

Sygn. akt I C 555/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

16 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący SSR del. Rafał Kubicki

Protokolant sekr. sąd. Joanna Kotowska

po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2015 r. na rozprawie w O.

sprawy z powództwa (...)w W.

przeciwko Powiatowi (...)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego Powiatu (...) na rzecz powoda (...)w W. kwotę 76.000 (siedemdziesiąt sześć tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami za okres od 22 lipca 2014 r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanego Powiatu (...) na rzecz powoda (...)w W. kwotę 7.400 (siedem tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia Rafał Kubicki

Sygn. akt I C 555/14

UZASADNIENIE

Powódka (...)w W. wniosła o zasądzenie od pozwanego Powiatu (...) kwoty 76.000 zł z odsetkami ustawowymi od 22 lipca 2014 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwu podniosła, iż w dniu (...)r. przekazała na własność pozwanego nieodpłatnie działkę nr (...) o pow. (...)ha w obrębie miejscowości P., gm. W., na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonaniu zadań własnych Powiatu - urządzeniu terenu chronionego krajobrazu i użytków ekologicznych. W (...) umowy ustalono, że w przypadku zbycia lub przeznaczenia przez pozwanego nabytej aktem notarialnym nieruchomości na cele inne niż określone w umowie przed upływem (...) lat, licząc od daty jej nabyci (...) może żądać zwrotu aktualnej równowartości pieniężnej tej nieruchomości. Tymczasem pozwany Powiat (...)

w okresie (...) lat od nabycia nieruchomości nie zrealizował inwestycji infrastrukturalnej służącej wykonaniu zadań własnych Powiatu w zakresie urządzenia terenu chronionego krajobrazu i użytków ekologicznych. Z dniem (...)roku nieruchomość została bowiem oddana w trwałą zarząd (...)

w W.. W latach (...)(...)deklarował ww. nieruchomość do dopłat rolniczych, co świadczy o rolniczym wykorzystaniu przedmiotowej nieruchomości i braku realizacji inwestycji infrastrukturalnej. Żądana przez powoda kwota 76.000 zł stanowi jedynie zwrot części aktualnej wartości pieniężnej działki, która została wyceniona przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 540.000 zł. Powód podniósł jednocześnie, iż zastrzega sobie możliwość dochodzenia od pozwanego pozostałej kwoty w odrębnym powództwie, zaś „rozdrobienie” roszczenia nastąpiło z uwagi na wysokość kosztów sądowych.

Pozwany Powiat (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazał, iż w jego ocenie roszczenie (...)nie znajduje podstaw prawnych. Pozwany nabył od powoda nieodpłatnie aktem notarialnym przedmiotową działkę na cele związane z

inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonaniu zadań własnych Powiatu, które zostały zrealizowane. Na wniosek Powiatu Rada Miejska w W. uchwałą nr(...)z dnia (...)roku poddała ten teren pod ochronę w formie użytku ekologicznego (działka nr (...) - przed podziałem, po podziale geodezyjnym działka uzyskała nr (...)), wobec czego nie znajduje uzasadnienia zarzut powoda, iż nie urządzono terenu chronionego krajobrazu i użytków ekologicznych. Nadto Powiat (...) nie zmienił przeznaczenia nieruchomości na inne cele, bowiem w dalszym ciągu nieruchomość jest terenem chronionego krajobrazu i użytku ekologicznego. Adekwatnie do formy ochrony Powiat ponosił nakłady inwestycyjne oraz dokonywał stosownych nakładów na urządzenie i utrzymanie ww. nieruchomości w dobrej kulturze rolnej. Ponadto pozwany wskazał, iż z przepisów prawa nie wynika, iż tereny chronionego krajobrazu i użytki ekologiczne nie mogą być uprawiane rolniczo. Wobec powyższego Powiat miał prawo przekazać przedmiotową nieruchomość w trwały zarząd własnej jednostce organizacyjnej, a następnie ta jednostka mogła oddać nieruchomość w dzierżawę. Podkreślono, iż Powiat nie zbył przedmiotowej nieruchomości, zaś wykładnia językowa aktu notarialnego z (...)roku jednoznacznie wskazuje cel infrastrukturalny, tj. urządzenie terenu chronionego krajobrazu i użytku ekologicznego. Z zapisu tego nie da się wyinterpretować innych powinności Powiatu, czy też zakazów np. zabraniających na tych terenach upraw rolniczych.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy aktu notarialnego z (...)roku, repertorium (...) Nr (...)zawartego przed notariuszem B. B. Kancelaria Notarialna w S. (...)w W. zawarła z Powiatem (...) reprezentowanym przez J. L. i A. K. umowę nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości położonej we wsi P., gmina W., powiat (...), województwo (...), oznaczonej numerem (...)o obszarze (...) ha(...)m⁽²⁾ opisaney w Księdze Wieczystej Nr (...). Zgodnie z(...) aktu notarialnego nabycie nastąpiło

