

Sygn. I C 439/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Marek Nadolny
Protokolant:	st. sekr. sąd. Elżbieta Drozd

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2021 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Krajowego Ośrodka (...) w W.

przeciwko Gminie T.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda Krajowego Ośrodka (...) w W. na rzecz pozwanej Gminy T. kwotę 9.450 (dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt I C 439/21

UZASADNIENIE

Powód Krajowy Ośrodek (...) w W. w pozwie z dnia 13 listopada 2019 roku domagał się zasądzenia od pozwanej Gminy T. kwoty 104.269 zł. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. Nadto domagała się zasądzenia od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że Agencja Nieruchomości Rolnych (dalej (...)) przekazała nieodpłatnie na rzecz pozwanej nieruchomości na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych gminy w zakresie urządzeń sportowych z przeznaczeniem na boiska wiejskie. W umowie strony ustaliły, że w przypadku zbycia lub przeznaczenia nieruchomości na inne cele niż przewidziane w umowie przed upływem 10 lat od jej nabycia, (...) (poprzednik prawny powoda), może żądać zwrotu aktualnej wartości nieruchomości ustalonej według zasad określonych w art. 30 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Dalej powód wskazał, że w wyniku przeprowadzonej kontroli w dniu 31 lipca 2019 roku ustalił, że działka użytkowana jest rolniczo i stanowi łąkę koszoną z posadowionymi dwoma bramkami, składowanymi balotami. W ocenie powoda nieruchomość nie została przeznaczona na cel wskazany w umowie o nieodpłatnym przekazaniu co uzasadnia żądanie pozwu (k.3-8).

Pozwana Gmina T. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając swoje przyznała fakt nieodpłatnego nabycia przedmiotowej nieruchomości. Podniosła zarzut upływu 10 lat, przez jaki nie mogła zmieniać przeznaczenia nieruchomości. Nadto wskazywała, że nie zmieniła jej przeznaczenia i nieruchomość jest wykorzystywana jako wiejskie boisko sportowe (k.86-88).

Wyrokiem z dnia 17 lipca 2020 roku Sąd Okręgowy oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu (k.137).

Z rozstrzygnięciem nie zgodziła się strona powodowa, wnosząc apelację (k.152-157).

Wyrokiem z dnia 26 stycznia 2021 roku w sprawie V ACa (...), Sąd Apelacyjny w Gdańsku uchylił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w Słupsku i sprawę przekazał temuż sądowi do ponownego rozpoznania (k. 201).

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd ten wskazał, że Sąd I instancji nie podał dlaczego zastosował w sprawie przepis art. 24 ust. 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami Rolnymi Skarbu Państwa w nieobowiązującym już brzmieniu. Dodatkowo podkreślił, że przepis ten w obowiązującym brzmieniu wprowadził dodatkową możliwość dochodzenia zapłaty od nabywcy nieruchomości jej wartości w sytuacji nie wykorzystania nieruchomości na cele określone w umowie. Nakazał w konsekwencji ustalenie właściwego stanu prawnego w zakresie podstawy prawnej żądania. Dalej Sąd Apelacyjny wskazał na brak ustaleń Sądu Okręgowego w zakresie zmiany przeznaczenia nieruchomości po roku 2015 oraz w zakresie zagospodarowania nieruchomości na potrzeby boiska piłkarskiego także w kontekście powierzchni przekazanej stronie pozwanej nieruchomości, przekraczającej obszar wymagany na boisko piłkarskie. Sąd odwoławczy uznał, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy (k.206-210).

Zarządzeniem z dnia 6 kwietnia 2021 roku, strona powodowa została zobowiązana do wskazanie jakiego sposobu zagospodarowania oczekiwała przekazując nieruchomość objętą przedmiotem postępowania (o wskazanym w piśmie obszarze) na cele boiska wiejskiego, by w jej ocenie powoda spełnić wymogi wiążącej strony umowy i obowiązujących przepisów prawa oraz złożenia wniosków dowodowych (k.228).

