

Sygn. akt *I ACa 1534/17*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSA Bogdan Wysocki**

Sędziowie: **SSA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga (spr.)**

SSA Ewa Staniszevska

Protokolant: **st. sekr. sąd. Agnieszka Paulus**

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2018 r. w P.

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. R.**

przeciwko **Krajowemu Ośrodkowi (...) w W. - Oddziałowi Terenowemu w P. i (...) -PARK spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda i pozwanego Krajowego Ośrodka (...) w W.

od wyroku Sądu Okręgowego w P.

z dnia 4 października 2017 r. sygn. akt (...)

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie 1 w ten sposób, że oddala powództwo w stosunku do Krajowego Ośrodka (...) w W. Oddziału Terenowego w P.,
2. w punkcie 3 w ten sposób, że zasądza od powoda na rzecz Krajowego Ośrodka (...) w W. Oddziału Terenowego w P. 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

II. oddala apelację powoda,

III. kosztami postępowania apelacyjnego obciąża powoda i z tego tytułu:

1. zasądza od powoda na rzecz pozwanego Krajowego Ośrodka (...) w W. Oddziału Terenowego w P. 7.801 zł,
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego (...) -PARK spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSA Ewa Staniszevska SSA Bogdan Wysocki SSA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

I ACa 1534/17

UZASADNIENIE

Powód T. R. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych A. w P. (obecnie Krajowy Ośrodek (...) w W. - Oddział Terenowy w P. - pozwany ad. 1) oraz (...) l. sp. z o.o. w W. (pozwany ad. 2) na jego rzecz kwoty 75.001 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w płatności poczynszy od dnia 16 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty, a także o zasądzenie solidarnie od pozwanych zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Kwoty tej powód domagał się tytułem kompensaty szkody powstałej w jego majątku, na skutek bezprawnego działania pozwanych, polegającego na przeniesieniu przez A. prawa własności działek wchodzących w skład byłego majątku B. na (...) l. sp. z o.o. w W., jako aportu do spółki, z pominięciem pierwszeństwa nabycia przez spadkobierców byłych właścicieli przedmiotowego majątku, skutkiem czego nie nabył go powód związany ze spadkobiercami umową przedwstępną sprzedaży.

W odpowiedzi na pozew (...) l. sp. z o.o. w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Również pozwana A. w W. Oddział Terenowy w P. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 4 października 2017 r. Sąd Okręgowy w P. zasądził od pozwanego Krajowego Ośrodka (...) w W. Oddziału Terenowego w P. na rzecz T. R. kwotę 75.001 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 grudnia 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r., oddalił powództwo w stosunku do (...) PARK sp. z o.o. w W. i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Podstawą tego orzeczenia są następujące ustalenia faktyczne:

H. O., J. O., A. H., E. S., M. D., K. O. i I. Z. byli spadkobiercami byłych właścicieli dawnego majątku B., gmina W.. W skład majątku wchodziły m.in. działki (...), których właścicielem był Skarb Państwa, a którymi dysponowała A. (dalej (...)).

W razie sprzedaży nieruchomości spadkobiercom właścicieli przysługiwałoby prawo pierwszeństwa ich nabycia.

Ww. spadkobiercy udzielili adwokatowi Z. S. pełnomocnictwa do nabycia od (...) nieruchomości położonych w miejscowości B., gm. W., stanowiących działki geodezyjne o nr: (...)

Od 2000 r. wymienione działki, dzierżawione były przez (...) przedsiębiorstwu Produkcyjno-Handlowemu (...) sp. z o.o. z siedzibą we W., której udziałowcem i prezesem był T. R.. Umowa dzierżawy zawarta została do 2020 r.

Powód jako udziałowiec i prezes spółki (...) podejmował działania zmierzające do wykupienia od (...) spornych działek. W 2008 r. sprzedał swoje udziały w spółce (...), która nadal dzierżawiła działki od (...). Mimo rezygnacji z udziałów w spółce, powód w dalszym ciągu, już jako osoba fizyczna, był zainteresowany zakupem spornych działek i kontynuował związane z tym negocjacje z (...).

W dniu 16 listopada 2011 r., na mocy aktu notarialnego Rep. (...) nr (...), powód, działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz spółki (...) S.A., zajmującej się pośrednictwem nieruchomości, której był prezesem, wraz ze swoim ojcem M. R., działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz swojej żony U. R., zawarł ze Z. S., działającym na rzecz spadkobierców byłych właścicieli umowę przedwstępną oraz umowę o pośrednictwo sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości B., gmina W., stanowiącej działki geodezyjne o nr: (...) o łącznym obszarze 80.27,07 ha, zapisanych uprzednio w księdze wieczystej B. Tom (...), a obecnie - zgodnie z wypisem z rejestru gruntów wydanym przez Starostę (...) z dnia 9 listopada 2010 r. - nie przeznaczonym do dokonywania wpisów w księdze wieczystej - zapisanych w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy we W. pod oznaczeniami:

- Kw nr (...) - działki nr (...),

(...)