z przeznaczeniem na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonaniu zadań własnych Powiatu - urządzenie terenu chronionego krajobrazu i użytków ekologicznych. W (...) aktu ustalono, iż w przypadku zbycia lub przeznaczenia przez Powiat (...) nabytej nieruchomości na inne cele niż określone w umowie przed upływem(...)lat, licząc od daty jej nabycia Agencja może żądać zwrotu aktualnej równowartości pieniężnej tej nieruchomości, ustalonej według zasad określonych w art. 30 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

(odpis k. 24-27)

Uchwałą nr(...)z (...)roku na wniosek Powiatu Rada Miejska w W. poddała ten teren pod ochronę w formie użytku ekologicznego.

(odpis k. 61)

Następnie z dniem(...)r. przedmiotowa nieruchomość została oddana w zarząd (...)w W.. W latach(...) (...) w W. deklarował ww. nieruchomość do dopłat rolniczych. Natomiast w (...) roku nieruchomość została zadeklarowana do dopłat rolniczych przez osobę fizyczną, która wydzierżawiła nieruchomość od Powiatu (...).

/bezsporne/

Na dzień (...)roku wartość przedmiotowej nieruchomości została wyceniona przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 540.000 zł.

(operat szacunkowy z 10.06.2014 r. k. 12-23)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Stan faktyczny był zupełnie bezsporny i potwierdzony został złożonymi przez strony dokumentami, które nie były przez nie wzajemnie kwestionowane i które nie budzą wątpliwości Sądu. Pominięto przy ustalaniu faktów

treść korespondencji wymienianej przez strony przed procesem, ponieważ nie ma ona żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Spór dotyczy wyłącznie prawa.

Zgodnie z art. 24 ust. 5 pkt 1 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu obowiązującym w dacie omówionego wyżej aktu notarialnego, tj. (...)roku (Dz. U. 2003, Nr 80, poz. 721) nieruchomości wchodzące w skład (...) może, w drodze umowy nieodpłatnie przekazać na własność jednostce samorządu terytorialnego - na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonaniu zadań własnych. Natomiast art. 24 ust. 5a cytowanej ustawy stanowi, iż 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 i 2 zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości, ustalonej według zasad określonych w art. 30 ust. 1.

Należy podkreślić, że i wartość nieruchomości była w tej sprawie bezsporna.

Według tego przepisu nieruchomości wchodzące w skład (...) może ona w drodze umowy nieodpłatnie przekazać na własność jednostce samorządu terytorialnego na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych. Z treści tego przepisu wynika, że zamiarem ustawodawcy było nałożenie na beneficjentów nabywanych nieruchomości obowiązku ich zagospodarowania zgodnie z celem określonym w umowie nieodpłatnego przekazania. Zatem warunkiem koniecznym dla uznania, iż ten cel został zrealizowany, było wykorzystanie przekazanych nieruchomości na te inwestycje.

R. legis art. 24 ust. 5 i 5a u.g.n.r. polega na tym, by zapobiegać dowolnemu dysponowaniu przez gminy nieruchomościami przekazanymi im nieodpłatnie przez Agencję. 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 przekazania nieruchomości. Brak realizacji tego celu stanowi de facto zmianę przeznaczenia na inne cele. To oznacza, że wykonanie przez samorząd terytorialny zaciągniętego zobowiązania należy oceniać przez pryzmat realizacji celu nieodpłatnego przeznaczenia nieruchomości uzasadniającą zastosowanie sankcji przewidzianej w art. 24 ust. 5 zd. 2 u.g.n.r. W przeciwnym bowiem wypadku dochodziłoby do swego rodzaju uwłaszczenia się samorządów wbrew istocie nieodpłatnego przekazania (wyrok SN z 14.04.2005 r. , sygn. akt II C 60/04, wyrok SN z 07.11.2012 r, sygn. akt IV CSK 273/12).

