

Sygn. akt: I C 143/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Waclaw
Protokolant:	sekr. sądowy Dagmara Napieraj

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Oddział Terenowy w O.**

przeciwko Gminie G.

o zapłatę

I zasądza od pozwanego **Gminy G.** na rzecz powoda (...) **Oddział Terenowy w O.** kwotę 143 177, - zł (sto czterdzieści trzy tysiące sto siedemdziesiąt siedem złotych) rozkładając należność na 3 raty, płatne:

-pierwsza w kwocie 43 177,- zł,- zł do dnia 31 grudnia 2015 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 01 2015 r. do dnia 21 10 2015 r. oraz od dnia 31 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty:

-druga w kwocie 50 000,- zł do dnia 31 grudnia 2016 r., wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 01 2015 r. do dnia 21 10 2015 r. oraz od dnia 31 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz

trzecia w kwocie 50 000,- zł do dnia 31 grudnia 2017 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 01 2015 r. do dnia 21 10 2015 r. oraz od dnia 31 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty .

II oddala powództwo w pozostałej części

III zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 11 106,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

I C 143/15 UZASADNIENIE

Powodowa (...)w W. Oddział w O. wniosła o zasądzenie na jej rzecz kwoty 172 700,- zł.

W uzasadnieniu swego żądania wskazała , iż umową z dnia 14 czerwca 2000r. przekazała nieodpłatnie na rzecz pozwanej własność opisaną w pozwie nieruchomości z przeznaczeniem na cele związane z inwestycjami strukturalnymi tj. na urządzenie ogólnodostępnego kąpieliska.

W umowie zawarto zapis , iż w razie zbycia lub przeznaczenia działki na celi inne niż określone w umowie, powodowej (...) będzie służyło prawo żądania zwrotu aktualnej wartości działki.

W wyniku kontroli przeprowadzonej przez powódkę stwierdzono, iż przedmiotowa działka nie została wykorzystana zgodnie z umową i inwestycja nie została przez 10 lat od jej zawarcia zrealizowana, wobec czego ziściła się przesłanka z art. 24 ust. 5 a ustawy z dnia 19 10 1991 o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa. Tym samym żądanie pozwu jest uzasadnione.

W odpowiedzi na pozew Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa podnosząc w pierwszej kolejności, iż faktycznie wykonała umowę zgodnie z jej treścią, bowiem wykosiła teren, zleciła odwodnienie i nawiozła na teren działki piasek i od tego momentu działka faktycznie stała się ogólnodostępną plażą.

Sporządziła też miejscowy plan zagospodarowania terenu dla działki jako teren usług i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

Podniosła też, iż żądanie jest spóźnione, bowiem mogło być zgłoszone przed sądem jedynie w terminie 10 lat od zawarcia umowy i powód później nie miał prawa przeprowadzać kontroli realizacji inwestycji.

Podniósł też zarzut przedawnienia kwestionując także wartość nieruchomości wskazaną w pozwie (k. 40)

Sąd ustalił co następuje:

Umową z dnia 14 czerwca 2000 r. powodowa(...)przekazała nieodpłatnie na rzecz pozwanej własność opisaną w pozwie nieruchomości z przeznaczeniem na cele związane z inwestycjami strukturalnymi tj. na urządzenie ogólnodostępnego kąpieliska.

W umowie zawarto również zapis, że w razie zbycia lub przeznaczenia działki na celi inne niż określone w umowie powodowej (...)będzie służyło prawo żądania zwrotu aktualnej wartości działki.

Po zawarciu umowy pozwana Gmina wykosiła na działkę teren, zleciła odwodnienie i częściowo nawiozła na teren działki piasek.

Sporządziła też miejscowy plan zagospodarowania terenu dla działki jako teren usług i urządzeń sportowo-rekreacyjnych. (okol. niezaprzeczone podawane zez. pozwana, zezn. św. k. 85 i nast.)