- Kw nr (...) i Kw nr (...) - działka nr (...),
- Kw nr (...) - działki nr (...),
- Kw nr (...) - działka nr (...).

W akcie notarialnym oświadczone, iż mocodawcom pełnomocnika Z. S. przysługuje w trybie art. 29 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa prawo pierwszeństwa nabycia wyżej opisanych nieruchomości, co potwierdza pismo A. Oddział Terenowy w P. z dnia 21 czerwca 2011r., skierowane do (...) sp. z o.o. z siedzibą we W..

Na mocy przedmiotowej umowy Z. S., działający w imieniu i na rzecz H. O., J. O., A. H., E. S., M. D., K. O., I. Z. (spadkobierców byłych właścicieli) oświadczył, iż zobowiązuje się sprzedać T. R. - w % części oraz M. i U. małżonkom R. - w K części, w stanie wolnym od jakichkolwiek ciężarów, ograniczeń i hipotek, nieruchomość położoną w miejscowości B., gm. W., stanowiącej działki nr (...), za wyjątkiem części działki nr (...) o obszarze ok. 4.00.00 ha, a powód wraz ze swoim ojcem M. R., działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz swojej żony U. R. zobowiązali się przedmiotową nieruchomość kupić.

Umowa została zawarta pod warunkiem zaakceptowania przez stronę kupującą, w formie złożonego w akcie notarialnym oświadczenia ceny, za którą uprawnieni do skorzystania z prawa pierwszeństwa nabędą przedmiotową nieruchomość od (...) i pod warunkiem nabycia przez uprawnionych do skorzystania z prawa pierwszeństwa, nieruchomości będącej przedmiotem tej umowy od (...).

W § 3 przedmiotowej umowy strony ujęły cenę jako kwotę, za którą uprawnieni do skorzystania z prawa pierwszeństwa nabędą przedmiotową nieruchomość od (...) powiększona o kwotę w wysokości 1,87 zł za każdy 1 m² nabywanej powierzchni.

Powód prowadził korespondencję i pozostawał w ciągłym kontakcie z A., dążąc do zakupu w/w nieruchomości na rzecz spadkobierców byłych właścicieli. (...) wielokrotnie deklarowała zamiar sprzedaży nieruchomości obejmujących były majątek B., gm. W., w trybie bezprzetargowym, informując, iż sprzedaż nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa prowadzona jest na zasadach określonych w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Spadkobiercy byłych właścicieli majątku B. informowali (...), iż chcą skorzystać z prawa pierwszeństwa nabycia przedmiotowej nieruchomości.

Agencja zbierała dokumentację potrzebną do sprzedaży nieruchomości w B.. Ostatecznie procedura ta nie została zakończona i nieruchomości w zdecydowanej większości nie zostały przeznaczone na sprzedaż. Jedynie w dniu 28 marca 2014 r., aktem notarialnym Rep. (...) nr (...), (...) sprzedała na rzecz E. S. działkę nr (...) o pow. 10,0688 ha, za kwotę 1.033.460,00 zł.

W drugiej połowie grudnia 2013 r. A. została poinformowana o planowanej dużej inwestycji na terenie gminy W., przeprowadzonej przez (...) -PARK sp. z o.o. w W., obejmującej m.in. sporne nieruchomości położone w B. i od tego momentu zaczęła intensywnie prowadzić przygotowania nieruchomości do sprzedaży, wyrażając zgodę na objęcie przedmiotowych nieruchomości statusem (...). Przedmiotowa inwestycja została objęta projektem P. S.A. w W., pod nazwą (...), który był określany jako strategiczny dla polskiej gospodarki.

Uchwałą Nr (...) z dnia 12 lutego 2014 r. Rada Miejska we W. utworzyła (...), obejmującą swym zakresem tereny położone w B., m.in. sporne w niniejszym postępowaniu działki.

W dniu 7 marca 2014 r. pomiędzy Gminą W., (...) sp. z o.o. w W., Województwem (...), Powiatem (...), Ministrem Gospodarki i Polską Agencją Informacji i Inwestycji Zagranicznych S.A. w W. zawarte zostało Porozumienie dotyczące zasad współpracy i uczestnictwa w projekcie (...)

(...) ((...)). (...) - PARK sp. z o.o. podjęła działania mające na celu konsolidację gruntów pod przyszłą inwestycję.