W odpowiedzi na powyższe powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie, nie złożył dalszych wniosków dowodowych. Podkreślił, że powód nie miał podstaw do zobowiązania pozwanej do poczynienia jakichkolwiek prac na przedmiotowej nieruchomości, a na pozwanej ciążył obowiązek przeznaczenia nieruchomości na wskazane w umowie cele. Zaznaczył, że w innych przypadkach, gminy tworzyły kompleksy boisk, infrastrukturę towarzyszącą – ławki, trybuny, szatnie, boiska treningowe, place zabaw, siłownie, wiaty integracyjne. Zarzucił, że nieruchomość nie została przez pozwaną zagospodarowana na cele wskazane w umowie, a działania podjęte przez pozwaną miały charakter fikcyjny, służący jedynie wykazaniu braku podstaw do zwrotu nieruchomości (k.232-233).

Strona pozwana zobowiązana została do wskazania w jaki sposób zagospodarowane są inne znajdujące się na terenie gminy nieruchomości przeznaczone na cele boisk wiejskich (jaka jest powierzchnia tych nieruchomości, jakie jest wyposażenie nieruchomości – jakie obiekty, budynki, budowle się na niej znajdują) oraz również do złożenia wniosków dowodowych (k.228).

W odpowiedzi na powyższe strona pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie. Podkreśliła, że ciążył na niej jedynie obowiązek zakazu zbycia lub przeznaczania nieruchomości na inne cele niż określone w umowie przez upływem 10-ciu lat od nabycia nieruchomości. Wskazała, że treść umowy nie była zmieniana i nie mogła doznać przekształcenia np. w skutek zmiany ustawy. Zmiana ustawy mogła być podstawą zmiany umowy w drodze aneksu, ale taka sytuacja nie miała miejsca. Przy czym – zdaniem pozwanej – mogła mieć ona miejsce jedynie w okresie 10 lat, a jakim pozwana była ograniczona w dysponowaniu nieruchomością. Pozwana podniosła, że zmiana treści art. 24 ust. 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami Rolnymi Skarbu Państwa nastąpiła 26 czerwca 2019 roku, a więc po upływie owych 10 lat. Dodatkowo wniosła o przesłuchanie w charakterze strony W. Gminy T. (k.237-240).

SĄD USTALIŁ, CO NASTĘPUJE

W dniu 22 kwietnia 2005 roku doszło zawarcia umowy pomiędzy Agencją Nieruchomości Rolnych w W. (dalej (...)), a Gminą T., której przedmiotem było nieodpłatne przeniesienie na rzecz Gminy prawa własności m.in. nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę oznaczoną geodezyjnie numerem (...), objętą księgą wieczystą KW nr (...). Przekazanie nastąpiło na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy w zakresie urządzeń sportowych z przeznaczeniem na boiska wiejskie. Wydanie przedmiotowej działki nastąpiło w dniu 21 grudnia 2004 roku. W umowie strony ustaliły, że w przypadku zbycia lub przeznaczenia nieruchomości na inne cele niż przeznaczone w umowie przed upływem 10 lat od jej nabycia, (...) (poprzednik prawny powoda), może żądać zwrotu aktualnej wartości nieruchomości ustalonej według zasad określonych w art. 30 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r.; Nr 57, poz. 603 ze zm.).

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obrębie C. i ma powierzchnię 2,7817 ha. Decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (...) (...) z dnia 12.10.2004 roku W. Gminy T. dla działki (...) ustalono funkcję boiska sportowego

Okoliczność bezsporna, a ponadto DOWÓD: umowa nieodpłatnego przekazania nieruchomości z dnia 22-04-2005 roku, zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem w B. K. R. A nr (...) (k.13-15), porozumienie (...) (...) III. (...) -1/5/2004r (k.16-17), protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 21.12.2004 roku (k.18), wypis z rejestru gruntów (k.50), wyrys z mapy ewidencyjnej (k.51), zeznanie wójta pozwanej gminy (protokół rozprawy z dnia 15 czerwca 2021 roku 00:04:22-00:54:45).

Wniosek złożony przez pozwaną do poprzednika prawnego powoda, był wypadkową oczekiwań społeczności lokalnej - młodzież chciała grać w piłkę nożną. Poszczególne sołectwa zwracały się do gminy o podjęcie takich działań. W sytuacji, w której gmina posiadała własne tereny to je udostępniała i tworzyła boiska. W C. nimi nie dysponowała.

Wielkości działki i jej lokalizacja wynikała ze wskazania poprzednika prawnego powoda – pozwana Gmina nigdy tego nie wskazywała. Pracownik agencji poinformował pozwaną, że dla agencji najlepszym rozwiązaniem byłoby przekazanie w ramach umowy na rzecz gminy przedmiotowego obszaru. Pracownik agencji (...) przekazał wówczas, że wie o wielkości działki, która przekracza wielkość boiska, ale wskazał na możliwość przeznaczenia jej w przyszłości przez Gminę np. na poszerzenie infrastruktury.

