

Sygn. akt: **VII Ca 97/18**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2018 roku

Sąd Okręgowy w Koszalinie VII Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia SO Urszula Fijałkowska (spr.)

Sędziowie: SO Grzegorz Rudy, SO Tadeusz Szkudlarek

Protokolant: st. sekr. sądowy Izabela Wałęga

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2018 roku w (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w K. (poprzednio (...) w (...))

przeciwko Gminie (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Koszalinie

z dnia 14 listopada 2017 roku, sygn. akt I C 1136/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda (...) w K. (poprzednio (...) w K.) na rzecz pozwanej Gminy (...) kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

(-) G. Rudy (-) U. Fijałkowska (-) T. Szkudlarek

Sygn akt VII Ca 97/18

UZASADNIENIE

Powód (...) (wcześniej (...) w W.) domagał się zasądzenia od pozwanej Gminy (...) kwoty 70.930 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem zwrotu aktualnej wartości nieruchomości uprzednio nieodpłatnie przekazanej pozwanej.

Wyrokiem z dnia 14 listopada 2017r. Sąd Rejonowy w Koszalinie zasądził od pozwanej Gminy (...) na rzecz powoda (...) kwotę 45.000 zł wraz odsetkami ustawowymi od 6 maja do 31 grudnia 2015 r. z ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt 1.); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2.); zasądził od pozwanej Gminy (...) na rzecz powoda (...) kwotę 4.745,61 zł kosztów procesu (pkt 3.); nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Koszalinie od powoda kwotę 429,42 zł, a od pozwanej kwotę 731,18 zł tytułem kosztów tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

W podstawie faktycznej wyroku Sąd Rejonowy ustalił: strony zawarły 6 grudnia 2000 r. w formie aktu notarialnego umowę, na podstawie której powód przeniósł na pozwaną własność szeregu nieruchomości, w tym położoną w obrębie

(...) (...) gmina (...), oznaczonej jako działka nr (...), o powierzchni 0,0898 ha, dla której Sąd Rejonowy w Drawsku Pomorskim prowadzi księgę wieczystą nr (...). Umowa ta została zawarta w oparciu o przepisy ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa - art. 24 ust. 5 pkt 1. W dacie nieodpłatnego przekazania działka nr (...) nie posiadała żadnych uzbrojeń w sieci. Pozwana Gmina (...) 10 lutego 2005 r. sprzedała opisaną wyżej nieruchomość A. G. (1) i A. G. (2), jako współnikom spółki cywilnej (...) z siedzibą w Ł., za cenę 19.886 zł. Uzbrojenie nieruchomości w instalacje wodno-kanalizacyjną oraz gazową wykonał w 2010 r. na własny koszt i we własnym zakresie aktualny właściciel nieruchomości.

Wartość nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) według stanu na kwiecień 2015 r. bez uwzględnienia nakładów, które ponieśli na nieruchomości nabywcy A. G. (1) i A. G. (2) wynosiła 45.000 zł.

Powód nie wzywał pozwanej do zapłaty do czasu wytoczenia powództwa. Pozew został doręczony pozwanej w dniu 28 kwietnia 2015 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy przeszedł do rozważań i stwierdził, że roszczenie powoda okazało się zasadne częściowo.

Według Sądu Rejonowego nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwaną. W sprawie zastosowanie miała poprzez art. 54 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - norma prawna wynikająca z treści art. 118 k.c., stosownie do której jeżeli przepis szczególnie nie stanowi inaczej termin przedawnienia wynosi lat dziesięć. Roszczenie powoda stało się wymagalne w chwili sprzedaży nieruchomości na rzecz A. G. (1) i A. G. (2) tj. 10 lutego 2005 r. Bieg przedawnienia został skutecznie przerwany przez powoda, poprzez wniesienie w dniu 10 lutego 2015 r pozwu w niniejszej sprawie.

Odnosząc się z kolei do zarzutu nieokreślenia przez strony celu, jakiemu służyć miała nieodpłatnie przekazana nieruchomość, Sąd Rejonowy wskazał, że cele te zostały wymienione w art. 24 ust. 5 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i tylko takie przeznaczenie mogła mieć przekazana nieruchomość. Bezsporne jest natomiast, że pozwana dokonała komercyjnej sprzedaży nieruchomości.