Uchwałą nr (...) z dnia 2 kwietnia 2014 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) -PARK sp. z o.o., wspólnicy spółki wyrazili zgodę na zawarcie porozumień z osobami, które będą uprawnione do skorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości położonych w województwie (...), gm. W., na mocy których nie skorzystają one z prawa pierwszeństwa i umożliwią spółce nabycie gruntu, na łączną kwotę Ok. 18.000.000 zł.

(...) (...) (...), odpowiedzialna za konsolidację terenów pod inwestycję, podjęła negocjacje z właścicielami i osobami, którym mogło przysługiwać prawo pierwszeństwa zakupu. Części spadkobierców miały być wypłacane odszkodowania ze środków zarezerwowanych przez Zgromadzenie Wspólników (...).

W kwietniu 2014 r. powód powziął informacje na temat planowanej m.in. na terenie nieruchomości B. inwestycji. Pismem z dnia 15 kwietnia 2014 r., skierowanym do A., (...) -PARK sp. z o.o., P. S.A., Ministerstwa Gospodarki oraz spółki (...) sp. z o.o., T. R., działając przez pełnomocnika, wezwał do zaniechania podejmowania działań oraz przeprowadzenia zgodnej z prawem procedury zbycia spornych działek na rzecz uprawnionych spadkobierców.

W kolejnych pismach do (...) (z dnia 19 maja 2014 r., 23 maja 2014 r., 9 czerwca 2014 r., 10 czerwca 2014 r.) informował o swoich zamiarach nabycia spornych działek, o umowie przedwstępnej oraz przysługujących mu uprawnieniach.

W dniu 20 maja 2014 r. podjęta została uchwała wspólników (...) -PARK sp. z o.o. nr (...), na podstawie której podwyższono jej kapitał zakładowy poprzez ustanowienie 13,001 nowych udziałów o wartości nominalnej 10.000 zł każdy, z czego 12.715 objęła (...), w zamian za wniesienie do spółki wkładu niepieniężnego w postaci niezabudowanych nieruchomości, w tym objętych pozwem działek (...) położonych w B., o łącznej powierzchni 262.13.69 ha i wartości 22.828.236,80 zł.

Uchwałą nr (...) Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników W. sp. z o.o. w W., wspólnicy spółki wyrazili zgodę na zbycie przez nią nieruchomości położonych w B., obejmujących sporne działki, za cenę netto nie mniejszą niż wartość ustalona na podstawie operatu szacunkowego, jednak nie mniejszą niż 54,67 zł za metr kwadratowy.

Umową z dnia 21 maja 2014 r., zawartą pomiędzy (...) a (...) -PARK sp. z o.o. własność nieruchomości obejmujących m.in. działki nr (...), obręb B. została wniesiona do spółki w formie aportu. Wartość przedmiotowych działek, o pow. 50.49.79 ha określono na kwotę 23.173.839,67 zł brutto, czyli 45,89 zł za Im².

W akcie notarialnym przenoszącym własność nieruchomości (rep. (...) nr (...) (...)) wskazała na brak obciążeń nieruchomości, m.in. dotyczących pierwszeństwa w nabyciu w rozumieniu art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Przeniesienie własności nieruchomości nie zostało poprzedzone procedurą wynikającą z tego przepisu.

W dniu 17 czerwca 2014 r. (...) z o.o. sprzedała na rzecz (...) sp. z o.o. w P. nieruchomości, w skład których wchodzi m.in. działki (...), o łącznej powierzchni 49.74.48 ha. Łączna powierzchnia nabytych przedmiotową umową sprzedaży nieruchomości wynosiła 220.45.43 ha, zaś cena za przedmiot umowy została ustalona na kwotę 134.633.250 zł brutto, co w przeliczeniu na metr kwadratowy daje kwotę 61,0708 zł. Strona sprzedająca zapewniła, iż przedmiotowe działki nie są przedmiotem roszczeń reptrywatyzacyjnych poprzednich właścicieli, ani jakichkolwiek innych roszczeń osób trzecich, takich jak roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego lub innych roszczeń.

Sporne działki zostały zabudowane budynkami fabrycznymi.

W dniu 22 października 2014 r. powód T. R. złożył do Sądu Rejonowego P. - Stare Miasto w P. wniosek o zaważanie (...) oraz (...) -PARK sp. z o.o. do ugody, w sprawie o zapłatę, solidarnie na jego rzecz kwoty 21.610.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami. A. oraz (...) -PARK sp. z o.o. w W. odmówiły zawarcia ugody,

W dniu 1 września 2017 r., na mocy ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku (...) (Dz. U. 2017 poz. 623), rozpoczął działalność Krajowy Ośrodek (...) (dalej (...)), który z mocy prawa, wstąpił w ogół praw i obowiązków znoszonej równocześnie A..