Najważniejszym działaniem dla Gminy po nabyciu nieruchomości, było wyrównanie terenu na którym powstało boisko, posianie odpowiedniej trawy.

Pozwana przeznaczyła teren na cele usług sportu: przede wszystkim boisko do gry w piłkę nożną, teren do organizacji zabaw, festynów, spotkań pomiędzy mieszkańcami różnych miejscowości. Wówczas odbywały się np. mecze piłkarskie pomiędzy sołectwami. Ten teren był do dyspozycji rady sołectkiej i miejscowego środowiska pod nadzorem gminy.

Gmina uchwaliała budżet, w którym przewidywane były i są środki na koszenie i inne prace na tej działce (np. malowanie linii, zakup siatek do bramek). Corocznie gmina przeznaczają środki na utrzymanie tego terenu oraz naprawę. Prócz tego sołectwa dysponują swoimi środkami na inne inwestycje bieżące, nakłady bieżące. Teren boiska koszony był 4 razy w roku i jest nadal. Są sytuacje, w których na wniosek sołectwa trawa koszona jest dodatkowo. Pozostały teren poza boiskiem koszony był rzadziej. Niektóre rzeczy mieszkańcy robią w czynie społecznym.

DOWÓD: zeznanie wójta pozwanej gminy (protokół rozprawy z dnia 15 czerwca 2021 roku 00:04:22-00:54:45).

W dniu 31 lipca 2019 roku powód Krajowy Ośrodek (...) w W. przeprowadził kontrolę, w wyniku której uznał, że przedmiotowa działka oznaczona numerem (...) położona w obrębie (...), Gmina T. jest użytkowana rolniczo i stanowi łąkę koszoną, na działce posadowione są dwie bramki, składowane są baloty.

Okoliczność bezsporna, a ponadto DOWÓD: protokół kontroli (...) z załącznikami (k.22-41).

Przedmiotowa działka stanowiła na dzień 31.07.2019 roku własność pozwanej.

Okoliczność bezsporna, a ponadto DOWÓD: oświadczenie z dnia 31.07.2019 roku (k.42).

Była przeznaczona na dzień 25.07.2019 roku na tereny sportu i rekreacji, pola uprawne.

Okoliczność bezsporna, a ponadto DOWÓD: zaświadczenie z dnia 25.07.2019 roku (k.43), zeznanie wójta pozwanej gminy (protokół rozprawy z dnia 15 czerwca 2021 roku 00:04:22-00:54:45).

Wartość nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...), położonej w obrębie C., Gminie T., objętej księgą Wieczystą KW (...) wynosi 104.269 zł.

Okoliczność bezsporna, a ponadto DOWÓD: operat szacunkowy (k.52-81).

C. zamieszkuje ok. 400 osób.

DOWÓD: zeznanie wójta pozwanej gminy (protokół rozprawy z dnia 15 czerwca 2021 roku 00:04:22-00:54:45).

Przedmiotowa działka pełni funkcję sportowego boiska wiejskiego. Są tam postawione bramki. Na bramki w okresie od wiosny do jesieni zakładane są siatki. Postawiony jest piłkochwyt od strony drogi. W 2020 roku nie zostały założone z uwagi na panującą epidemię. Spotyka się tam młodzież, gra w piłkę, organizowane są rozgrywki piłki nożnej pomiędzy wioskami - zajmowana jest także jako parking w czasie tych rozgrywek. Publiczność, osoby przebywające na nieruchomości wykorzystują „baloty” skoszonej trawy jako miejsca do siedzenia.

Działka jest koszona. Boisko było też naprawiane po uszkodzeniach spowodowanych przez dziką zwierzynę. Działka nie jest ogrodzona z uwagi na koszty takiej operacji, na które nie stać sołectwa C.. Nie była wykorzystywana w inny sposób.

DOWÓD: zeznanie świadka U. (...) (protokół rozprawy z dnia 7 lipca 2020 roku 00:12:26-00:20:06, k.131v-132); zeznanie świadka G. B. (protokół rozprawy z dnia 7 lipca 2020 roku 00:21:52-00:30:39, k.132-132v), zeznanie świadka A. K. (protokół rozprawy z dnia 7 lipca 2020 roku 00:32:13-00:38:49, k.132v), zeznanie wójta pozwanej gminy (protokół rozprawy z dnia 15 czerwca 2021 roku 00:04:22-00:54:45).