Nie dokonywano jednak badań wody, nie zawiadamiano Inspektora sanitarnego o otwarciu kąpieliska, również nie zwracano się do (...) Pogotowia (...), Urzędu (...)o zaopiniowanie urządzenia planowanego kąpieliska, również nie zgłaszano żadnych prac budowlanych stosownym władzom oraz nie ujmowano jakichkolwiek wydzielonych na ten cel środków w uchwałach budżetowych. Również nie wykonywano jakichkolwiek prac budowlanych na terenie działki. (okol. przyznana pismo k. 84 ,oświadczenie z k. 87)

Pozwana Gmina sporządziła też miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki jako teren usług i urządzeń sportowo- rekreacyjnych. (okol. niezaprzeczona)

Wartość działki na dzień orzekania zamyka się kwotą 143 177,- zł (niekwestionowana opinia biegłego k.191)

Sąd zważył co następuje:

Bezspornym jest, iż pozwana gmina zobowiązała się w zawartej w umowie do urządzenia ogólnodostępnego kąpieliska w trybie art. 24 ustawy z dnia 19 października 1991 r. pod rygorem zawartymi w tejże ustawie z czego to wywodzi swe żądanie powodowa (...).

Podejmując natomiast merytoryczną obronę w sprawie pozwana Gmina podniosła dwa zasadnicze zarzuty- pierwszy dotyczący faktycznego wykonania umowy w znaczeniu wypełnienia zawartych w niej warunków dotyczących właściwego, zgodnego z umowa przeznaczenia nieruchomości i drugi dotyczący spóźnienia w dochodzeniu żądania czy przedawnienia dochodzonej pozewem należności.

Trzeci bowiem zarzut dotyczący wartości nieruchomości ostatecznie, jak wynika z przebiegu ostatniej rozprawy, nie był w świetle treści skorygowanej opinii podtrzymywany.

Istota rozstrzygnięcia zatem w sprawie ogniskowała się wokół ustalenia, czy pozwana gmina wypełniła obowiązek nałożony umową.

W ocenie Sądu zebrany w sprawie w tej mierze materiał dowodowy nie przysporzył jednak podstaw dla poczynienia ustaleń korzystnych dla strony pozwanej.

Jakkolwiek bowiem zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na uznanie, iż na spornej działce wykonano pewne prace jak odkrzaczenie działki i zmeliorowanie jej a także wykonanie drogi dojazdowej, co wynika z zeznań świadków strony pozwanej złożonych choćby na rozprawie w dniu 13 maja 2015 r. (k. 85 i nast.), to jednak prace te oceniane w kontekście zapisu umowy nie mogą żadną miarą wypełnić znaczeniowo jego umownej, zgodnej z wolą stron treści.

Dość jedynie wskazać, iż wzmiankowane prace w istocie nie różnią się od typowych prac czy działań właścicielskich zmierzających do wstępnego uzdatnienia działki dla różnych, wielorakich celów, bowiem z jednej strony miały one charakter typowo porządkowy (odkrzaczenie) z drugiej zaś podwyższający wszechstronnie rozumiane cechy użytkowe nieruchomości i to z punktu widzenia różnych celów i przeznaczenia działki. (np. prace melioracyjne)

Nie są to natomiast prace typowo przypisywane adaptacji działki na cele określone w umowie.

Z drugiej zaś strony nie sposób w świetle art. 65 kc uznać, iż urządzenie drogi dojazdowej, czy nawet czasowe ustawienie prowizorycznych ubikacji „Toi - Toi” miałyby nosić cechy inwestycji infrastrukturalnej, co zważywszy na nawet potoczne tego określenia znaczenie, nie wymaga szerszego uzasadnienia.

Dodatkowo jedynie warto przywołać ustawową definicję zawartą 9 pkt. 5a prawa wodnego gdzie przez kąpielisko - rozumie się wyznaczony uchwałą rady gminy, wydzielony i oznakowany fragment wód powierzchniowych, wykorzystywany przez dużą liczbę osób kąpiących się, określony w uchwale rady gminy w sprawie wykazu kąpielisk, pod warunkiem że w stosunku do tego kąpieliska nie wydano stałego zakazu kąpeli.

Pozwana nie tylko nie wykazała istnienia elementów składających się na konstrukcję wyżej wymienionego pojęcia, lecz w istocie takich elementów w toku postępowania nie przywołała.

Tym bardziej co jest również okolicznością bezsporną nie dopełniła czynności o jakich mowa w piśmie powoda z dnia 13 05 2015 r. (k. 84), co jedynie dopełnia przedstawionego wcześniej toku rozumowania.