Bezsporne jest, iż w dniu (...)roku pomiędzy(...)a Powiatem (...) doszło do zawarcia umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości przeznaczonych na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonaniu zadań własnych Powiatu – urządzenie terenu chronionego krajobrazu i użytków ekologicznych. Żadna ze stron nie kwestionuje również okoliczności, iż zgodnie z (...)przedmiotowego aktu notarialnego w przypadku zbycia lub przeznaczenia przez Powiat (...) nabytej nieruchomości na cele inne niż określone w umowie przed upływem (...) lat , licząc od daty nabycia (...) może żądać zwrotu aktualnej równowartości pieniężnej tej nieruchomości według zasad określonych w art. 30 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Spór dotyczy wyłącznie interpretacji treści § (...) zawartej pomiędzy stronami w formie aktu notarialnego umowy o nieodpłatne przeniesienie własności nieruchomości. Strony bowiem odmiennie postrzegają kwestie celów związanych z inwestycjami infrastrukturalnymi, które służyć mają wykonaniu zadań własnych Powiatu.

W ocenie Sądu, kluczowe jest, czy pozwany Powiat (...), który nabył nieodpłatnie nieruchomość na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi – urządzenie terenu chronionego krajobrazu i użytków ekologicznych, należycie wywiązał się ze swych obowiązków. W ocenie pozwanego wystarczające do realizacji przewidzianego przedmiotową umową celu było podjęcie uchwały nr (...)z dnia (...)roku, na mocy której teren został poddany pod ochronę w formie użytku ekologicznego. Ponadto zgodnie

z twierdzeniami pozwanego na przedmiotowej nieruchomości dokonano inwestycji infrastrukturalnych służących wykonaniu zadań własnych Powiatu poprzez czynności mające na celu utrzymanie dobrej kultury rolnej terenu

a zatem usługi koszenia i talerzowania, opryskiwanie, usługi geodezyjne, albowiem w treści aktu notarialnego nie wskazano konkretnie czynności, na których polegać mają inwestycje infrastrukturalne. Na rozprawie pozwany wyjaśnił, że w jego ocenie wymaganymi przez umowę inwestycjami były z jego strony wykonane usługi koszenia i talerzowania gruntu, opryskiwania i usługi geodezyjne (nieruchomość bezspornie stanowią pastwiska). Samo wykonanie tych usług nie było przez powoda kwestionowane; powód przeczy jedynie, by stanowiło to inwestycje.

Wobec okoliczności, iż w zawartej umowie strony nie skonkretyzowały na czym mają polegać cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonaniu zadań własnych Powiatu, które aktualnie odmienne interpretują, istotne jest ustalenie pojęcia inwestycji infrastrukturalnych.

Wyraz infrastruktura został stworzony ze zrostu dwóch łacińskich wyrazów infra – czyli to co poniżej, pod i structura - czyli struktura, podbudowa, układ wzajemnych wewnętrznych powiązań, zależności. Infrastruktura to zatem coś podstawowego w szerszej strukturze czegoś lub podstawowa struktura. Infrastruktura to zbiór podstawowych budowli i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania jako całości gospodarki i społeczeństwa. Istnieje infrastruktura społeczna i techniczna jako podstawowe rodzaje infrastruktury. W skład infrastruktury społecznej wchodzi budoynki użyteczności publicznej. W skład infrastruktury technicznej wchodzi - infrastruktura komunalna (wodociągi, gazociągi, sieć elektryczna) – infrastruktura telekomunikacyjna (sieć telefoniczna, radiostacje itp.) - infrastruktura transportowa (drogi, dworce drogi kolejowe, drogi wodne, porty itp.).

Zatem inwestycje infrastrukturalne są to inwestycje rzeczowe, często inwestycje zurbanizowane, których celem jest możliwość korzystania z usług dostarczanych przez obiekty infrastrukturalne.

W świetle powyższego nie sposób przyjąć, iż wykonane przez pozwanego czynności w postaci koszenia, talerzowania, opryskiwania itp. stanowią inwestycje infrastrukturalne, które są inwestycjami rzeczowymi, w zależności od celu zakładają powstanie czegoś o charakterze trwałym, użytecznym. Pojęcie infrastruktury, jak już wspomniano, obejmuje swym zasięgiem zbiór różnorodnych technicznie urządzeń, instytucji oraz rodzajów działalności spełniającej różnorodne funkcje. Natomiast poza wspomnianymi czynnościami mającymi na celu utrzymanie prawidłowej kultury rolnej nieruchomości przez okres 10 lat od jej nabycia nie zostały wykonane żadne inwestycje infrastrukturalne. Nie ulega wątpliwości, iż na mocy uchwały (...)z dnia(...)roku, przekazany pozwanemu teren został objęty ochroną w formie użytku ekologicznego, aczkolwiek nie wiązało się to z inwestycjami infrastrukturalnymi w postaci urządzenia terenu chronionego krajobrazu i użytków ekologicznych. Nieruchomość została bowiem przekazana na uprawę rolną, co nie jest zabronione, aczkolwiek nie jest równoznaczne z wykonaniem wymaganych inwestycji infrastrukturalnych, nawet jeśli wykonywano stosowne czynności mające na celu zapewnienie dobrej kultury rolnej.