W sprawie zastosowanie znajduje art. 24 ust. 5 a ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu obowiązującym w dacie, gdy roszczenie stało się wymagalne tj. 10 lutego 2005 r. Zgodnie z tym przepisem w przypadku zbycia lub przeznaczenia przez nabywcę nieruchomości na inne cele, niż określone w umowie, przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia, (...) 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.

Poza sporem pozostawał fakt, że pozwana dokonała przed upływem 10 lat zbycia nieruchomości, otrzymanej nieodpłatnie od powoda. Nie było nadto kwestionowane przez, że nakłady na tej nieruchomości zostały poczynione przez osoby, które nabyły nieruchomość od pozwanej Gminy (...). Sąd uznał ten fakt za przyznany przez powoda (art. 229 k.p.c.).

Przedmiotem sporu była data ustalenia wartości przekazanej nieruchomości oraz stan, wedle którego wartość ta miała być ustalona.

Sąd meriti podniósł, że Sąd Okręgowy w Koszalinie w wyroku z 6 grudnia 2012 r., wydanym w sprawie VII Ca 771/12, wskazał, że chociaż ustawodawca nie wyjaśnił co należy rozumieć przez termin „aktualnej wartości”, to odwołując się do znaczenia językowego słowa „aktualna” - obowiązująca w danej chwili, dotyczący teraźniejszości - należy rozumieć stan bieżący, najbliższy chwili w której określony uprawniony podmiot się znajduje. Sąd Okręgowy wskazał nadto, że wykładnia celowościowa tego przepisu (w brzmieniu znajdującym zastosowanie także w niniejszej sprawie) przemawia za takim znaczeniem zwrotu „aktualna wartość”, że jest to wartość w momencie, gdy (...) żąda jej zwrotu, skoro przepis ten ma chronić mienie przez nią zarządzane. Stąd wartość, o jakiej mowa w art. 24 ust. 5a jest wartością z momentu, w jakim (...) zgłasza żądanie do zapłaty. Sąd Rejonowy stanowisko to podzielił.

Bezspornym było, że powód przed wytoczeniem powództwa nie wzywał pozwanej do spełnienia świadczenia. Zatem momentem, gdy powód zwrócił się do pozwanej o zapłatę była chwila doręczenia odpisu pozwu pozwanej - 28 kwietnia 2015 r. Wartość nieruchomości w tej dacie wynosiła 45.000 zł i ta kwota stanowi należność dla powoda za nieruchomość w rozumieniu art. 24 ust. 5a ww. ustawy.

Sąd Rejonowy wskazał, że wartość nieruchomości została ustalona bez uwzględnienia nakładów, które ponieśli na nieruchomości nabywcy A. G. (1) i A. G. (2). Sąd uznał, że ustalenie wartości z nakładami prowadziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia powoda, co byłoby sprzeczne z intencją ustawodawcy. Podkreślił przy tym, że również Sąd Okręgowy w Koszalinie, w przytoczonym wyżej orzeczeniu nie uwzględnił przy obliczaniu należnej (...) kwoty nakładów poczynionych przez nabywców tej nieruchomości.

Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej na rzecz powoda (aktualnie (...)) kwotę 45.000 zł. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 §1 k.c. Ustalając datę początkową płatności odsetek Sąd miał na względzie, że pozwana nie była wzywana do zapłaty przed wytoczeniem powództwa, a odpis pozwu został jej doręczony 28 kwietnia 2015 r. Pozwana mogła spełnić świadczenie w ciągu siedmiu dni od doręczenia jej odpisu pozwu. Zatem od 6 maja 2015 r. pozwana pozostawała w zwłoce ze spełnieniem świadczenia i od tego dnia powodowi należą się odsetki.

W pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu Sąd oparł na podstawie art. 100 k.p.c. Powód przegrał sprawę w 37%, a pozwana w 63%. Koszty procesu wyniosły łącznie 13.247 zł, w tym po stronie powoda w kwocie 9.647 zł (wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3600 zł (§ 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. Nr 163, poz. 1349 ze zm.), 2500 zł tytułem zaliczki na poczet kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego), a pozwanej w kwocie 3600 zł (§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. Nr 163, poz. 1349 ze zm.). Powoda, zgodnie z podaną zasadą, powinny obciążać koszty w kwocie 4.901,39 zł (13.247 zł x 37%), skoro jednak faktycznie poniósł koszty w kwocie 9 647 zł, to należy mu się zwrot kwoty 4.745,61 zł (9.647 zł – 4.901,39 zł), którą Sąd zasądził na jego rzecz od pozwanej, stosując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu.

