



Sygn. akt IV CSK 273/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

Protokolant Bogumiła Gruszka

w sprawie z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w Warszawie
przeciwko Gminie M.

o zapłatę albo zobowiązanie do zawarcia umowy,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 7 listopada 2012 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 29 lutego 2012 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w R. wyrokiem z dnia 12 sierpnia 2011 r. zasądził od pozwanej Gminy M. na rzecz powodowej Agencji Nieruchomości Rolnych w Warszawie kwotę 399013 zł z odsetkami „albo” (według użytego sformułowania) zobowiązał pozwaną do złożenia bliżej określonego oświadczenia woli przenoszącego nieodpłatnie na powódkę udział w wysokości 1/2 we współwłasności oznaczonej nieruchomości uprzednio przekazanej nieodpłatnie.

Sąd Okręgowy ustalił, że umową z dnia 12 sierpnia 1999 r. ustawowa poprzedniczka powódki przekazała pozwanej ten udział, w trybie art. 24 ust. 5 pkt. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz. U. 1995, Nr 57 poz. 299 ze zm., dalej „u.g.n.r.”), z przeznaczeniem na budowę składowiska odpadów. Strony stosownie do treści art. 24 ust. 5 zd. 2 tej ustawy postanowiły, że w razie przeznaczenia nieruchomości na inne cele przed upływem 10 lat licząc od daty zawarcia umowy, nabywcy zobowiązują się zwrócić jej równowartość pieniężną według zasad określonych w art. 30 ust. 1 u.g.n.r. (§ 6 umowy). Nieruchomość dotąd nie była użytkowana.

Sąd Okręgowy uznał, że skoro pozwana nie wykorzystwała przejętej nieruchomości na cele inwestycji infrastrukturalnych, to doszło do zmiany jej przeznaczenia w rozumieniu art. 24 ust. 5 zd. 2 u.g.n.r., skutkującego uwzględnieniem powództwa.

Sąd Apelacyjny tego poglądu nie podzielił, toteż wyrokiem z dnia 29 lutego 2012 r. zmienił powyższy wyrok i powództwo oddalił. Uznał, że użyte w art. 24 ust. 5 zd. 2 u.g.n.r. sformułowanie „przeznaczenie na inne cele” nie obejmuje zaniechania realizacji inwestycji na nieruchomości na jaką ta nieruchomość została nieodpłatnie przekazana, gdyż to zaniechanie, wobec braku wyraźnej regulacji, nie może być równoznaczne z „przeznaczeniem na inne cele”. Inaczej mówiąc, że brak realizacji celu inwestycyjnego na przejętej nieodpłatnie nieruchomości nie stanowiło przeznaczenia tej nieruchomości przez pozwaną na inne cele.

Skarga kasacyjna powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego - oparta na podstawie pierwszej z art. 398³ k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 24 ust. 5 zd. 2 u.g.n.r., i zmierza do uchylenia tego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przyjętej przez Sąd Apelacyjny wykładni sformułowania „z przeznaczeniem na inne cele” nie wyklucza wprawdzie gramatyczna interpretacja tego sformułowania, to jednak wykładnia systemowa i funkcjonalna art. 24 ust. 5 pkt. 1 u.g.n.r., prowadzi do odmiennego wniosku. Według tego przepisu nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Agencji 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 tych nieruchomości na te inwestycje.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 kwietnia 2005 r., II CK 610/04 (nie publ.) wskazał, że *ratio legis* art. 24 ust. 5 zd. 2 u.g.n.r. 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 zd. 2 u.g.n.r. W przeciwnym bowiem wypadku dochodziłoby do swego rodzaju uwłaszczenia się samorządów wbrew istocie nieodpłatnego przekazania.

Wychodząc z powyższych założeń niepodobna się zgodzić ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego, że skoro nic nie zrobiono na przekazanej nieruchomości, to nie zmieniło się jej przeznaczenie. Nieruchomość ta gospodarczo miała być wykorzystana na wysypisko śmieci, a pozwana przeznaczyła ją w istocie na nieużytek. Zatem faktycznie doszło do zmiany przeznaczenia tej nieruchomości w rozumieniu art. 24 ust. 5 zd. 2 u.g.n.r.

Skoro Sąd Apelacyjny rozstrzygając w sprawie wyszedł z odmiennych założeń, zaskarżony wyrok nie mógł się ostać.

Sąd Najwyższy zauważa, że zasadnie Sąd Apelacyjny uznał, iż żądanie alternatywne może być uwzględnione wtedy, gdy zachodzi wypadek zobowiązania przemienne, którego źródłem jest najczęściej czynność prawna; prócz tego źródłem może być ustawa, na co wskazuje brzmienie § 1 art. 365 k.c. I dalej, że w sprawie takie zobowiązanie nie wchodzi w rachubę. Niemniej jednak pominął, że od wypadków zobowiązania przemienne należy odróżnić wypadki, gdy po stronie dłużnika istnieje uprawnienie do zwolnienia się od świadczenia (tzw. *facultas alternativa*) wynikające z przepisów ustawy albo też mogące być przyznane dłużnikowi przez wierzyciela dzięki odpowiedniemu sformułowaniu przez niego pozwu.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w wyroku.