Na gruncie poczynionych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne w całości, jednak wyłącznie wobec pozwanego (...) {dawniej (...)},

Powód w niniejszej sprawie dochodził naprawienia szkody poniesionej na skutek zachowania (...), która wadliwie interpretując przepisy prawa, pozbawiła go możliwości nabycia nieruchomości stanowiących działki nr (...) obręb B., a w konsekwencji ich odsprzedania po wyższej cenie. Szkada wyrażała się różnicą pomiędzy ceną zakupu nieruchomości od (...) a dalszej odsprzedaży, przy uwzględnieniu konieczności zapłaty spadkobiercom byłych właścicieli majątki B. dodatkowo oprócz ceny zakupu, kwoty po 1,87 zł/m².

Zgodnie z art. 417 § 1 kc, za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa.

W ocenie Sądu, po stronie pozwanego (...)u w W., Oddziału Terenowego w P. spełnione zostały wszystkie przesłanki, pozwalające na ustalenie jego odpowiedzialności za szkodę powstałą w majątku powoda.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (w brzmieniu obowiązującym w chwili wniesienia spornych nieruchomości przez (...) aportem do (...) -PARK sp. z o.o. - dalej gosp. nier. roi.), pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości Zasobu po cenie ustalonej w sposób określony w ustawie, z zastrzeżeniem art. 17a ust. 1, art. 17b ust. 4 i art. 42, przysługuje byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercom, jeżeli nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 r.

Istota zastrzeżonego prawa pierwszeństwa polega jedynie na wskazaniu przez ustawodawcę podmiotów mających pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości i tym samym eliminujących inne podmioty ubiegające się o tę samą rzecz, wyraża się zatem w zakazie zadysponowania przez właściciela jego rzeczą w sposób naruszający to pierwszeństwo. Pojęcie „zbywania nieruchomości” z art. 29 ust. 1c powołanej ustawy obejmuje nie tylko sprzedaż, ale również inne czynności prawne przenoszące własność, w tym wniesienie nieruchomości aportem do spółki. Nawet jeśli pozostaniemy przy wąskiej interpretacji art. 29 ust. 1c ustawy, wprost mówiącej o „sprzedaży nieruchomości”, zwrot ten dotyczy jedynie obowiązku informacyjnego o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży. Samo zaś prawo pierwszeństwa sformułowane jest w kategoriach „pierwszeństwa nabycia”, które jest szersze niż sprzedaż.

Działanie (...), polegające na wniesieniu aportem do spółki (...) spornych działek, z pominięciem pierwszeństwa spadkobierców byłych właścicieli tych terenów, w tym powoda, który posiadał uprawnienia do ich nabycia w imieniu spadkobierców, stanowiło niewątpliwie działanie bezprawne i miało na celu obejście ówczesnie obowiązujących przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Zarówno bowiem powód, jak i sami spadkobiercy byłych właścicieli B., działając przez pełnomocnika w osobie Z. S., wykazywali zamiar skorzystania z przysługującego im prawa pierwszeństwa i zakupu spornych działek, o czym wielokrotnie informowali (...). Mimo posiadanej wiedzy o przysługującym spadkobiercom byłych właścicieli majątku prawie, pozwany wyzbył się własności przedmiotowych nieruchomości, w celu realizacji inwestycji związanej z budową fabryki (...) w ramach (...) Strefy Ekonomicznej. Takie postępowanie godzi w zaufanie obywateli do instytucji publicznych i może być interpretowane jako omijanie prawa poprzez zawężającą interpretację przepisów.

Niewątpliwie jest też powstanie szkody w majątku powoda, równej różnicy pomiędzy obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby nie wystąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Jest to szkoda w

postaci utraconych korzyści, jakie powód zyskałby sprzedając sporne w niniejszym postępowaniu działki, po ich wcześniejszym zakupie od spadkobierców byłych właścicieli majątku B., (...) te były kluczowe dla planowanej (...) spółki (...) i obecnie znajdują się na nich zabudowania fabryczne. Choć jak podnosił powód, planował on początkowo zachować nieruchomości na własność, to zdaje sobie sprawę, że byłby zmuszony ją sprzedać, zaś cena przedmiotowych nieruchomości niewątpliwie uległaby podwyższeniu, co stanowiłoby dla powoda realny zysk. Zatem pomiędzy bezprawnym działaniem pozwanego a szkodą powoda istnieje normalny związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 kc. Zatem na (...) spoczywa obowiązek naprawienia wyrządzonej w ten sposób T. R. szkody w postaci zapłaty należnego odszkodowania.

Odnosząc się natomiast do pozwanej (...) -PARK sp. z o.o. w W. Sąd wskazał, że jej ewentualnej odpowiedzialności należy poszukiwać w art. 416 kc, zgodnie z którym osoba prawna jest obowiązana do naprawienia szkody wyrządzonej z winy jej organu.