Sołectwo posiada już obiekt wyposażony w ławki, plac zabaw, świetlicę, który jest zlokalizowany w centrum wsi, a przedmiotowa działka znajduje się na skraju wsi.

Gmina T. mamy 11 sołectw i tylko w samym T. jest boisko sportowe wyposażone w ławki. Klub Sportowy (...) z T. zarządza tym boiskiem w T.. Pozyskał nieodpłatnie stare trybuny od klubu piłkarskiego (...) i jest tam ok. 100 miejsc siedzących. Na boisku w T. odbywają się również uroczystości, na które przyjeżdżali także mieszkańcy gminy spoza samego T. oraz z zewnątrz. Klub (...) rozgrywa na tym boisku swoje mecze ligowe - jest w IV klasie rozgrywkowej.

T. liczy ok. 900 mieszkańców. Wybudowaliśmy tam również świetlice i boisko treningowe, gdzie drużyna trenuje. Pozostałe sołectwa ławek przy boiskach nie posiadają, a za miejsce do siedzenia służyły tam „baloty” trawy pozyskane z koszenia boisk i otoczenia.

Do chwili obecnej przedmiotowa działka jest przeznaczana na boisko do piłki nożnej z zapleczem - także w studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy. W 2016 roku Gmina podtrzymała wolę utrzymania tego terenu z przeznaczeniem na sport. Zapisy studium są podstawą do wpisania takiego przeznaczenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Studium jest ważne bezterminowo, a plan zagospodarowania nie może być rozbieżny ze studium. Obecnie obowiązujące Studium przewiduje przeznaczenie tego terenu wyłącznie na sport i rekreację.

Nakłady pozwanej na przedmiotową nieruchomość są adekwatne do lokalnych potrzeb - mieszkańcy mają realizować swoje potrzeby sportowe.

W zakresie pozostałych przekazanych Gminie nieruchomości agencja nie składała zastrzeżeń, a również je kontrolowała - znajdujące się tam boiska zajmują również jakiś procent całej powierzchni działki.

Nic nie zmieniło się co do przeznaczenia spornego gruntu – zawsze był on tylko przeznaczony na boisko, nie był obsiewany.

Zapis w zaświadczeniu z dnia 25 lipca 2019 roku o przeznaczeniu terenu na cele sportu i rekreacji oraz jako pola uprawne wynika ze studium. Ten teren nigdy nie był przez gminę wykorzystywany rolniczo. Koszenie trawy na boisku i otoczeniu jest normalnością. Wydana decyzja dotycząca celu publicznego mówi tylko o rekreacji i sporcie, usługach sportu i ona zastępuje plan zagospodarowania przestrzennego (w sytuacji, gdy na danym terenie nie ma takiego planu), ma wobec niego charakter nadrzędny. Przed 2016 rokiem również obowiązywało na przedmiotowym terenie studium uchwalone przez gminę i ono było uchwalone jeszcze przed przejęciem przedmiotowej nieruchomości przez pozwaną. Studium opracowuje się dla całej powierzchni gminy niezależnie kto jest właścicielem nieruchomości. Jeżeli wcześniej była to rola to wpisano tam rolę.

DOWÓD: zeznanie wójta pozwanej gminy (protokół rozprawy z dnia 15 czerwca 2021 roku 00:04:22-00:54:45).

SĄD ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powyższy stan faktyczny był w części bezsporny i znalazł potwierdzenie w zeznaniach świadków oraz strony pozwanej. Powyższe okoliczności były dodatkowo dowodzone były dokumentami, co do prawdziwości których nie były składane żadne zastrzeżenia. W ocenie Sądu, złożone przez strony dokumenty – w zakresie objętym ustaleniami faktycznymi tworzyły spójną i logiczną całość, wzajemnie się uzupełniając. Nie zawierały informacji sprzecznych bądź wzajemnie się wykluczających. W konsekwencji Sąd uznał je za wiarygodne.

