gm. P., dla której nie prowadzono księgi wieczystej, z przeznaczeniem pod „ogólnodostępny teren usług rekreacyjno-turystycznych do skomunalizowania przez Gminę P.” oraz własność nieruchomości składającej się z działki oznaczonej nr (...) o powierzchni 4,37 ha, położonej w S., gm. P., dla której nie prowadzono księgi wieczystej, z przeznaczeniem „pod budowę ciągów pieszych, urządzenie terenów zielonych i rekreacyjnych na potrzeby mieszkańców wsi S.”. Takie przeznaczenie obu działek zostało wskazane w § 3 umowy, odwołującym się do przywołanych w tym postanowieniu umownym odpowiednich aktów prawa miejscowego, natomiast w § 4 umowy zawarte zostało oświadczenie Gminy P., że nabyte nieruchomości będą wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem.

Oczywiście bezzasadnym jest więc zarzut apelującej, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał na ustalenie, że strony uzgodniły sposób przeznaczenia przekazanych pozwanej nieruchomości. Przeznaczenie tych działek zostało bowiem jednoznacznie zdefiniowane, a osobom zarządzającym Gminą P. musiała być znana treść dokumentów wymienionych w § 3 umowy i w tej sytuacji rzeczą pozwaną było podjęcie tego rodzaju działań, które doprowadziłyby do zrealizowania w ustawowym terminie obowiązku takiego urządzenia działek, aby można było stwierdzić, iż są one wykorzystywane zgodnie z umówionym celem.

Nie zasługuje również na aprobatę zarzut skarżącej, że strony nie ustaliły terminu wykonania przez pozwaną obowiązków nałożonych w umowie. Określenie takiego terminu nie było bowiem konieczne, skoro wynikał on wprost z art. 24 ust. 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Treść stosunku zobowiązaniowego określonego w powyższej umowie, uzupełniały zatem regulacje ustawowe, które normowały termin wykonania obowiązków przez pozwaną poprzez usankcjonowanie braku realizacji celu nieodpłatnego przekazania tych nieruchomości w terminie dziesięciu lat, określonym powyższym przepisem.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało w sposób niebudzący wątpliwości, że przez okres dziesięciu lat od daty nabycia nieruchomości, pozwana nie zrealizowała takich prac, które pozwoliłyby uznać, że działki są wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem. Pozwana podjęła doraźne działania dopiero po uzyskaniu informacji o planowanej przez ANR kontroli sposobu wykorzystania nieruchomości, dokonując w listopadzie 2015 r.

nasadzenia drzewek, zamawiając wykonanie koncepcji zagospodarowania nieruchomości oraz występując z żądaniem zaniechania zasiewów na gruntach znajdujących się w bezumownym posiadaniu przez rolnika, który wcześniej je dzierżawił.

Tym samym Sąd pierwszej instancji trafnie uznał, że skoro pozwana Gmina nie wykorzystuje nieruchomości na cele określone w umowie i upłynął termin na dostosowanie działek do tych celów, to zaktualizowało się roszczenie strony powodowej wyrażone w art. 24 ust. 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa o zwrot aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości, ustalonej według zasad określonych w art. 30 ust. 1 ustawy. Wartość nieruchomości została określona przez Sąd Okręgowy na podstawie opinii biegłego, której strona pozwana nie podważała.

Za pozbawiony podstaw należało także uznać zarzut przedawnienia. Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 25 października 2016 r. (data stempla pocztowego), podczas gdy roszczenie stało się wymagalne z dniem 23 listopada 2015 r. (po upływie 10 lat od nabycia nieruchomości). Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie zawiera żadnych regulacji w zakresie przedawnienia, w związku z czym znajdują tu zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, które w dacie wytaczania powództwa przewidywały dla tego typu roszczenia dziesięcioletni okres przedawnienia (art. 118 k.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji ustawą z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw - Dz. U. 2018.1104 z dnia 8 czerwca 2018 r.).

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny, dzieląc stanowisko Sądu Okręgowego, na podstawie art. 385 k.p.c., apelację pozwanej oddalił.

Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanej o rozłożenie zasądzonego świadczenia na 120 równych miesięcznych rat, złożonego na wypadek oddalenia apelacji. Stosownie do dyspozycji art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych przypadkach sąd może w wyroku rozłożyć świadczenie na raty. Zgodnie z utrwalonym poglądem judykatury i doktryny (vide M. Jędrzejewska (w:) Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze, T. I, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 2001, s. 560 - 561) uprawnienie przewidziane w powyższym przepisie przysługuje sądowi w szczególnie uzasadnionych wypadkach, a więc w sytuacjach, w których ze względu na stan majątkowy, rodzinny czy zdrowotny spełnienie zasądzonego świadczenia byłoby dla pozwanego niemożliwe do wykonania lub w każdym razie bardzo utrudnione i narażałoby jego lub jego bliskich na niepowetowane szkody. Rozłożenie świadczenia na raty ma w szczególności na celu uchronienia pozwanego od postępowania egzekucyjnego poprzez umożliwienie mu wykonania wyroku w sposób dobrowolny. Chodzi tu o wypadki szczególnie uzasadnione, czyli takie, które w sposób ponadprzeciętny lub nadzwyczajny uzasadniają albo nawet nakazują zmodyfikowanie skutków wymagalności dochodzonego roszczenia. Ocena tych wypadków należy do sądu, jednak nie może mieć cech dowolności. Dlatego też konieczne jest oparcie jej na odpowiednich ustaleniach faktycznych. Biorąc pod uwagę status prawny pozwanej Gminy, okoliczności pozwalające na zakwalifikowanie określonego wypadku jako szczególnie uzasadnionego powinny przede wszystkim wynikać z jej stanu majątkowego oraz z czasowych problemów ze spełnieniem świadczenia w terminie wynikającym z treści roszczenia. Chodzi zwłaszcza o wypadki, w których spełnienie zasądzonego świadczenia byłoby dla pozwanej niemożliwe do wykonania albo bardzo utrudnione lub narażałoby ją na niepowetowane szkody. Nie można przy tym tracić z pola widzenia interesu wierzyciela, dla którego rozciągnięcie w czasie wykonania wyroku wywołuje pewne negatywne konsekwencje i pozbawia go w związku z tym określonych korzyści. Tymczasem strona pozwana nie przedstawiła żadnych dokumentów, które pozwalałyby ocenić jej kondycję majątkową i stwierdzić istnienie przesłanek uzasadniających rozłożenie świadczenia na raty, zwłaszcza, że okres ich spłaty miałby wynosić aż 10 lat. Skoro zatem pozwana nie przedstawiła materiału procesowego pozwalającego na weryfikację twierdzeń przytoczonych na uzasadnienie wniosku o rozłożenie świadczenia na raty, to brak było podstaw do jego uwzględnienia, zwłaszcza, że w okresie niemal pięciu lat od zgłoszenia żądania przez ANR, pozwana Gmina mogła podjąć działania mające na celu zabezpieczenie funduszy na ewentualność uwzględnienia powództwa w niniejszej sprawie.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c., zgodnie z wynikającą z tego przepisu regułą odpowiedzialności za wynik procesu. Wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika reprezentującego powoda zostało ustalone na poziomie minimalnej stawki wynikającej z § 2 pkt 8 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji.

Tomasz Żelazowski Ryszard Iwankiewicz Zbigniew Ciechanowicz