W ocenie Sądu podmiotowi temu nie sposób jednak przypisać odpowiedzialności za powstanie szkody w majątku powoda z powodu braku zawinienia po jego stronie. (...) jest spółką, której współnikami są A. S.A., Ministerstwo Skarbu Państwa, Gmina Miejska W. oraz A. R.. Ponadto, do zadań (...) należało przygotowanie terenu obejmującego sporne działki oraz konsolidacja nieruchomości poprzez wykupienie własności lub zaspokojenie ewentualnych roszczeń dotyczących prawa pierwszeństwa. Nawet gdyby uznać, że winą po stronie pozwanej, w chwili nabycia spornych nieruchomości, była wiedza o istnieniu spadkobierców byłych właścicieli majątku B., którym przysługiwało prawo pierwszeństwa ich nabycia, to jednak brak już związku przyczynowego pomiędzy działaniem pozwanej a szkodą w majątku powoda. Pozwana spółka była bowiem jedynie nabywcą spornych działek, do których własność uzyskała poprzez ich wniesienie aportem przez (...), a zatem działanie pozwanej w żaden sposób nie przyczyniło się do powstania po stronie powoda szkody. Pomiedzy nabyciem nieruchomości a szkodą powoda nie zachodzi żaden związek przyczynowy, a tym bardziej związek adekwatny. W tym stanie rzeczy, pozwana ad. 2 nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej wobec powoda.

W ocenie Sądu dochodzona przez powoda kwota odszkodowania w wysokości 75.001 zł była jak najbardziej uzasadniona. Ustalając wysokość poniesionej przez powoda szkody, należało wziąć pod uwagę wartość spornych nieruchomości wniesionych przez (...) aportem do (...) -PARK - 23.173.839,67 zł, co stanowi kwotę 45,89 zł/m² oraz kwotę 54,67 zł za (...) działki, która stanowiła najniższą cenę, za jaką pozwana ad. 2 zgodziła się sprzedać przedmiotowe nieruchomości. Różnica pomiędzy tymi cenami to 8,78 zł. Kwota ta, przemnożona przez łączną powierzchnię spornych działek byłego majątku B. daje wartość rzędu 4.433.715,62 zł, która stanowi w ocenie Sądu szkodę, jaką poniósł powód w wyniku bezprawnego działania (...). Nawet po jej pomniejszeniu o cenę, którą powód musiałby zapłacić na rzecz byłych spadkobierców, szkoda powoda wielokrotnie przekracza wysokość roszczenia zgłoszonego w niniejszej sprawie. Stąd roszczenie T. R., wobec (...) zostało w pełni wykazane i udowodnione.

W tym stanie rzeczy Sąd zasądził od pozwanego ad. 1 na rzecz powoda kwotę 75.001 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 grudnia 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty i oddalił powództwo w stosunku do pozwanego ad. 2

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 kc, uznając, że należne są one powodowi od wskazanej w pozwie daty, tj. od dnia 16 grudnia 2014 r., w której pozwany (...) złożył odpowiedź na wniosek powoda na zawezwanie do próby ugodowej.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 kpc.

Apelację od tego wyroku wnieśli powód i pozwany (...).

Powód zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo wobec (...) -PARK sp. z o.o. w W. i rozstrzygającej o kosztach procesu, zarzucając:

- naruszenie art. 227 kpc w zw. z art. 217 § 1 kpc poprzez oddalenie wniosków dowodowych powoda zawartych w piśmie z dnia 24 lipca 2017 r.,
- naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez dowolną i wybiórczą ocenę dowodów,
- naruszenie art. 416 kc poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że pozwana ad. 2 nie ponosi winy, ewentualnie że nie ma związku przyczynowego między jej działaniem a szkodą powoda,

~ naruszenie art. 422 kc w zw. z art. 416 kc poprzez jego niezastosowanie przy badaniu przesłanki winy pozwanej ad.2.

Wskazując na te zarzuty skarżący wniósł o zasądzenie solidarnie od obu pozwanych kwoty 75.001 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 grudnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. Wniósł też o zasądzenie od pozwanej (...) -PARK sp. z o.o. kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

2 kolei pozwana (...) zaskarżyła wyrok w całości, zarzucając:

- naruszenie art. 417 kc przez jego bezzasadne zastosowanie i przyjęcie, że wniesienie przez (...) nieruchomości aportem na rzecz pozwanej (...) było działaniem z zakresu wykonywania władzy publicznej,
- naruszenie art. 417 kc poprzez jego bezzasadne zastosowanie i przyjęcie spełnienia przesłanek odpowiedzialności deliktowej po stronie (...)u,
- naruszenie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu obowiązującym przed 16 grudnia 2016 r. oraz przyjęcie, że przepis ten ma zastosowanie do każdej formy dysponowania nieruchomościami w postaci zbycia nieruchomościami.
- naruszenie art. 481 kc poprzez przyjęcie, że odsetki powinny być liczone od dnia 16 grudnia 2014 r., podczas gdy podstawy wyliczenia szkody zostały sprecyzowane przez powoda na rozprawie w dniu 23 sierpnia 2017 r.,
- sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego przez przyjęcie, że powodowi należy się odszkodowanie w postaci utraconych korzyści.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania z orzeczeniem o kosztach procesu za obie instancje.