Za wiarygodne – w zakresie zgodnym z dokonanymi ustaleniami faktycznymi - Sąd uznał również zeznania przesłuchanych w sprawie świadków oraz zeznającego za stronę pozwaną W. Gminy T.. Były one bowiem – w zakresie objętym ustaleniami faktycznymi jasne, spójne i logiczne. Ponadto wzajemnie się uzupełniały i stanowiły uzupełnienie faktów wynikających z przedłożonych przez strony dokumentów. Zeznania w powołanym zakresie nie zawierały informacji sprzecznych, wzajemnie się wykluczających.

Sąd nie doszukał się w tych zeznaniach nieprawdy, nie pojawiły się też powody do takiej podejrzliwości. Wewnętrzne przekonanie z uwzględnieniem wskazań wiedzy oraz doświadczenia życiowego nakazują przyjąć, iż zwykłą normą postępowania ludzi, jest wierzyć w to, co dana osoba mówi, chyba że okaże się, iż ktoś na to zaufanie nie zasługuje. Sąd analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy uznał, iż zeznania na przymiot wiarygodności - w powyższym zakresie - zasługują. Nie złożono dowodów, które uzasadniałyby odmienną ich ocenę.

Powód jest następcą prawnym Agencji Nieruchomości Rolnych w myśl art. 45 i 46 ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku (...) (Dz. U. 2017r. poz.624).

Niewątpliwie w niniejszej sprawie doszło do nieodpłatnego przekazania nieruchomości przez poprzednika prawnego powoda na rzecz pozwanej w trybie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi skarbu państwa z dnia 19 października 1991 r. (Dz.U. Nr 107, poz. 464 ze zm.) - art. 24 ustęp 5 punkt 1 stanowiącego, że nieruchomości wchodzące w skład (...) może, w drodze umowy, nieodpłatnie przekazać na własność jednostce samorządu terytorialnego - na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych.

Strona powodowa swoje żądanie opierała na treści art. 24 ustęp 5a w/w ustawy, który stanowił, że 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, 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.

Sąd oparł się na powyższym brzmieniu przepisu sprzed przeprowadzonej jego nowelizacji. Została ona bowiem dokonana ustawą z dnia 26 kwietnia 2019 roku, który wszedł w życie 26 czerwca 2019 roku. Natomiast ograniczenie w dysponowaniu przez Gminę przedmiotową nieruchomością obejmowało okres 10 lat licząc od 22 kwietnia 2005 roku. Przedmiotowa ustawa nowelizująca powyższy przepis nie zawierała przepisów przejściowych. Zdaniem Sądu stosowanie do tak ukształtowanego pomiędzy stronami stosunku prawnego, z którego wynikające dla pozwanej ograniczenia przestały obowiązywać z dniem 22 kwietnia 2015 roku, nowych dodatkowych ograniczeń, warunków, naruszałoby zasadę nie działania prawa wstecz. Dodatkowo stawiałoby to jedną stronę (powodową) w sytuacji uprzywilejowanej względem pozwanej. Stanowiłoby niedopuszczalną w realiach sprawy ingerencję władczą Państwa w stosunek prawny, w istniejące już ograniczenia nałożone na stronę (a których czas obowiązywania już minął), nakładające nowe, dodatkowe ograniczenia, których nie można było przewidzieć i w konsekwencji, do których Gmina nie miała żadnych możliwości się dostosować.

Dla oceny powództwa na gruncie niniejszej sprawy, istotne znaczenie ma zatem ustalenie, czy pozwana w okresie 10 lat od nabycia nieruchomości zbyła ją lub przeznaczyła na inne cele, niż określone w umowie. Celem tym były urządzenia sportowe z przeznaczeniem na boiska wiejskie.

Zebrany materiał dowodowy po pierwsze wskazuje, że na nieruchomości funkcjonuje nieprzerwanie od chwili nabycia nieruchomości przez pozwaną boisko wiejskie, na którym młodzież spotyka się by grać w piłkę, rozgrywane są zawody pomiędzy wioskami, organizowane były spotkania mieszkańców tej i okolicznych wsi, a w miarę potrzeby również jako parking dla osób korzystających z boiska czy publiczności, która zasiadała wówczas na balotach trawy pozyskanej z koszenia działki.

Nieruchomość była i jest regularnie koszona, wyposażona w niezbędną infrastrukturę – bramki, piłkochwyty, malowane są linie na boisku. Strony zawierając umowę przeniesienia własności nieruchomości nie określiły żadnych szczególnych warunków, jakim powinny owe boiska podlegać, jaka infrastruktura powinna się na nich znaleźć. Warunków takich nie określają obowiązujące przepisy prawa.