Zgodnie z powyższym rozliczeniem Sąd rozliczył także tymczasowo poniesione przez Skarb Państwa koszty opinii biegłego 1.160,6 zł i nakazał pobrać od powoda kwotę 429,42 zł (37% x 1.160,60 zł), a od pozwanej 731,18 złotych (63% x 1.160,60zł).

Powyższy wyrok apelacją w zakresie oddalenia powództwa co do kwoty 23.930 zł (pnkt 2. wyroku) zaskarżył powód.

Wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 24 ust. 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, poprzez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji uznanie, iż wytoczone powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie w całości;
2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 217 § 3 k. p. c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku dowodowego powoda, mającego istotne znaczenie dla sprawy, w zakresie sporządzenia uzupełniającej opinii biegłego, obejmującej aktualną wartość nieruchomości z uwzględnieniem nakładów poczynionych przez nabywców.

W powołaniu na te zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych; ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w

całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za obie instancje.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podniósł, że stan faktyczny był pomiędzy stronami bezsporny za wyjątkiem ustalenia wysokości aktualnej wartości pieniężnej nieruchomości w rozumieniu art. 24 ust. 5a w zw. z art. 30 ust. 1 wyżej cytowanej ustawy. Sąd Rejonowy uznał, iż ustalenie wartości nieruchomości z uwzględnieniem nakładów poczynionych przez A. G. (1) i A. G. (2), prowadziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia powoda i byłoby sprzeczne z intencją ustawodawcy. W ocenie powoda takie rozstrzygnięcie sprawy stanowi błędną interpretację przepisu ustawy, której celem jest ochrona interesów uprawnionego podmiotu oraz legitymacja powoda do żądania aktualnej wartości nieruchomości z uwzględnieniem poczynionych nakładów. Taka konstrukcja przepisu przewiduje bowiem swego rodzaju sankcję za naruszenie zakazu zbycia nieruchomości, bądź przeznaczenia jej na inny cel niż określony w umowie, przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia. Tym samym, pozwana zbywając nieruchomość na rzecz A. G. (1) i A. G. (2), musiała liczyć się z wyżej opisanymi konsekwencjami. Nie można uznać, iż uwzględnienie roszczenia powoda w całości spowoduje jego bezpodstawne wzbogacenie. Zwiększenie wartości gruntu, spowodowane poczynionymi nań nakładami, upływem czasu, zmianą zagospodarowania otoczenia nieruchomości, są czynnikami mającymi istotny wpływ na jego wartość w każdym przypadku. Powód stoi na stanowisku, iż skoro ustawodawca posługuje się określeniem „aktualnej wartości pieniężnej nieruchomości”, nie istnieją podstawy do uznania, iż aktualna wartość pozostaje w oderwaniu od poczynionych przez nabywcę nakładów.

W niniejszej sprawie powód domagał się sporządzenia opinii uzupełniającej przez biegłego sądowego, kwestionując jej prawidłowość oraz domagając się ustalenia wartości nieruchomości z uwzględnieniem nakładów na nieruchomość. Sąd pomijając przeprowadzenie powyższego dowodu, pozbawił powoda prawa do wyjaśnienia istotnych okoliczności spornych przedmiotowej sprawy, a więc prawa do ustalenia aktualnej wartości nieruchomości w myśl art. 24 ust. 5a cytowanej ustawy.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne jakie poczynił Sąd Rejonowy oraz ocenę prawną roszczenia oddanego pod osąd.

Nie jest trafny zarzut naruszenia art. 217 § 3 k. p. c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku dowodowego powoda w zakresie sporządzenia uzupełniającej opinii biegłego, obejmującej aktualną wartość nieruchomości z uwzględnieniem nakładów poczynionych przez jej nabywców.

Sąd prowadząc postępowanie nie ma obowiązku uwzględniania wszystkich dowodów zgłaszanych przez strony. Przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.). O tym, które z faktów podnoszonych przez strony będą miały taki charakter, decydują normy prawa materialnego, które w postępowaniu mają zostać urzeczywistnione (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2008 r., III UK 65/07, Legalis). Istotne znaczenie mają zatem jedynie te fakty, które odpowiadają hipotezom tych przepisów prawa materialnego, które mają zastosowanie w sprawie.

Do naruszenia art. 227 k.p.c. dochodzi gdy zostanie wykazane, że sąd odmówił przeprowadzenia dowodu na fakty mające istotne znaczenie w sprawie, wadliwie oceniając, iż nie mają one takiego charakteru.

Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie. Sąd Rejonowy oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości z nieuwzględnieniem wartości poczynionych na niej nakładów. Decyzja Sądu była podyktowana faktem zastosowania prawa materialnego, wedle którego oceniał wartość nieruchomości, podlegającej zwrotowi.

Zdaniem Sądu Okręgowego wnioskowanie Sądu pierwszej instancji było prawidłowe i w konsekwencji zbędne było kontynuowanie postępowania dowodowego wedle twierdzeń powoda.

Spór ogniskuje się wokół pojęcia aktualnej wartości w rozumieniu art. 24 ust. 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa. Zgodnie z tym przepisem w przypadku zbycia lub przeznaczenia przez nabywcę nieruchomości na inne cele, niż określone w umowie, przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia, (...) 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.

Z przepisu wynika konsekwencja spełnienia się jej dyspozycji, a jest nią zwrot aktualnej wartości nieruchomości. Wykładnia językowa wskazuje, że chodzi o wartość nieruchomości, która była przedmiotem nieodpłatnego jej oddania Gminie, na co wskazuje zwrot „aktualnej wartości tej nieruchomości”. Chodzi więc o taki sam przedmiot, nie zaś przedmiot, który się zmienił przez degradację lub wykonane nakłady. Zatem Sąd Rejonowy trafnie uznał, że aktualna wartość nieruchomości nie może obejmować nakładów na nieruchomość, które poczynili nabywcy, bowiem te nie istniały w dacie oddania nieruchomości nieodpłatnie Gminie. Zmiana w stanie nieruchomości na przestrzeni od jej oddania do czasu żądania zwrotu jej aktualnej wartości może następować i mieć różną skalę. Na aktualną wartość nieruchomości mają wpływ te wszystkie elementy, które uwzględnił biegły, dokonując szacowania. Zatem jej położenie, przeznaczenie, sąsiedztwo, zmiana otoczenia, upływ czasu itp., ale nie nakłady, jakie na nieruchomości wystąpiły, zmieniając stan nieruchomości, która została Gminie oddana nieodpłatnie. Trudno przyjąć za powodem, że sankcja ustawodawcy miały sięgać tak daleko i ujmować w aktualnej wartości nieruchomości wykonane nakłady, które można sobie wyobrazić, że mogłyby mieć znaczną wartość, wielokrotnie przekraczając wartość według stanu z daty jej nieodpłatnego przekazania Gminie.

Podsumowując, Sąd Rejonowy trafnie ustalił aktualną wartość pieniężną nieruchomości, poprzez przyjęcie stanu nieruchomości z dnia jej nieodpłatnego przekazania przez (...) na rzecz pozwanej Gminy i aktualnie obowiązujących cen nieruchomości podobnych. Dodać trzeba, że stan nieruchomości w dacie jej sprzedaży przez pozwaną był tożsamy z tym w dacie nieodpłatnego oddania. Sąd meriti prawidłowo przyjął, iż przy ustalaniu aktualnej wartości nieruchomości na podstawie art. 24 ust. 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, nie wlicza się nakładów poczynionych na tą nieruchomość, bowiem prowadziłoby to do bezpodstawnego wzbogacenia powoda i było sprzeczne z celem tego przepisu, co trafnie podnosiła pozwana. Zarzut naruszenia powyższej normy uznać trzeba za chybiony.

Mając to na uwadze apelację powoda Sąd Okręgowy oddalił na podstawie przepisu art. 385 k.p.c.

Powód przegrał apelację, zatem na mocy art. 98 § 1 k.p.c. zobowiązany jest zwrócić pozwanej koszty zastępstwa procesowego, poniesione w postępowaniu apelacyjnym (§ 2pkt 5, § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych -Dz.U. 2015, poz. 1804 ze zm.

SSO G. Rudy SSO U. Fijałkowska SSO T. Szkudlarek