(...)(...) sp. z o.o. w W. wniosła o oddalenie apelacji powoda i zasądzenie od niego kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. Z kolei zarzuty i wnioski apelacji współpозwanego postawiła do uznania Sądu drugiej instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwanego (...)u powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od tego pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego Krajowego Ośrodka (...) okazała się zasadna w całości, podczas gdy apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie nawet w części.

Odnośnie apelacji pozwanego (...)u, prawidłowo wskazał on, że podstawą pociągnięcia go do odpowiedzialności odszkodowawczej nie może być przepis art. 417 kc.

Stosunek zobowiązaniowy powstający z mocy tego przepisu jest efektem bezprawności zaistniałej w sferze publicznoprawnej. Tylko wówczas mamy natomiast do czynienia z wykonywaniem władzy publicznej, gdy brak jest formalnej równości stron. Realizacja funkcji władczej łączy się bowiem co do zasady z możliwością władczego kształtowania sytuacji jednostki.

Krajowy Ośrodek (...) (wcześniej A.) to państwowa osoba prawna, której powierzono zadania w zakresie mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Dysponowanie nieruchomościami tego Zasobu, co do zasady następuje w sposób określony w art. 24 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, czyli poprzez typowe instytucje cywilnoprawne. Stąd (...) ((...)), realizując ustawowe zadania w przeważającej mierze działa w sferze dominum, gdzie pozycja podmiotów publicznych jest autonomiczna i równorzędna względem innych podmiotów, a relacje prawne nawiązywane w ramach tej sfery to stosunki zobowiązaniowe, czy też prawnorzeczowe właściwe prawu prywatnemu. Zadysonowanie nieruchomościami Zasobu przez wniesienie ich aportem do spółki, to właśnie przypadek działania w sferze uprawnień właścicielskich dominum, nie zaś z wykorzystaniem atrybutów władzy imperium, bo zasadza się na równości stron tego stosunku prawnego i opiera się na instytucjach prawa cywilnego. Stąd wykluczyć należy odpowiedzialność pozwanego (...)u „za niezgodne z prawem działania lub zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej” w oparciu o art. 417 kc.

Podstawy prawnej roszczeń powoda można natomiast poszukiwać w przepisie art. 415 kc, konstruuującym odpowiedzialność za czyn niedozwolony na zasadzie winy. Przypisanie winy sprawcy szkody sprowadza się do ujemnej oceny czyjegoś działania lub zaniechania, przy czym dla formułowania takiej oceny konieczne jest stwierdzenie bezprawności czynu, a zatem jego sprzeczności z obowiązującym porządkiem prawnym.

Nietrafnie przyjął natomiast Sąd Okręgowy, że wniesienie aportem do spółki pozwanego ad. 2 spornych działek w B., stanowiło działanie bezprawne w świetle art. 29 ust. 1 pkt 1 gosp. nier. rol.

Przepis ten (w brzmieniu obowiązującym w chwili wniesienia spornych nieruchomości przez (...) aportem do (...) -PARK sp. z o.o.) stanowi, że byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercom przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości Zasobu po cenie ustalonej w sposób określony w ustawie, z zastrzeżeniem art. 17a ust. 1, art.

17b ust. 4 i art. 42, jeżeli nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed dnem 1 stycznia 1992 r.

Użycie przez ustawodawcę pojęć „nabycie nieruchomości” i „zbywana nieruchomość” mogłyby wskazywać na objęcie tym pojęciem również czynności prawnych innych niż sprzedaż, o ile czynności te przenoszą własność. Wykładnia tego przepisu musi być jednak dokonana z uwzględnieniem pozostałych uregulowań ujętych w art. 29, a także w dalszych przepisach ustawy. Przepis art 29 ustawodawca umieścił w rozdziale 6 ustawy zatytułowanym „Sprzedaż i nabywanie nieruchomości”, a treść art. 27 nie pozostawia wątpliwości, że nabywanie nieruchomości to czynności Agencji przysparzające Zasobowi gruntów, podczas gdy sprzedaż to czynności rozporządzające, pomniejszające Zasób nieruchomości. Innych czynności rozporządzających niż sprzedaż przepisy ustawy w rozdziale 6 nie przewidują. Sprzedaż (na zasadach określonych w rozdziale 6) jest też przewidziana w art. 24 ust. 1 pkt 1 ustawy jako forma gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa, przy czym, przewidziana tam została także czynność prawna wniesienia mienia do spółki (w art. 24 ust. 1 pkt 3 ustawy) jako odmienna forma gospodarowaniem Zasobu niż sprzedaż. Już tylko zestawienie tych przepisów nie pozwala na wnioskowanie, że ustawodawca w pojęciu „zbycie” użytym w art. 29 ust. 3 ustawy chciał pomieścić również inne czynności prawne przenoszące własność nieruchomości, w szczególności czynność prawną wniesienia nieruchomości do spółki. Przeciwno takiej wykładni przemawia również użycie w art. 29 ust. 1, w ust. Id, ust. 3a pojęcia ceny, a więc kategorii właściwej wyłącznie dla umowy sprzedaży. Nie można mieć zatem wątpliwości, że pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości Zasobu, przysługuje jedynie przy sprzedaży {por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2016 r., (...), LEX nr 2043741),

Nie jest ono zatem aktualne dla przypadku wnoszenia mienia Zasobu do spółki tytułem

aportu.

Podkreślenia nadto wymaga, że realizacja pierwszeństwa możliwa jest dopiero wtedy, gdy adresat zakazu stworzy swym zachowaniem sytuację, w której zakaz staje się aktualny. Konstrukcja pierwszeństwa nie przewiduje obowiązku zbycia nieruchomości, którego korelatem byłoby odpowiednie roszczenie po stronie uprawnionego. Powstanie prawa pierwszeństwa zależy od okoliczności faktycznej polegającej na tym, że Agencja wybierając sposób gospodarowania nieruchomością Zasobu, zdecyduje się na jej sprzedaż. To zaś, czy taką decyzję podejmie zależne jest od wielu innych czynników faktycznych, ekonomicznych, społecznych, czy związanych z interesem Skarbu Państwa. Uprawnienie do zrealizowania prawa pierwszeństwa przy zakupie nieruchomości jest więc z natury uprawnieniem przyszłym i niepewnym, uzależnionym wyłącznie od woli przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży {por.: Komentarz do art. 29 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Ł. S.}.

W okolicznościach sprawy (...) zdecydowała o innym sposobie zagospodarowania nieruchomościami - mieszczącym się w katalogu czynności określonych w art. 24 ust. 1 ustawy {wniesienia mienia lub jego części do spółki prawa handlowego, w której Skarb Państwa lub instytut badawczy posiada większość udziałów lub akcji}. Działanie to - jako mieszczące się w ramach porządku prawnego - nie może uchodzić za bezprawne, co stanowi wystarczającą przesłankę uznania roszczenia powoda za bezpodstawne.

Już tylko ubocznie wskazać trzeba, że powód nie wykazał powstania w jego majątku szkody. T. R. zawarł warunkową umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości z osobami, które jeszcze nie dysponowały prawem własności nieruchomości, zatem z w kalkulowanym ryzykiem niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej. Aby mógł uzyskać korzyść majątkową w wyniku nabycia nieruchomości i ich odsprzedaży z zyskiem, musiałoby zostać spełnionych szereg warunków. Warunkiem podstawowym - wynikającym z umowy przedwstępnej - było skorzystanie przez spadkobierców z przywileju pierwszeństwa, po zaakceptowaniu zaproponowanej przez (...) ceny i akceptacja tej ceny przez kupującego. Kolejnym warunkiem było niewykonanie przez (...) przysługującego jej prawa pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę na podstawie art. 29 ust, 4 gosp. nier. rol.

Dalej, wobec sporu sądowego, przed Sądem Okręgowym w Poznaniu w sprawie (...), na tle realizacji umowy przedwstępnej, pomiędzy powodem a jedynym ze spadkobierców, który nabył od (...) nieruchomość wchodzącą w skład majątku B., gm. W., {stanowiącą działkę nr (...) } - E. S., nie można przyjąć jako pewnik, że gdyby wszyscy spadkobiercy skorzystali z prawa pierwszeństwa, zawarliby z powodem umowę przyrzeczoną.

W końcu powód nie wykazał posiadania środków finansowych na zakup nieruchomości od spadkobierców byłych właścicieli.

W tym stanie rzeczy przyjął należało, że powodowi - również w świetle art. 415 kc - nie należało się odszkodowanie kompensujące utracone jego zdaniem korzyści.

Bezprzedmiotowy jest więc zarzut dotyczący naruszenie art. 481 kc, dotyczący odsetek jako świadczenia akcesoryjnego w stosunku do roszczenia głównego.

Apelacja pozwanego (...)u zasługiwała zatem na uwzględnienie - w kierunku oddalenia roszczenia powoda wobec tego podmiotu.

Powyższe wywody zachowują aktualność przy ocenie zasadności roszczenia skierowanego przeciwko drugiemu pozwanemu - (...) spółce z o.o. w W., rzutując na bezzasadność apelacji powoda.

Po pierwsze - adresatem zakazu dotyczącego zbywania nieruchomości z pominięciem prawa pierwszeństwa była tylko (...). Po drugie, jeśli w przypadku czynności prawnej przeniesienia własności nieruchomości na pozwaną spółkę dla pokrycia wkładu, prawo pierwszeństwa spadkobiercom byłych właścicieli nie przysługiwało, to żadnej ze stron tej umowy nie można zarzucić działania niezgodnego z prawem.

Już ta przesłanka (brak działania bezprawnego) wyklucza odpowiedzialność pozwanej ad. 2 z tytułu czynu niedozwolonego na podstawie art. 416 kc, bez potrzeby badania winy jej organu, czy związku przyczynowego między działaniem spółki a szkodą w majątku powoda.

Konsekwentnie również - wykluczyć należy odpowiedzialność pozwanej na podstawie art. 422 kc - to znaczy nie na zasadzie sprawstwa, ale pomocnictwa lub świadomego skorzystania z wyrządzonej drugiemu szkody. Przepis ten zakłada odpowiedzialność za czyn niedozwolony pozostający w korelacji z innymi czynnym niedozwolonym, popełnionym przez inną osobę. Dotyczy zatem istnienia dwóch czynów niedozwolonych - pomocnika i sprawcy albo sprawcy i korzystającego ze szkody. W drugim z przypadków są one rozłączone w czasie, skorzystanie ze szkody zakłada wcześniejsze jej powstanie (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2010 r., (...), Lex nr 737243). Pomijając, że konstrukcji tej nie da się odnieść do sytuacji, kiedy pozwana (...) -PARK sp. z o.o. była stroną umowy, a zatem sprawcą działania, postrzeganego przez powoda jako źródłowe dla powstania szkody, to zawarcie tej umowy nie stanowiło - jak już wywodzono - czynu niedozwolonego.

W świetle powyższego nietrafne okazały się również zarzuty naruszenia prawa procesowego podniesione w apelacji powoda. Mogą one stanowić uzasadnioną podstawę apelacji przy wykazaniu ich wpływu na wynik sprawy. Jeśli z punktu widzenia przepisów prawa materialnego, dopiero stwierdzenie bezprawności działania jest warunkiem wstępnym badania winy i przypisania sprawcy odpowiedzialności odszkodowawczej, a w okolicznościach sprawy o bezprawnym działaniu nie może być mowy, to wpływu na wynik sprawy nie mogły mieć wnioski dowodowe powoda, zawarte w pismach z dnia 4 i 24 lipca 2017 r., jako zmierzające do wykazania zawinienia organu pozwanej ad. 2 w powstanie szkody. Stąd na uwzględnienie nie zasługiwały zarzuty naruszenia art. 227 kpc w zw. z art. 217 § 1 kpc poprzez oddalenie tych wniosków. Z tych samych przyczyn jako bezzasadny ocenić należało zarzut dotyczący naruszenia art. 233 § 1 kpc poprzez błędną ocenę dowodów zgłoszonych na okoliczność winy organu pozwanej ad. 2.

Apelacja powoda nie zasługiwała zatem na uwzględnienie,

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 kpc, zmienił zaskarżony wyrok, w ten sposób, że oddalił powództwo w stosunku do Krajowego Ośrodka (...) w W. Oddziału Terenowego w P..

Korekty wymagało też rozstrzygnięcie o kosztach procesu, z uwzględnieniem, że przegranym w postępowaniu pierwszoinstancyjnym jest powód. W związku z tym zasądzono od niego na rzecz pozwanego (...)u poniesione koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7.200 zł, ustalonej na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r.).

Na podstawie art. 385 kpc apelacja powoda podlegała oddaleniu.

Kosztami postępowania apelacyjnego obciążony został powód jako strona przegrywająca spór w instancji odwoławczej, zarówno co do apelacji własnej, jak i przeciwnika procesowego. Z tego tytułu zasądzono od niego na rzecz pozwanego (...) -PARK sp. z o.o. w W. poniesione koszty zastępstwa procesowego w wysokości 4.050 zł, w wysokości wynikającej z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r.), a na rzecz Krajowego Ośrodka (...) w W. Oddziału Terenowego w P. kwotę 7.801 zł, na którą składają się opłata od apelacji w wysokości 3.751 zł i wynagrodzenie pełnomocnictwa w kwocie 4.050 zł, ustalonej na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r.).

SSA Ewa Staniszevska SSA Bogdan Wysocki SSA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

--	--	--