W ocenie Sądu biorąc pod uwagę, że są to boiska wiejskie, wykorzystywane głównie przez młodzież, nie jest uzasadnione w okolicznościach sprawy wymaganie od pozwanej, by wyposażyła w jakiś dodatkowy – nie sprecyzowany bliżej - sprzęt. Nadto lokalna społeczność, która w pierwszej kolejności ma korzystać z owej nieruchomości liczy około 400 osób. Trudno zatem wymagać budowania zaawansowanej infrastruktury. Kształt i forma boiska winna być i była dostosowana do lokalnych potrzeb i tak – jak to z zeznań strony pozwanej wynikało – było. Podkreślić wymaga, że każda dodatkowa infrastruktura generuje dodatkowe koszty związane z jej utrzymaniem, ochroną, ubezpieczeniem. Koszty te ostatecznie ponieść by musiała pozwana. Żadne z boisk wiejskich funkcjonujących na terenie pozwanej gminy (za wyjątkiem samego T.) nie dysponuje np. ławkami dla publiczności.

Wreszcie, ustalony, wynikający z powołanej wyżej ustawy okres, w którym pozwana nie mogła zbyć lub przeznaczyć nieruchomości na inne cele, niż określone w umowie, wynosił 10 lat licząc od dnia jej nabycia. Skoro nabycie nastąpiło 22 kwietnia 2005 roku, to okres ów upływał z dniem 22 kwietnia 2015 roku.

Powód nie udowodnił, by pozwana owemu warunkowi uchybiła w w/w okresie 10 lat. Powód przeprowadził kontrolę realizacji umowy nieodpłatnego przekazania nieruchomości 31 lipca 2019 roku i do tego dnia odnoszą się uwagi zawarte w protokole. By skutecznie powołać się na zarzut wynikający z art. 24 ustęp 5a w/w ustawy, powód winien udowodnić, że pozwana przez 22 kwietnia 2015 roku przeznaczyła nieruchomości na inne cele, niż określone w umowie. Takiego dowodu powód nie przeprowadził. W konsekwencji żądanie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie. Także zarzuty co do tego, że np. bramki na boisku są pokryte rdzą, nie mają – z uwagi na czas poczynionych ustaleń znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Nie ma również dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenia przeznaczenie nieruchomości po 22 kwietnia 2015 roku. Wówczas bowiem pozwana mogła już nieruchomością swobodnie dysponować.

Należycie dbając o swoje interesy strona powodowa winna taką kontrolę przeprowadzić bezpośrednio po upływie 10 – cio letniego okresu, w którym obowiązywały ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością przez pozwaną lub przedstawić dowody wskazujące, że w tym okresie taka sytuacja miała miejsce. Powód tym obowiązkom uchybił.

Odnosząc się do powierzchni działki, która w istocie przekracza znacznie obszar boiska wiejskiego wskazać należy, że przepisy prawa nie regulują tego jaką powierzchnię ma mieć przekazywana na cele boiska piłkarskiego działka. Niewątpliwie musi ona mieć większą powierzchnie, aby zapewnić miejsce dla widzów, czy parking dla pojazdów. Tak też była ona zagospodarowana, wykorzystana. Nieuzasadniony byłby wymóg, by cała powierzchnia działki zajęta była przez trwałe urządzenia sportowe. W ocenie Sądu racjonalny ustawodawca winien precyzyjnie określić warunki przekazywania gminom nieruchomości. Ustawodawca, jak również strony umowy nie określiły w jakim procencie przekazana nieruchomość ma być przeznaczona ściśle pod boisko wiejskie, jaka może występować „tolerancja powierzchni” samo boisko przekraczającej do powierzchni samego boiska. Dwie strony – nie będące osobami fizycznymi, konsumentami - zawarły umowę. Skoro poprzednik prawny powoda rozporządzał nieruchomościami Skarbu Państwa winien dochować należytej staranności i doprecyzować w umowie warunki wynikające z ustaw co do sposobu wykorzystania przekazywanych nieruchomości. Wprawdzie ustawa tego nie nakazuje, jednakże nie ustanawia w tym zakresie zakazu, a poprzednik prawny powoda w zakresie gospodarowania nieruchomościami skarbu Państwa niewątpliwie może być uznawany za fachowca i można od niego było wymagać zachowania należytej staranności w obrocie tymi nieruchomościami.