Tym samym jest oczywistym, iż cel umowy i jednocześnie warunek jej właściwego i zgodnego z wolą stron wypełnienia nie został z przyczyn leżących po stronie pozwanej gminy zrealizowany i osiągnięty. (por. wyrok SN z dnia 07 11 2012 r. - IV CSK 273/12 baza orz. LEX nr 1275004 gdzie dano wyraz pogładowi, iż ratio legis art. 24 ust. 5 zdanie drugie ustawy z 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa polega na tym, żeby zapobiegać dowolnemu dysponowaniu przez gminy nieruchomościami przekazanymi im nieodpłatnie przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Chodzi o to, że nieruchomości te powinny być wykorzystywane przez gminy tylko na cele przewidziane w umowie przekazania, pod rygorem obowiązku zapłaty ich wartości, w razie przeznaczenia na inne cele. To oznacza, że wykonanie przez samorząd terytorialny zaciągniętego zobowiązania należy oceniać przez pryzmat realizacji celu nieodpłatnego przekazania nieruchomości. Brak realizacji tego celu stanowi de facto zmianę przeznaczenia nieruchomości uzasadniającą zastosowanie sankcji przewidzianej w art. 24 ust. 5 zdanie drugie ustawy. W przeciwnym bowiem wypadku dochodziłoby do swego rodzaju uwłaszczenia się samorządów wbrew istocie nieodpłatnego przekazania.)

Zacytowany tu pogląd w pełni przystaje do stanu faktycznego sprawy niniejszej i został trafnie przez stronę powodową przywołany.

Przechodząc do dalszych zarzutów pozwanej wskazać należy, iż nie zachodzi prekluzja ani przedawnienie roszczenia dochodzonego pozwem.

W szczególności nie mógł być przywołany skutecznie wyrok SA w Poznaniu i to z niezależnych od siebie przyczyn.

Po pierwsze bowiem, zmiana obowiązująca od 15 czerwca 1999 r. stanowi wyraz wyznaczenia przez ustawodawcę terminu i w tym zakresie strona pozwana ma niewątpliwie rację.

Uważna lektura przepisu żadną jednak miarą nie upoważnia do uznania, iż termin ten wyznacza czasowe granice wytoczenia powództwa.

W tym ostatnim bowiem wypadku przepis ustawy wyraźnie o powyższym stanowi wyróżniając określona datę (czas dla czynności) w sposób z tego punktu widzenia jednoznaczny (np. „nie można żądać” – art. 59 kc, „uprawnienie (...) wygasa” – art. 88 § 2kc, „uprawnienia wygasają” – art. 388 §2 kc czy „nie można żądać” –art. 534 kc.

Prekluzji zatem jako skutku przekroczenia terminu nie można domniemywać , co jawi się oczywistym, lecz musi to wprost wynikać z treści przepisu. Do takiej zaś konkluzji redakcja wzmiankowanego przepisu żadną miarą nie upoważnia, co w tej mierze stanowisko strony pozwanej czyni nieuprawnionym.

Prawdą natomiast jest to, iż przepis w nowym brzmieniu obowiązuje na przyszłość, choć akurat ta okoliczność jest nieistotna wobec daty zawarcia przedmiotowej umowy bezspornie w nowym już stanie prawnym (14 czerwca 2000 r.).

W ocenie Sądu oczywistą intencją nowego zapisu, iż w przypadku gdy nabywca dokonuje zbycia lub zmienia przeznaczenie nieruchomości na inne cele niż określone w umowie przed upływem 10-letniego okresu, licząc od dnia jej nabycia, (...)może żądać zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości, jest ograniczenie czasowe powstania roszczenia z uwagi na niezgodne z umową zaniechania bądź działania nabywcy co do nieruchomości.

Nabywca ma zatem z jednej strony 10 lat na realizację celu i jednocześnie obowiązany jest realizacji celu w tym okresie dochować, co jawi się oczywistym, zważywszy na nieodpłatny charakter umowy. Jednakże, by nie dochodziło do sytuacji trwałego ograniczenia praw właścicielskich nabywcy i związanej z tym permanentnej niepewności prawnej w tym zakresie, upływ 10 – letniego terminu faktycznie zatem stanowi cezurę czasową dla możliwości ostatecznego wywiązania się z umowy i upływ bezskuteczny tego terminu stanowi o możliwości domagania się zwrotu równowartości przekazanej nieruchomości.

Tym samym też wyznacza termin wymagalności roszczenia i początek biegu przedawnienia.

Ten ostatni wbrew jednak zapatrywaniu strony pozwanej również nie mógł upłynąć przed wytoczeniem powództwa. Stosuje się tu bowiem okres przedawnienia dziesięcioletni, skoro powodowa (...) w żadnym razie z uwagi na statutowe cele swego istnienia i zakresu działalności (a tym bardziej z uwagi na nieodpłatny charakter i cel umowy) nie działa w ramach działalności gospodarczej i szerszego uzasadnienia to nie wymaga.

Warto jedynie tu przytoczyć wyrok SN z dnia 14 05 2015 - CSK 446/14, gdzie np. wskazano, iż roszczenie o zwrot dopłat do odsetek od kredytów bankowych, o których mowa w art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z 2008 r. o Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, stanowi świadczenie jednorazowe, a nie roszczenie okresowe, przy czym nie jest to roszczenie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c. (baza orz. LEX nr 1751282)

Jak się wydaje funkcjonalne podobieństwo powołanej wyżej instytucji do powodowej (...) w kontekście treści i celu umowy winno dawać pełną i jednoznaczną odpowiedź na ewentualnie zaistniałe wątpliwości.

Tym samym, skoro ostatecznie wartość nieruchomości na dzień orzekania nie była kwestionowana – z mocy powołanego wcześniej przepisu art. 24 ust 5 a Ustawy z dnia 19 10 1991 r. należało orzec jak w pkt. I wyroku.

Mając natomiast na względzie sygnalizowaną na ostatniej rozprawie (i jak się wydaje niekwestionowaną przez powodową(...)) trudną sytuację finansową pozwanej, Sąd uznał, że w realiach niniejszej sprawy zaistniał szczególnie uzasadniony wypadek, o którym mowa w art. 320 k.p.c., a na podstawie którego to możliwe jest rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty albo wyznaczenie odpowiedniego terminu do spełnienia świadczenia. Takie wypadki zachodzą, jeżeli ze względu na stan majątkowy, rodzinny, zdrowotny spełnienie świadczenia przez pozwanego niezwłoczne lub jednorazowo byłoby niemożliwe lub bardzo utrudnione albo narażałoby jego lub jego bliskich na niepowetowane szkody (tak m. in. A. Jakubecki, pod redakcją H. Doleckiego [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I, wydanie 2, Lex 2013).

Jakkolwiek też wzmiankowana, niekwestionowana trudna sytuacja budżetowa pozwanego, w ocenie Sądu sama przez się nie może prowadzić do oddalenia powództwa nawet w części, to jednak mając na uwadze konieczność, czy potrzebę realnego umożliwienia wywiązania się przez niego z nałożonej wyrokiem powinności, uzasadnia w oparciu o treść art. 320 k.p.c. rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty.

W konsekwencji uznając, iż spełnienie świadczenia w sposób jednorazowy byłoby dla pozwanej zbyt dotkliwe i uciążliwe, należało dojść do przekonania, iż istnieje procesowa możliwość a nawet uzasadniona okolicznościami sprawy konieczność udzielenia przez Sąd swoistej ulgi czy odciążenia w natychmiastowej realizacji orzeczenia.

W świetle powyższego Sąd uznał, że w niniejszej sprawie zaistniały podstawy do rozłożenia zasądzonej kwoty na trzy raty, a mianowicie pierwszej raty w wysokości 43177,- zł płatnej do dnia 31 grudnia 2015 r. drugiej raty w wysokości 50000,- zł płatnej do dnia 31 grudnia 2016 r. i trzeciej w wysokości 50000,- zł płatnej do 31 grudnia 2017 r.

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

Niemniej pamiętać należy, że wspomniana niemożność naliczania odsetek za czas od wydania wyroku w przypadku rozłożenia świadczenia na raty ustaje z chwilą nadejścia terminu płatności poszczególnych rat. Jeśli zatem pozwany opóźni się z zapłatą poszczególnych rat, powodowi będą należały się odsetki za opóźnienie.

Natomiast w pozostałym zakresie, czyli w zakresie wykraczającej poza wartość z opinii Sąd oddalił powództwo, o czym orzeczono w punkcie II wyroku. 6

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 100 kpc.

Powód wygrał sprawę w 83 % ponosząc koszty w łącznej kwocie 14140,- zł (opłata, zaliczka na biegłego i wynagrodzenie pełnomocnika), co uprawnia go do uzyskania kwoty 11735,-zł .

Pozwana odpowiednio poniosła koszty w kwocie 3617,- zł przez co winna proporcjonalnie do skali ulegnięcia żądaniu powódki otrzymać kwotę 629,- zł.

Wobec powyższego, na podstawie art. 100 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.), w punkcie III wyroku zasądzone od pozwanego na rzecz powódki kwotę różnicy wskazanych należności tytułem zwrotu kosztów procesu.