Istotą problemu nie jest to – jak chce tego pozwany – czy dokonał on tego, co nie było zabronione, lecz to, czy wykonał obowiązki przyjęte w umowie nieodpłatnego przekazania nieruchomości.

Brak realizacji przewidzianego umową celu stanowi de facto zmianę przeznaczenia na inne cele. Zatem w okolicznościach przedmiotowej sprawy doszło faktycznie do zmiany przeznaczenia nieruchomości przed upływem (...) lat od zawarcia umowy. Pozwany nie wywiązał się bowiem z nałożonego na niego obowiązku poczynienia inwestycji infrastrukturalnych obejmujących urządzenie terenu chronionego krajobrazu i użytków ekologicznych, choćby w postaci urządzenia ścieżek edukacyjnych, punktów widokowych, miejsc odpoczynku, czy rekreacji. Zgodnie bowiem z treścią art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 roku, poz. 627 ze zm.) obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokojenia potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełniącą funkcją korytarzy ekologicznych.

W sprawie istotne jest to, że pozwany nie bronił się zarzutem, iż nałożony na niego obowiązek wykonania infrastruktury był niemożliwy do wykonania np. z uwagi na przeznaczenie nieruchomości lub by z jakiegoś

powodu obowiązek ten był nielogiczny lub niecelowy, a Sąd nie doszukał się tego w przedstawionych przez strony dokumentach. Obowiązek pozwanego został określony jasno – tu rację ma pozwany, choć inne wyciąga z tego wnioski. Pozwany miał wykonać inwestycję infrastrukturalną, lecz tego nie zrobił.

Zgodnie z zawartym w §(...) przedmiotowego aktu notarialnego zapisem w przypadku zbycia lub przeznaczenia przez Powiat (...) nabytej nieruchomości na inne cele niż określone w umowie przed upływem (...) lat od jej nabycia(...)może żądać zwrotu aktualnej równowartości pieniężnej tej nieruchomości ustalonej według zasad określonych w art. 30 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Art. 30 ust. 1 wskazanej ustawy w brzmieniu obowiązującym na dzień zwrócenia się przez (...) do Powiatu (...) z żądaniem zapłaty kwoty(...)zł stanowiącej wartość przekazanej nieodpłatnie nieruchomości , tj.(...)roku stanowi, iż cenę nieruchomości Zasobu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości określona przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2012 r., poz. 1187 ze zm.). Zgodnie z dokonany przez rzeczoznawcę majątkowego G. K. operatem szacunkowym wartość nabytej nieodpłatnie przez Powiat (...) nieruchomości została określona na kwotę (...)zł.

W efekcie powódka wykazała zasadność roszczenia o zapłatę aktualnej wartości pieniężnej nieruchomości objętej umową z (...), przy czym przedmiotowym pozwem dochodzi jedynie części roszczenia, a mianowicie kwoty (...) zł. W świetle wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 1994 roku, sygn. akt III CZP 29/94, (Lex nr 84472) w procesie o dalszą - ponad prawomocnie uwzględnioną - część świadczenia z tego samego stosunku prawnego, sąd nie może w niezmienionych okolicznościach odmiennie orzec o zasadzie odpowiedzialności pozwanego. Wobec powyższego strona powodowa może dochodzić pozwem jedynie części roszczenia.

Ponieważ strona powodowa bezskutecznie wezwała pozwanego do zapłaty żądanej kwoty (...)zł, od dnia (...)roku, kiedy to Powiat (...) negatywnie ustosunkował się do wezwania do zapłaty pozostaje on w opóźnieniu z zapłatą kwoty (...)zł. Tym samym zasadne okazało się również powództwo o odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie w zapłacie tej sumy pieniężnej (art. 481 §1 i 2 k.c.).

O kosztach procesu rozstrzygnięto w oparciu o art. 98 §1 i art. 99 k.p.c. zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (w tym 3.800 zł opłata od pozwu i 3.600 zł koszty zastępstwa radcowskiego wg stawki minimalnej właściwej dla podanej w pozwie wartości przedmiotu sporu).

Sędzia R. K.