Zaznaczyć należy, że ustawodawca nie przewidział możliwości żądania zapłaty części wartości nieruchomości – w zależności od zakresu jej wykorzystania.

Niezależnie od powyższego, przyjmując nawet aktualne brzmienie art. 24 ustęp 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, roszczenie powoda również nie zasługiwałoby na uwzględnienie. Przepis ów stanowi, że „w przypadku gdy nabywca, o którym mowa w ust. 5:

1) przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia nieruchomości, zbył lub przeznaczył tę nieruchomość na inne cele niż określone w umowie,

2) w okresie 10 lat od dnia nabycia nieruchomości nie wykorzystał jej na cele określone w umowie

- Krajowy Ośrodek występuje do tego nabywcy 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 Krajowemu Ośrodkowi zwrot taki przysługuje, o ile Lasy Państwowe nie skorzystają z prawa pierwokupu. W przypadku zamiaru zbycia gruntu przez osoby wymienione w ust. 5 pkt 3 Lasom Państwowym przysługuje prawo pierwokupu tej nieruchomości, na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami”.

Wskazać należy, iż z zasady kontradyktoryjności procesu wynika, iż to strony obarczone zostały odpowiedzialnością za wynik procesu. Przy rozpoznawaniu sprawy rzeczą Sądu nie jest zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Rola sądu nie polega bowiem na wykonywaniu przezeń obowiązków procesowych ciążących na stronach. Strona prowadzi więc proces na własne ryzyko dowodowe (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17.12.1996r., sygn. I CKU (...); opubl. OSNC (...); wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9.09.1998r., sygn. II UKN(...); opubl. OSNAP (...); wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25.03.1998r., sygn. II CKN(...); opubl. OSNC (...)). Działanie z urzędu i przeprowadzenie dowodu nie wskazanego przez stronę jest dopuszczalne tylko w wyjątkowych sytuacjach procesowych i musi wpływać z opartego na zobiektywizowanej ocenie przekonania o konieczności jego przeprowadzenia, np. w wypadku ujawnionej przez stronę bezradności czy w razie istnienia trudnych do przewyżczenia przez strony przeszkód, gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy nie był wystarczający dla rozstrzygnięcia sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z 5.11.1997r.;

III CKN (...); opubl. OSNC (...); wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24.10.1996r.; sygn. III CKN(...); opubl. OSNC (...). Takie okoliczności w sprawie nie miały miejsca. Ponadto obie strony reprezentowane były przez fachowych pełnomocników procesowych.

Strona powodowa nie udowodniła ani tego, że przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia nieruchomości, pozwana zbyła lub przeznaczyła przedmiotową nieruchomość na inne cele niż określone w umowie ani tego, że w okresie 10 lat od dnia nabycia nieruchomości nie wykorzystywała jej na cele określone w umowie.

Okolicznościom tym przeczą zebrane w sprawie dowody, a w szczególności zeznania świadków oraz złożone za stronę pozwaną zeznania W. Gminy T..

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd na podstawie art. 24 ustęp 5a, w zw. z art. 24 ustęp 5 punkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi skarbu państwa z dnia 19 października 1991 r. (Dz.U. Nr 107, poz. 464 ze zm.) – powództwo oddalił.

Przepis art. 108 § 1 k.p.c. nakazuje Sądowi orzekać o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji.

Treść art. 98 § 1 k.p.c. reguluje kwestię kosztów procesu. Z tego przepisu wynikają dwie zasady: zasada odpowiedzialności strony za wynik procesu oraz zasada kosztów niezbędnych i celowych. Strona przegrywająca sprawę jest bowiem obowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Obie strony reprezentowane były przez fachowych pełnomocników procesowych – radców prawnych.

Proces pozwany w całości. Na koszty poniesione przez pozwanego składają się koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz wynagrodzenie pełnomocnika. Wynagrodzenie pełnomocnika Sąd ustalił stosownie do §2 punkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804; tj. z dnia 3 stycznia 2018 r. - Dz.U. z 2018 r. poz. 265) na kwotę 5.400 zł. Dodatkowo uwzględnił wynagrodzenie za postępowanie apelacyjne stosownie do §10 ustęp 1 punkt w w/w rozporządzenia na kwotę 4.050 zł – ostatecznie bowiem strona powodowa proces wygrała w całości.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd orzekając jak w punkcie 2 wyroku na podstawie art. 108 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 9.450 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis