

Sygn. akt I ACa 661/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2020r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Ryszard Marchwicki
Sędziowie:	Jacek Nowicki Mikołaj Tomaszewski(spr.)
Protokolant:	sekr. sąd. Halszka Mróz

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2020r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. N.**

przeciwko **Krajowemu Ośrodkowi (...)** z siedzibą w **W. - Oddział Terenowy w P.**

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 18 kwietnia 2019r.

sygn. akt XII C 990/17

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a) **w punkcie I i oddala powództwo;**

b) **w punkcie III w ten sposób, że zasądza od powódki na rzecz pozwanego 10.817zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;**

2. oddala apelację powódki;

3. zasądza od powódki na rzecz pozwanego 20.000zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i odstępuje od obciążenia powódki pozostałą częścią tych kosztów.

Mikołaj Tomaszewski Ryszard Marchwicki Jacek Nowicki

UZASADNIENIE

Powódka, W. N., poprzednio W. G. (1), wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego Krajowego Ośrodka (...)-Oddział Terenowy w P. /poprzednio Agencja Nieruchomości Rolnych) kwoty 1.493.050 zł, a nadto o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

Pozwany wniosł o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powódki kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2019r. Sąd Okręgowy w Poznaniu:

I. Zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.450.000zł;

II. W pozostałej części powództwo oddalił,

III. Nie obciążając powódki kosztami postępowania zasądził od pozwanego na jej rzecz kwotę 10.817 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W motywach rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał, że bezsporne jest, że grunty o powierzchni łącznej (...)ha, oznaczone obecnie na mapie numer 1 dla obrębu B. jako działki (...), a uprzednio stanowiące działkę nr (...), na podstawie tzw. dekretu o reformie rolnej zostały przejęte, bez odszkodowania, przez Skarb Państwa od poprzedników prawnych powódki.

Stanowią one część majątku ziemskiego którego Skarb Państwa pozbawił poprzedników prawnych powódki w formie wywłaszczenia bez odszkodowania.

Następstwo prawne powódki wynika z kolejnych postanowień o stwierdzenie nabycia spadku po jej poprzednikach prawnych, a także z umów darowizn roszczeń zawartych z M. R. dnia (...)r. i z F. N..

Od czasu wywłaszczenia bez odszkodowania poprzedników prawnych powódki grunty wskazane w pozwie podlegały modyfikacjom geodezyjnym, oraz, w następstwie, zmianom wieczystoksięgowym.

Zgodnie z art. 29 pkt. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, jako osoby którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości ustawodawca wskazał byłego właściciela wystawionej do sprzedaży nieruchomości, lub jego spadkobierców. W drugiej kategorii przepis wskazał spółdzielnie produkcji rolnej władające faktycznie nieruchomością, a w trzeciej kolejności dzierżawców nieruchomości.

Możliwość nabycia nieruchomości, lub działki stanowiącej część nieruchomości na tej zasadzie, czyli bezprzetargowo, zachodziła wyłącznie wówczas, gdy nieruchomość, lub działka wchodząca w skład (...) Skarbu Państwa została wskazana jako podlegająca sprzedaży.

Powódka zwróciła się do Agencji Nieruchomości Rolnych –(...) w P. z pismem z dnia (...) r. zgłaszając wolę nabycia, jako następcą prawny właścicieli, działki o numerze (...) o powierzchni (...)ha.

Ponieważ nie dysponowała środkami na zakup tej działki zawarła, po wszczęciu postępowania administracyjnego dotyczącego sprzedaży w/w działki przez (...) - Oddział w P. dnia (...), zawarła dnia (...) ze świadkami I. H., C. R. i L. K. umowę przedwstępną, warunkową, kupna- sprzedaży działki (...).

W umowie tej kontrahenci uzgodnili, że jeśli spełni się warunek sprzedaży powódce działki (...) przez (...), to potencjalni nabywcy zapłacą Agencji cenę z własnych środków, uprzednio opłacą

koszt wyceny działki, a powódce, oprócz zadatku w kwocie 100.000 zł, zapłaci 1.500.000 zł odstępnego, jeśli nie zostaną obciążeni obowiązkiem zapłaty podatku VAT.

W tym czasie działka (...) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy K. była przeznaczona częściowo pod przyszłą zabudowę mieszkaniową, a częściowo pod tereny zalesień i tzw. zieleni urządzonej.

Po dokonaniu wpłaty zaliczki na koszty operatu szacunkowego (...) zleciła wykonanie operatu szacunkowego. Operat sporządzony dnia 12 kwietnia 2010 r. przez rzeczoznawcę majątkowego W. M. określał cenę działki (...) na kwotę 14.832.070 zł, z protokołu oględzin wynikało, że na działce uprawiany jest rzepak, ale rzeczoznawca ocenił, że skoro 27 ha przeznaczonych jest w studium zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową w przyszłości należy te plany uwzględnić przy ocenie wartości nieruchomości. (...) zawiadomiła powódkę o sprzedaży za tę cenę z doliczeniem podatku VAT od ceny gruntu przeznaczonego w studium zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową.

Podatek ten wynosił 3.173.742 zł. Faktem znanym pozwanej był brak zabudowy i wykorzystywanie gruntu wyłącznie na cele rolnicze, lub eksploatację lasu w okresie wywłaszczenia nieruchomości i później- również w czasie sporządzania w/w operatu.

Nieruchomość była wydzierżawiona przez (...).

Podatek VAT, oczywiście, nie był płatny na rzecz Gminy K. planującej ewentualną zabudowę części działki w bliżej nieokreślonej przyszłości, jeśli studium zagospodarowania przestrzennego nie zostanie zmienione przez Radę Gminy.

Powódka złożyła skargę z dnia (...)r. do Prezesa Agencji (...) w W. domagając się wstrzymania procedury sprzedaży przez (...) - Oddział w P. za w/w cenę i podnosząc, że cena ta jest rażąco zawyżona. W skardze wskazane zostały liczne przykłady wycen nieruchomości o podobnym położeniu i cechach za ceny znacząco niższe, a także został dołączony operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego A. A. z lipca 2010 r. Rzeczoznawca ten podkreślił, że działka (...) nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wobec czego powinna być szacowana według aktualnego sposobu użytkowania w trybie art. 34 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami.

Wartość działki (...) ustalił na kwotę 3.650.00 zł /bez VAT ze względu na wykorzystywanie gruntu na potrzeby rolnicze/, a określenie ceny na tym poziomie konkretnie uzasadnił.

Oba operaty przedstawione zostały do oceny Komisji Opiniującej przy Stowarzyszeniu (...) w dniu (...).

Zespół (...) w opiniach datowanych dnia(...). stwierdził, że w/w operat rzeczoznawcy W. M. z (...). zawiera błędy stanowiące odstępstwa od przepisów prawa i standardów zawodowych w istotny sposób wpływające na wartość szacowanej nieruchomości. Błędy te uniemożliwiają wykorzystanie operatu do celu w jakim został sporządzony.

Jednocześnie stwierdził, że w/w operat rzeczoznawcy A. A., po naniesieniu poprawek wskazanych przez zespół opiniujący, może stanowić dowód w toczącym się postępowaniu dla potrzeb sprzedaży.

Poprzedniczka prawna pozwanego nie zleciła biegłemu A. A. wydania operatu szacunkowego z uwzględnieniem poprawek wskazanych przez wyżej opisany zespół opiniujący, lecz zleciła wykonanie kolejnemu rzeczoznawcy operatu szacunkowego wskazując, że zalecenia Zespołu (...)

nie są dla (...) obligujące. Na zlecenie (...) rzeczoznawcy majątkowi W. G. (2) i G. S. w operacie szacunkowym z dnia 17 stycznia 2011 r. ocenili wartość działki (...) na kwotę 5.433.000 zł.

(...) Oddział Terenowy w P. doliczył do wskazanej przez rzeczoznawcę kwoty podatek VAT wskazując, że skoro „wartość gruntu pod zabudowę mieszkaniową”, to 5.033.000 zł, to cena powinna być powiększona o podatek VAT w wysokości 1.157.590 zł. (...) w W. nie zaakceptowała tego operatu, kwestionując min. dobór nieruchomości porównywanych, zakres czasowy dobranych do porównania transakcji i obszar transakcyjny.

Zleciła wysłanie tego operatu do zaopiniowania Stowarzyszeniu (...).

Komisja Opiniująca przy Stowarzyszeniu (...) w opinii z 25 sierpnia 2011 r. oceniła, że opiniowany operat szacunkowy po uzupełnieniu wskazanych uchybień, może stanowić dowód w toczącym się postępowaniu dla potrzeb sprzedaży. Po ustaleniu przez geodetę J. Ł. konkretnej powierzchni gruntów przewidywanych w studium zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową /w/w uchwały Rady Gminy K. z dnia (...)r. i z (...) r./ dnia (...)r. uprawniony geodeta J. O. ustalił obszary gruntów wchodzących w skład działki (...) według ich przeznaczenia wskazanego w w/w studium zagospodarowania.

Wcześniej, w piśmie przewodnim z dnia 1 czerwca 2011 r., (...) Oddział Terenowy w P. poinformował o złożeniu przez W. S. wniosku o sprzedaż działki (...). Z wniosku tego, datowanego (...)r., wynikało, że W. S. prowadzący gospodarstwo rolne w miejscowości W. w gminie W. zainteresowany jest zakupem działki (...) i zwraca się do (...) - Oddział w P. o przekazanie tej propozycji jego firmy spadkobiercom ubiegającym się o nabycie działki na zasadach pierwszeństwa.

Po przesłaniu do (...) w W. w dniu (...) z odpisami dalszej korespondencji 6 grudnia 2011 r. (...) Oddział (...) w W. nie zgłosił zastrzeżeń do wyceny działki.

Dnia 14 grudnia 2011 r. (...) - Oddział w P. ogłosiła więc zamiar sprzedaży działki (...) wskazując kwotę 6.590.710 zł jako jej cenę, oraz informując, że sprzedaż nastąpi w trybie bezprzetargowym na rzecz spadkobierców byłych właścicieli. Zobowiązała też Urząd Gminy K. do umieszczenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży na tablicy ogłoszeń w tym Urzędzie.

Uznając za bezpodstawne wliczenie podatku VAT w skład ceny powódka, po otrzymaniu zawiadomienia z dnia 7 lutego 2012 r. złożyła oświadczenie, że trwa w zamiarze nabycia działki (...) na zasadzie pierwszeństwa, jednak wnosi o wstrzymanie się przez (...) z wyznaczeniem terminu aktu notarialnego i zawieszenie postępowania do czasu zakończenia sprawy (...) SA/WA (...) przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. w której to sprawie zostanie rozstrzygnięte, czy w wliczenie podatku VAT w skład ceny nieruchomości jest prawidłowe, czy nie.

(...) - Oddział w P. nie wyraził zgody na zawieszenie postępowania i wskazał, że jeśli do dnia (...)r. powódka nie złoży oświadczenia o zakupie działki za cenę zawierającą podatek (...) przeznaczy tę działkę do sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego.

Dnia (...)r. WSA w Warszawie wydał wyrok uchylający „interpretację indywidualną” Ministra Finansów i ustalający, że ta interpretacja nie może być wykonywana. Z obszernego uzasadnienia wynika, że podatek VAT obciążający powódka jako nabywcę działki (...) nie powinien zostać naliczony, bowiem co do żadnej części działki (...) nie została wydana decyzja, o warunkach zabudowy, a działka nie jest objęta planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego.

(...) w P. oświadczył, że wyrok ten uznaje za nieobowiązujący dla siebie i dołączył „interpretację indywidualną Ministra Finansów z dnia (...)r. dotyczącą spółki z o.o. wnoszącej aportem grunt do innej spółki (...) faktyczny był ewidentnie odmienny skoro pozwana nie była i nie jest osobą prawną, ani nie prowadziła działalności gospodarczej.

Pozwana złożyła, w tej sytuacji, wniosek o kolejną interpretację podatkową według stanu faktycznego i prawnego po wydaniu wyżej opisanego wyroku z dnia 10 maja 2012 r. prosząc o nadesłanie tej interpretacji przed wyznaczonym już terminem aktu notarialnego, czyli przed 21 sierpnia 2012 r. Dnia 17 sierpnia 2012 r. Minister Finansów wydał decyzję indywidualną potwierdzająca ustalenia faktyczne i prawne będące podstawą wydania wyroku WSA w Warszawie z 10 maja 2012 r. Tak więc od daty złożenia w 2009 r. przez powódkę wniosku o sprzedaż jej działki (...) na zasadzie pierwszeństwa istniał stan faktyczny i prawny nie stanowiący podstawy do wliczenia podatku VAT w skład ceny sprzedaży działki (...).

W piśmie z 29 sierpnia 2012 r. (...) w P. zawiadomił powódkę, że zwrócił się do Zespołu (...) w W. o „wydanie stosownej opinii w tej sprawie” nie precyzując czego ta opinia ma dotyczyć. Jednocześnie zaznaczył, że dotychczasowy operat jest aktualny do stycznia 2013 r.

Od maja 2012 r. (...) w P. miał wiedzę, że Gmina K. podjęła uchwałę o przystąpieniu do zmiany obowiązującego studium zagospodarowania przestrzennego.

Zawiadomił powódkę, że według Zespołu (...) w W. dla Agencji Nieruchomości Rolnych nie są wiążące, ani w/w wyrok WSA, ani w/w decyzja indywidualna wobec czego „ w przypadku braku woli nabycia przedmiotowej nieruchomości wraz z podatkiem VAT w terminie do dnia 10 października 2012 r. przeznaczy w/w nieruchomość do ponownego rozdysponowania”. Dnia 11 października 2012 r. Minister Finansów wydał kolejną interpretację indywidualną, tym razem na wniosek (...), w której stwierdził jednak, że VAT nie powinien być naliczony, a Prezes (...) polecił 17 października 2012 r. zastosowanie się do tej interpretacji.

Po zawiadomieniu o konieczności ustalenia nowej ceny sprzedaży, bez podatku VAT i bliskim terminie utraty ważności dotychczasowego operatu pozwany zapowiedział, że zleci kolejny operat szacunkowy o co wnosił też pełnomocnik powódki ze względu na postępujący spadek wartości rynkowej nieruchomości.

Powódka i reprezentujący (...) w P. Dyrektor zawarli dnia 22 kwietnia 2013 r. porozumienie, którego skutkiem było zakończenie trwającego od około 4 lat dotychczasowego postępowania administracyjnego i wszczęcie nowego postępowania, nie dotkniętego przewlekłością, na podstawie ponowionego wniosku powódki o zakup nieruchomości na zasadzie pierwszeństwa.

Powódka oświadczyła więc, że odstępuje od zamiaru kupna działki (...) za dotychczas ustaloną przez (...) cenę wskazaną w zawiadomieniu z 21 czerwca 2012 r. i z 7 lutego 2012 r., czyli ceną z wliczeniem VAT. Powódka i (...) oświadczyły też, że w związku z odstąpieniem od zawarcia umowy sprzedaży nie będą z tego tytułu wnosić jakichkolwiek roszczeń.

Dnia 6 maja 2013 r. powódka ponowiła wniosek o sprzedaż działki (...) na zasadzie pierwszeństwa i postępowanie było kontynuowane jako sprawa pod inną sygnaturą.

Operat szacunkowy wydał w lutym 2013 r. rzeczoznawca majątkowy D. B. określając wartość działki (...) na kwotę 5.138.719 zł , a pozwany zwrócił się pismem z 8 kwietnia 2013 r. do (...) w W. o akceptację tego operatu szacunkowego.

Następnie (...) w P. poinformował, że Rada Gminy K. podjęła uchwałę o przeznaczeniu części działki (...) pod „tereny usług sportowych i rekreacyjnych, oraz zieleń i „ciąg pieszo- rowerowy wzdłuż jeziora” i zwróciła się do (...) w W. o zawieszenie procedury sprzedaży do czasu podjęcia uchwały o zmianie owego studium zagospodarowania.

Od maja 2012 r. , czyli mniej więcej od 11 miesięcy, (...) w P. i jej prezes wiedzieli, że Gmina K. podjęła uchwałę o przystąpieniu do zmiany obowiązującego studium zagospodarowania przestrzennego, a nawet proponowała wówczas wpisanie umownego prawa odkupu do umowy sprzedaży działki (...) powódce.

Mimo to zawarł porozumienie z dnia 22 kwietnia 2013 r. i prowadził postępowanie na podstawie ponowionego wniosku powódki.

Uchwała o zmianie studium zagospodarowania została podjęta przez Radę Gminy K. dnia 26 września 2013 r., a „ciąg pieszo- rowerowy” obejmował część działki (...).

Powódka, własnym kosztem i staraniem załatwiła podział geodezyjny działki (...) na dwie działki: działkę (...) obejmującą „ciąg pieszo rowerowy” i działkę (...) obejmującą pozostałą część dawnej działki (...)(należy w tym miejscu wskazać, że błędnie w tym miejscu wskazano, że działka (...) stanowiła ciąg pieszo-rowerowy, podczas, gdy takie przeznaczenie miała działka (...)).

Powódka odstąpiła od zamiaru kupna działki (...) obejmującej ciąg rowerowo spacerowy in spe.

Po kolejnej wycenie z kwietnia 2015 r. rzeczoznawcy D. B. (...) w P. wystąpił dnia 19 czerwca 2015 r. o uzgodnienie przedmiotu sprzedaży wskazując cenę działki (...) na kwotę 1.766.600 zł. Ceny tej (...) w W. nie zaakceptowała ze względu na sąsiedztwo jeziora i sąsiedztwo działek zabudowanych domami jednorodzinnymi. Działka (...) nie miała już, na tym etapie postępowania, dostępu do jeziora i nadal była działką niezabudowaną nie objętą miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Powódce odmówiono sprzedaży działki (...) na zasadzie pierwszeństwa, czyli w trybie bezprzetargowym i po cenie gruntów rolnych ze względu na atrakcyjne położenie działki , która może być przeznaczona na cele inne niż rolnicze.

Wskazano też, że „aktualnie Oddział planuje podjąć działania celem uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego Gminy K., która uwzględni atrakcyjne położenie”.

Następnie Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi zalecił kontynuowanie wyłącznie tych postępowań związanych z realizacją „prawa pierwokupu” w których nastąpiło ogłoszenie wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

Powódce definitywnie odmówiono więc również sprzedaży działki (...) o której nabycie ubiegała się, w ramach starań o działkę nr (...), od wiosny 2009 r.

Z dniem 31 sierpnia 2017 r. zniesiona została Agencja Rynku Rolnego i Agencja Nieruchomości Rolnych , a z dniem 1 września 2017r. utworzony został Krajowy Ośrodek (...), który, z mocy prawa, wstąpił w ogół praw i obowiązków poprzedniczek prawnych.

Poprzednik prawny pozwanego na skutek niedbalstwa, niedołożenia należytej staranności i naruszenia zasad współżycia społecznego wyrządził powódce szkodę - utraciła ona zysk w kwocie

co najmniej 1.450.000 zł umówiony z poważnymi kontrahentami w wyżej opisanej umowie przedwstępnej z dnia

(...).

Kontrahenci udzielali powódce pomocy w postępowaniu przed (...) - Oddział w P., interesowali się przebiegiem tego postępowania i byli gotowi zapłacić zarówno prawidłowo ustaloną cenę nieruchomości jak i umówione odstępne dla powódki.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, iż żądanie pozwu zasługuje w części na uwzględnienie.

Powódka niewątpliwie poniosła szkodę w postaci *lucrum cessans* w kwocie 1.450.000 zł wskazanej w punkcie 2 żądania pozwu.

Nie tylko z zeznań świadków I. H., C. R. i L. K., ale również z pism składanych w toku postępowania administracyjnego przed (...) - Oddział w P. wynika, że osoby te były stanowczo zdecydowane na kupno działki (...) od powódki i dysponowały środkami na zapłacenie ceny.

Poprzednik prawny pozwanego w toku wyżej opisanych czynności stanowiących ciąg działań i zaniechań dopuścił się istotnego naruszenia zasad współżycia społecznego i to wielokrotnie.

Oddział Terenowy (...) w P. specjalizował się w sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa, orientował się jakie są, orientacyjnie, ceny sprzedawanych gruntów, wiedział, że przedmiot sprzedaży, w razie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, lub przeznaczenia gruntów podlega kolejnej wycenie, a postępowanie sprzedażowe toczy się od początku.

Orientował się też jakie obowiązują wymogi dotyczące operatów szacunkowych.

Poprzednikom prawnym powódki działkę (...) Skarb Państwa zabrał w trybie wywłaszczenia bez odszkodowania. Powódka zgodziła się ją odkupić, czyli zapłacić Skarbowi Państwa za grunt, który tenże Skarb Państwa zabrał, w przeszłości, nieodpłatnie.

W czasie wywłaszczenia, bez odszkodowania, poprzedników prawnych powódki, działka (...) była wykorzystywana na cele produkcji rolnej i , częściowo, leśnej, lub łąkowej. Taki sam stan wykorzystania gruntów istniał w toku wyżej opisywanych postępowań administracyjnych

Nieobciążanie powódki obowiązkiem zapłaty podatku VAT za część gruntu , która, na podstawie w/w uchwał Rady Gminy K., mogła być w przyszłości, ewentualnie, zabudowana, jeśli studium zagospodarowania się nie zmieni, było oczywiste.

To czy powódka zamierza nieruchomość odzyskaną sprzedać i na czyją rzecz ewentualna sprzedaż nastąpi nie miało znaczenia ponieważ ewentualna sprzedaż była zdarzeniem przyszłym i nie nastąpiła w dacie wymiaru podatku.

Przejmując działkę (...), nieodpłatnie, na cele reformy rolnej, Skarb Państwa nie przekazał jej na własność żadnemu bezrolnemu, lub małorolnemu rolnikowi- co było deklarowanym celem reformy rolnej, lecz zachował ją jako grunt do swojej dyspozycji i pozostał jego właścicielem.

Bezpodstawne obciążenie powódki podatkiem VAT przez (...) Oddział Terenowy w P., było rażącym naruszeniem zasad współżycia społecznego, a także działaniem bezpodstawnym prawnie, czyli działaniem bezprawnym w rozumieniu art. 415 k.c.

Działaniem bez dochowania należytej staranności było zlecenie kolejnym rzeczoznawcom sporządzania operatów szacunkowych dotkniętych błędami, lub, w przypadku operatu W. M., operatu wadliwego i nie nadającego się do wykorzystania w postępowaniu administracyjnym.

Poprzednik prawny pozwanego i pozwany nie tylko nie dochowali staranności wymaganej od podmiotu profesjonalnego, ale również staranności ogólnie wymaganej w stosunkach tego rodzaju.

Kolejnym tego przejawem było prowadzenie postępowania mimo wiedzy, co najmniej od maja 2012 r., że Gmina K. podjęła uchwałę o przystąpieniu do zmiany obowiązującego studium zagospodarowania przestrzennego k.599- pismo z dnia 10 maja 2012 r. adresowane do (...) w W. min. z propozycją wpisania umownego prawa odkupu do umowy sprzedaży działki (...) powódce.

Mimo tej wiedzy poprzednik prawny pozwanej zawarł z powódką porozumienie z dnia 22 kwietnia 2013 r.

Następnie prowadził postępowanie na podstawie ponowionego wniosku powódki mimo wiedzy o działaniach Gminy K. i wiedzy, że postępowanie powinno być, od początku, zawieszona.

W toku tego postępowania, z opóźnieniem wskazał, że Rada Gminy K. podjęła uchwałę o przeznaczeniu części działki (...) pod „tereny usług sportowych i rekreacyjnych, oraz zieleń i „ciąg pieszo- rowerowy wzdłuż jeziora”/k.616- pismo z dnia 24 maja 2013 r./ i zwrócił się do (...) w W. o zawieszenie procedury sprzedaży do czasu podjęcia uchwały o zmianie owego studium zagospodarowania/.

Wyżej opisanymi działaniami i zaniechaniami stanowiącymi ciąg zdarzeń poprzednik prawny pozwanego doprowadził, w związku przyczynowym, do wyrządzenia szkody powódce i to co najmniej w kwocie wskazanej w punkcie

I wyroku.

Ponieważ bezprawność wyłączona jest w przypadku zgody pokrzywdzonego i działania w granicach ustawowych uprawnień sąd zbadał również te okoliczności.

Decyzja o obciążeniu podatkiem VAT, a w szczególności wymiar tego podatku nie leży w ustawowych granicach uprawnień powoda, w granicach tych uprawnień nie leży też prognozowanie co osoby ubiegające się o zakup nieruchomości planują uczynić z tą nieruchomością w przyszłości i różnicowanie wycen w zależności od tych prognoz.

Ocena, że powódka powinna zapłacić Skarbowi Państwa podatek VAT za grunt niezabudowany, nie objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i bez wydanych jakichkolwiek warunków zabudowy, a w przeszłości wyłączonego, bez odszkodowania, jako grunt rolny była oczywiście błędna.

Kultywowanie tej błędnej oceny, mimo treści interpretacji indywidualnej Ministra Finansów i wyroku WSA w Warszawie, wywołało skutek w postaci przedłużenia postępowania administracyjnego o około rok. Jest to kolejnym przejawem niedołożenia należytej staranności.

Porozumienia z dnia 22 kwietnia 2013 r. podpisanego przez powódkę i Dyrektora (...) - Oddział w P. W. K. /k.600/ nie sposób uznać za zgodę pokrzywdzonej na uprzednie działania i zaniechania poprzedniczki prawnej pozwanej.

Oświadczenia obu stron „porozumienia” dotyczą odstąpienia od sprzedaży działki numer (...) w sytuacji, gdy zmienione już zostało uchwałą Rady Gminy K. z dnia 29 listopada 2012 r. studium zagospodarowania przestrzennego poprzez przeznaczenie części działki (...) pod „zieleń urządzonej” /k.655/.

Sformułowanie „strony odstępują od umowy sprzedaży i z tego tytułu nie będą wnosić żadnych roszczeń” dotyczą wyłącznie roszczeń z tytułu nie zawarcia umowy, a nie roszczeń odszkodowawczych z tytułu czynów niedozwolonych.

Art. 72 k.c. nie znajduje zastosowania w tym stanie faktycznym, ponieważ między stronami, na żadnym etapie postępowania, nie toczyły się negocjacje w rozumieniu tego przepisu.

Podstawą prawną zasądzenia odszkodowania jest więc wyłącznie art. 415 k.c.

Faktury za obsługę prawną /k.189 i 190, oraz k.192 i 193- poświadczenia przelewów/ i umowa zlecenia z aneksem i zestawieniem czasu pracy /k.195- 197/ zasługują na wiarę, ale podstawę prawną ma wyłącznie wskazane w pozwie żądanie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

Dochodzone przez powódkę odszkodowanie w zakresie opisanej w pozwie szkody rzeczywistej nie jest powiązane tzw. adekwatnym związkiem przyczynowym z działaniami, lub zaniechaniami powódki.

W tym stanie rzeczy należało oddalić powództwo o zapłatę kwoty 43.050 zł wskazanej jako równowartość szkody rzeczywistej /damnum emergens/.

Powódka została zwolniona od kosztów sądowych ponad kwotę 1050 zł /k.359- postanowienie Referendarza sądowego z dnia 17 sierpnia 2017 r./ i kwotę tę uściła /k.369/. Pozwana nie poniosła żadnych kosztów sądowych.

Stosując art. 102 k.p.c. sąd nie obciążył powódki kosztami postępowania ze względu na przegranie sprawy jedynie w niewielkiej części, a przede wszystkim ze względu na „wypadek szczególnie uzasadniony”, czyli pokrzywdzenie powódki przez agencję państwową w wyżej opisany sposób.

Koszty zastępstwa procesowego powódki wynoszą, po uwzględnieniu opłaty skarbowej, kwotę 10.817 zł /§2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. – Dz. U z 2015 r. poz. 804 ze zm. jak w Dz. U. z 2016 r. poz. 1667// i taką kwotę zasądzono na jej rzecz od pozwanego w punkcie III wyroku.

Kwota 1050 zł zostanie powódce zwrócona, jeśli niniejszy wyrok stanie się prawomocny.

Apelację od powyższego wyroku wniosły obie strony.

Pozwany w swej apelacji zarzucił:

I. *Naruszenie przepisów proceduralnych:*

a) naruszenie art.233 § 1 kpc poprzez poczynienie ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym materiałem poprzez uznanie, że ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż w niniejszej sprawie do sprzedaży gruntów Skarbu Państwa w trybie Ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tj Dz.U.2018 poz. 91, zwanej dalej ugrnSP) znajdują zastosowanie przepisy ustawy z dnia 14.06.1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U.2018 poz 2096), w sytuacji gdy z dowodów zgromadzonych w sprawie - pisma pozwanej z dnia 2.04.2012r, jednoznacznie wynikało, że sprzedaż na podstawie ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie podlega przepisom kpa, a w konsekwencji błędne przyjęcie, że pisma złożone przez powódkę we wrześniu 2009r. i 6.05,2013r. wyrażające chęć nabycia nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa stanowiły wniosek o wszczęcie postępowania „w przedmiocie sprzedaży gruntu”,

b) naruszenie art.233 § 1 kpc poprzez poczynienie ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym materiałem i pominięcie, że umowa przedwstępna warunkowa sprzedaży nieruchomości z dnia 16.12.2009r., mająca zapewnić powódce rzekome źródło finansowania zakupu nieruchomości nie została zmieniona po zmianie przedmiotu ewentualnej sprzedaży z działki (...), na działki (...) obr B., a co za tym idzie błędne przyjęcie, że mogła stanowić podstawę do powstania po stronie powódki szkody w postaci utraconych korzyści w kwocie co najmniej 1.450.000zł,

c) naruszenie art.233 § 1 kpc poprzez poczynienie ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym materiałem i przyjęcie, że umowa przedwstępna warunkowa sprzedaży nieruchomości z dnia 16.12,2009r., mająca zapewnić powódce rzekome źródło finansowania zakupu działki (...), B., została zawarta „po wszczęciu postępowania administracyjnego

dotyczącego sprzedaży działki" tj po złożeniu przez powódkę pisma z dnia 21.09.2009r. i mogła stanowić podstawę do powstania po stronie powódki szkody w postaci utraconych korzyści,

d) naruszenie art.233 § 1 kpc poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób newszechstronny, wybiórczy i pominięcie okoliczności, że z treści umowy przedwstępnej warunkowej sprzedaży nieruchomości z dnia 16.12.2009r. (§ 6 ust 3 i 4 ww umowy) powódka miała zagwarantowaną zapłatę przez (...) kwoty 1,5 mln złotych, niezależnie od ceny wynikającej z umowy sprzedaży nieruchomości, „ustalonej” przez (...),

e) naruszenie art.233 § 1 kpc poprzez poczynienie ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym materiałem i przyjęcie, że w piśmie (...) z dnia (...). informującym powódkę, że do ceny gruntu ustalonej w oparciu o operat szacunkowy 17.01.2011r. nie będzie doliczony podatek VAT z uwagi na nową interpretację indywidualną Ministra Finansów, (...) zapowiedziała zlecenie kolejnego operatu szacunkowego, w sytuacji gdy z treści ww pisma jednoznacznie wynikało, że operat stanowiący podstawę sprzedaży zachowuje ważność do stycznia 2013r., a (...) jedynie uaktualni cenę przedmiotu sprzedaży z pominięciem kwoty podatku VAT w sposób odpowiadający bezwzględnie obowiązującym przepisom prawa, wskazując jednocześnie na otwartą możliwość nabycia gruntu,

f) naruszenie art. 233 §1 kpc poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób

newszechstronny, wybiórczy, a w konsekwencji poczynienie ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym materiałem dowodowym poprzez pominięcie okoliczności, że z pisma pełnomocnika powódki z dnia 23.11.2012r. stanowiącego odpowiedź na pismo (...) z (...), jednoznacznie wynikało, że to powódka a nie pozwana kwestionowała wycenę nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, pomimo zmiany stanowiska (...) w zakresie podatku VAT i że to powódka oczekiwała sporządzenia operatu przez innego rzeczoznawcę majątkowego, udaremniając tym samym finalizację transakcji,

g) naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób

newszechstronny, wybiórczy, a w konsekwencji poczynienie przez Sąd ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym materiałem dowodowym poprzez pominięcie okoliczności, iż przesłuchiwana na rozprawie w dniu 4.04.2019r, powódka jednoznacznie stwierdziła, iż cena nieruchomości, o której została zawiadomiona pismem z dnia 7.02.2012r. po korekcie podatku VAT była atrakcyjna, a „tamten operat był ważny i można go było zastosować”, a mimo to wycena była kwestionowana przez stronę powodową oraz pominięcie okoliczności stwierdzonej przez powódkę w trakcie przesłuchania (rozprawa z dnia 4.04,2019r.) iż to powódka „była przyczyną wstrzymywania sprzedaży”, a co za tym idzie przyjęcie przez Sąd niedbalstwa, niedołożenia należytej staranności i naruszenie zasad współżycia społeczne po stronie (...), w sytuacji gdy w istocie to powódka swym działaniem udaremniała sprzedaż, a w zaistniałych okolicznościach, mając na uwadze ważność operatu szacunkowego do stycznia 2013r. oraz okoliczność iż podatek VAT nie byłby doliczony mogła skutecznie nabyć nieruchomość w tym czasie,

h. naruszenie art.233 § 1 kpc poprzez poczynienie ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym

materiałem dowodowym oraz pominięcie zeznań powódki z dnia 4.04.2019r. i przyjęcie, że porozumienie z dnia 22.04.2013r. w przedmiocie zakończenia sprzedaży nieruchomości w trybie pierwszeństwa nabycia przez spadkobiercę a zwłaszcza postanowienie § 1 o odstąpieniu od umowy sprzedaży przez strony i nie wnoszeniu z tego tytułu żadnych roszczeń dotyczyło jedynie roszczeń z tytułu ww sprzedaży nie zaś wszelkich roszczeń (w tym odszkodowawczych) oraz nieprzyjęcie, że porozumienie zakończyło procedurę sprzedaży wszczętą zawiadomieniem z dnia 7.02.2012r.’

i. naruszenie art.233 § 1 kpc poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób

newszechstronny, wybiórczy, poprzez pominięcie okoliczności, wynikającej z pisma pełnomocnika powódki z dnia 18.11.2013r. i pominięcie, iż to strona powodowa, kwestionowała „w dalszym ciągu” wycenę nieruchomości, w toku czynności

przygotowawczych (już po zawarciu porozumienia z dnia 22.04.2013r.),

j) naruszenie art.233 § 1 kpc poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób

niewszerechny, wybiórny, a w konsekwencji poczynienie ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym materiałem dowodowym poprzez pominięcie okoliczności, wynikających z pisma Gminy K. z dnia (...), iż Gmina w związku z podjętą uchwałą w sprawie przystąpienia do zmiany Studium nie planuje zmiany przeznaczenia dla działki nr (...) w B., co umożliwiło kontynuację sprzedaży nieruchomości,

k) naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanie oceny dowodów w sposób niewszerechny, wybiórny, a w konsekwencji poczynienie przez Sąd ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym materiałem dowodowym i przyjęcie, że wniosek powódki z 6.05.2013r. stanowił wszczęcie postępowania o sprzedaż w trybie pierwszeństwa i takowe postępowanie było kontynuowane, w sytuacji wiedzy pozwanego o planowanych przez Gminę zmianach w Studium dla działki (...), w sytuacji gdy sprzedaż taka w rozumieniu przepisów ustawy o gnrSP się nie toczyła, a (...) w piśmie z dnia 24.05.2013r. wyraźnie poinformowała powódkę o zaistniałej sytuacji,

II. Naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

1. art.3, 5 i 12 ust 1 i 3 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa poprzez ich niezastosowanie i utożsamienie Skarbu Państwa z państwową osobą prawną jaką jest pozwany Krajowy Ośrodek (...) (uprzednio Agencja Nieruchomości Rolnych), gdy tymczasem pozwanym jest państwową osobą prawną występująca w obrocie jako samodzielny od Skarbu Państwa podmiot,

2. art.28 i 29 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa poprzez ich niezastosowanie w niniejszej sprawie jako bezwzględnie obowiązujących, i pominięcie, że (...) (poprzednik prawny (...)) była zobligowana do ich stosowania, a w konsekwencji przyjęcie bezprawności działania pozwanego oraz bezpodstawne przyjęcie, że postępowanie w przedmiocie sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa toczy się w trybie administracyjnym, a każde pismo powódki wszczyna przedmiotowe postępowania, w sytuacji gdy postępowanie to regulują bezwzględnie przepisy Ustawy o gnrSP, akty wykonawcze oraz przepisy wewnętrzne, a sprzedaż odbywa się na gruncie stosunków cywilnoprawnych,

3 art.3 i 5 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w zw z art. 3 ust1 pkt 1 Ustawy z dnia 29.01.2004r. Prawo zamówień publicznych (tj Dz.U. 2018 poz. 1986) w zw z art. 4, 8, 9 i 18 Ustawy z dnia 27.08.2009r o finansach publicznych (tj Dz.U. 2017 poz. 2077) poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że pozwana mogła z pominięciem ww przepisów zlecać wykonanie operatów szacunkowych, co ocenione przez Sąd jako „brak dochowania należytej staranności” stanowiło przyczynek do oceny zachowania pozwanej jako bezprawnego, w sytuacji gdy zachowanie pozwanej było zgodne z obowiązującymi ją przepisami prawa, należyte i nie nosiło znamion bezprawnego,

4. art.3,5 i 20 ust 5 c ustawy z dnia 19.10.1991r, o gospodarowaniu

nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w zw z art. 4, 8, 9 i 18, 20 i 22

Ustawy z dnia 27.08.2009r o finansach publicznych (tj Dz.U. 2017 poz. 2077)

w zw z art. 4 i 5 Ustawy z dnia 17.12.2004r. o odpowiedzialności za

naruszenie dyscypliny finansów publicznych (Dz.U. 2018.poz1458) poprzez

ich niezastosowanie i przyjęcie przez Sąd, że zachowanie pozwanej

zmierzające do uzyskania interpretacji indywidualnej Ministra Finansów w

przedmiocie podatku VAT od sprzedaży gruntu stosownie do regulacji ją obowiązujących (zwłaszcza ustawy o finansach publicznych) stanowiło „kultywowanie błędnej oceny i wywołało skutek w postaci przedłużenia postępowania” a co za tym idzie stanowiło przejaw niedołożenia należytej staranności, gdy tymczasem zachowanie pozwanej w tym zakresie było zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, a tym samym staranne i należyte,

5. art. 415 kc w zw z art. 361 kc poprzez jego błędną wykładnię i zastosowanie, polegającą na przyjęciu, przez Sąd, iż zachowanie pozwanego (w istocie zgodne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa i dobrymi obyczajami), nosiło cechy bezprawności, a po stronie powoda powstała szkoda w postaci utraconych korzyści, co przy uwzględnieniu związku przyczynowego dało zdaniem Sadu asumpt do zasądzenia odszkodowania, w sytuacji gdy w istocie nie wystąpiła żadna z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej

Z powołaniem na powyższe skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku (w części, w pkt I) i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania za I instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie, w przypadku uznania przez Sąd, iż sąd pierwszej instancji nie rozpatrzył istoty sprawy, wnosząc o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sądowi pierwszej instancji sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powódka zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w punkcie II zarzucając naruszenie art. 361 § 1 i 2 kc poprzez przyjęcie, że dochodzona przez powódkę szkoda rzeczywista nie jest powiązana z adekwatnym związkiem przyczynowym i zaniechaniem powódki, które Sąd Okręgowy uznał za bezprawne.

Skarżąca wniosła o zmianę orzeczenia w zaskarżonej części i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki 43.050zł tytułem naprawienia rzeczywiście poniesionej szkody(damnum emergens) oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego zasługiwała na uwzględnienie, natomiast apelacja powódki okazała się bezzasadna.

Odnosnie do apelacji pozwanego.

Rację ma skarżący, gdy zarzuca Sądowi Okręgowemu przyjęcie, że w przedmiocie wniosków powódki toczyło się postępowanie administracyjne.

Nie było to bowiem postępowanie toczące się na podstawie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego.

Słusznie też wywodzi skarżący, że co do zasady roszczenie powódki dotyczące odszkodowania z tytułu utraconych korzyści nie mogło zasługiwać na uwzględnienie.

Powódka roszczenie to wywodziła z faktu, że nie uzyskała korzyści przewidzianej w umowie przedwstępnej warunkowej z dnia 16.12.2009r.

Słusznie jednak podnosi skarżący, że powódka występując z takim roszczeniem nie uwzględniła utrwalonego stanowiska judykatury przyjmującego, że pierwszeństwo nabycia nieruchomości, które do 29.04.2016r. przewidziane

było w art. 29 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa dla byłego właściciela zbywanej nieruchomości lub jego spadkobierców, jeżeli nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 r., nie skutkowało bynajmniej przyznaniem tym osobom roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży, którego realizacji mogliby dochodzić na drodze postępowania sądowego.

Wskazać też należy, iż Sąd Najwyższy w wyroku z 19.07.2006 r., I CSK 138/06, podniósł, że wykazu, ogłoszonego stosownie do art. 28 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ani też zawiadomienia dokonanego w trybie art. art. 29 ust. 1c tej ustawy nie można traktować jako oferty.

Tych okoliczności Sąd Okręgowy nie uwzględnił w swych rozważaniach.

Pozwany nie miał zatem obowiązku zawarcia z powódką umowy sprzedaży działki (...), mimo że została ona przeznaczona do sprzedaży, a powódkę zawiadomiono o przysługującym jej -i pozostałym spadkobiercom - prawie pierwszeństwa nabycia na zasadach wskazanych w piśmie z 7 lutego 2012r. (k. 121-123).

Już z tej racji roszczenie powódki o odszkodowanie za to, że powódka nie uzyskała korzyści, na które liczyła zawierając umowę przedwstępną z 16.12.2009r., nie zasługiwało na uwzględnienie.

Skoro pozwany nie miał obowiązku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, to powódka nie może domagać się naprawienia szkody wynikającej z niezawarcia takiej umowy.

Niezawarcie tej umowy przez pozwanego nie może być traktowane jako czyn niedozwolony.

Niezależnie od tego słusznie podnosi skarżący, że wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, brak jest podstaw do przyjęcia, by pozwany prowadził niewłaściwie negocjacje z powódką mające prowadzić do zawarcia tej umowy.

Słusznie akcentował skarżący, że w umowie przedwstępnej przewidziano, iż kontrahenci powódki z tej umowy odkupią od niej nieruchomość(działkę (...)) za cenę powiększoną o 1.500.000zł w stosunku do ceny wynikającej z umowy, która zostanie zawarta między sprzedającymi z umowy przedwstępnej(powódka i pozostali spadkobiercy) a pozwanym, o ile odsprzedaż w chwili zawarcia przyrzeczonej umowy będzie podlegała zwolnieniu przedmiotowemu od podatku dochodowego(PIT).

Był to jedyny warunek, od którego kontrahenci powódki(i pozostałych spadkobierców) z umowy z 16.12.2009r. uzależnili odkup nabytej przez spadkobierców od pozwanego nieruchomości za cenę powiększoną o 1.500.000zł(notabene tego, czy warunek ten został spełniony, Sąd Okręgowy w ogóle nie rozważał).

W szczególności kupujący z umowy przedwstępnej nie uzależnili odkupienia od spadkobierców nabytej przez nich od pozwanego nieruchomości od jakiegokolwiek górnego limitu ceny nabycia tej nieruchomości przez spadkobierców w trybie art. 29 ust.1 pkt 1 gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Spadkobiercy mieli zatem zapewnienie o odkupie nieruchomości przez swych kontrahentów z umowy przedwstępnej z 16.12.2009r. za cenę wyższą o 1,5 miliona złotych w stosunku do ceny wynikającej z umowy, która zostałaby zawarta między sprzedającymi z umowy przedwstępnej a pozwanym.

Mimo to powódka w toku negocjacji nie akceptowała ceny oferowanej przez pozwanego.

W tym miejscu wskazać należy, że umowa przedwstępna zawarta była w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami.

W konsekwencji, w wypadku gdyby kupujący z tej umowy uchylali się od zawarcia umowy przyrzeczonej, to powódka i pozostali spadkobiercy mogliby tylko dochodzić odszkodowania w granicach negatywnego interesu umowy(art. 390 kc).

Takie odszkodowanie nie obejmowało natomiast utraty korzyści polegającej na ewentualnym uzyskaniu od kontrahentów z umowy przedwstępnej ceny odkupu wyższej o 1,500.000zł od ceny nabycia nieruchomości od pozwanego.

Odszkodowanie takie nie obejmuje bowiem naprawienia szkody wynikającej z faktu, że umowa przyrzeczona nie doszła do skutku.

Nie sposób także przyjąć, by pozwany naruszył zasady lojalnego prowadzenia negocjacji z powódką dotyczących sprzedaży działki (...) przez to, że początkowo stał na stanowisku, że sprzedaż ta będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem VAT.

Wszak takie stanowisko wyraził Minister Finansów w interpretacji indywidualnej z dnia 27 maja 2011r. (k. 579-581), która została zakwestionowana w wyroku WSA z 10.05.2012r. i dopiero w interpretacji indywidualnej z 17 sierpnia 2012r. Minister Finansów stwierdził, że sprzedaż przedmiotowej nieruchomości nie podlega podatkowi VAT.

Opieranie się przez pozwanego na interpretacji indywidualnej Ministra Finansów jest jak najbardziej zrozumiałe; wszak jest to organ kompetentny w tym zakresie i pozwany nie był władny dokonać wykładni tych przepisów sprzeczną z interpretacją.

Słusznie też zarzuca skarżący, że Sąd Okręgowy błędnie uznał, w piśmie (...) z dnia (...). informującym powódkę, że do ceny gruntu ustalonej w oparciu o operat szacunkowy 17.01.2011r. nie będzie doliczony podatek VAT z uwagi na interpretację indywidualną Ministra Finansów z 17.08.2012r. , (...) zapowiedziała zlecenie kolejnego operatu szacunkowego, w sytuacji gdy z treści ww. pisma jednoznacznie wynikało, że operat stanowiący podstawę sprzedaży zachowuje ważność do stycznia 2013r., a (...) jedynie uaktualni cenę przedmiotu sprzedaży z pominięciem kwoty podatku VAT.

Rzeczywiście bowiem z treści tego pisma wynika, że pozwany wskazał na możliwość sprzedaży działki (...) za cenę ustaloną w operacie szacunkowym z dnia 17.01.2011r., który z uwagi na jego aktualizację przez rzeczoznawcę będzie obowiązywał do stycznia 2013r. Pozwany poinformował, że od sprzedaży nie będzie już naliczany podatek VAT(k. 138).

Spadkobiercy mieli zatem możliwość nabycia działki (...) za cenę wskazaną w tym operacie.

Jak jednak wskazał Sąd Okręgowy o sporządzenie nowego operatu wnosił pełnomocnik powódki ze względu na postępujący spadek wartości rynkowej nieruchomości.

Wynika to z pisma r.pr. K. S. wysłanego do pozwanego w dniu 23.11.2012r. (k. 598).

Z pisma tego wynika, że „jakkolwiek uległo zmianie stanowisko (...) w przedmiocie opodatkowania czynności sprzedaży nieruchomości, to strona w dalszym ciągu kwestionuje wycenę nieruchomości i podtrzymuje wniosek w przedmiocie korekty wyceny nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży”.

Jak to wskazał Sąd Okręgowy takie stanowisko uzasadniono tendencją spadku cen na rynku nieruchomości.

Powódka po okazaniu jej tego pisma na rozprawie podczas jej przesłuchania, nie kwestionowała upoważnienia r.pr. K. S. do reprezentowania jej interesów w negocjacjach dotyczących zbycia działki (...) w trybie art. 29 ust.1 pkt 1. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i wskazała jedynie, że pismo to odnosiło się do pierwszego etapu negocjacji, który zakończył się porozumieniem z 22.04.2013r.

W odpowiedzi na apelację powódka kwestionuje upoważnienie r.pr. K. S..

Trzeba zatem zauważyć, że powódka w dołączonym do pozwu piśmie adresowanym do pozwanego, datowanym na 5 marca 2011r.(k.125-126), popierała wnioski K. S. i wyraźnie wskazała, że r.pr. K. S. (2) działa z umocowania jej pełnomocnika C. R..

Należy przy tym zauważyć, że pismo to zostało omyłkowo opatrzone datą 5 marca 2011r. , gdyż z jego treści wynika, iż stanowi ono ustosunkowanie się do zawiadomienia pozwanego z dnia 7 lutego 2012r.

Najprawdopodobniej pismo to zostało sporządzone w dniu 5 marca 2012r., a w każdym razie po 7 lutego 2012r.

Powódka sama dołączyła do pozwu pismo pozwanego z dnia 16.12.2013r. do r.pr. K. S. jako pełnomocnika osób uprawnionych do nabycia działki (...), co wskazuje, że jeszcze wówczas powódka traktowała ww. jako osobę upoważnioną do działania w imieniu spadkobierców.

Powódka miała zatem w okresie od 14 listopada 2012r. do stycznia 2013r. możliwość zawarcia umowy kupna działki nr (...) za cenę ustaloną w operacie szacunkowym z dnia 17.01.2012r. i to bez doliczenia podatku VAT, lecz zrezygnowała z tej możliwości i sama wniosła o sporządzenie nowego operatu szacunkowego, mimo że wcześniej, w powołanym piśmie z 5.03.2012r. (k. 125-126) stanowiącym odpowiedź na zawiadomienie z 7.02. (...). proponującym powódce skorzystanie z prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości(k. 121-123) , kwestionowała jedynie doliczenie do ceny podatku VAT.

Następnie powódka zawarła z pozwanym w dniu 22 kwietnia 2013r., „porozumienie w sprawie zakończenia sprzedaży nieruchomości w trybie pierwszeństwa nabycia przez spadkobiercę”(k. 600).

W tym porozumieniu strony zgodnie oświadczyły, że „propozycja dot. zawarcia a umowy na warunkach określonych w zawiadomieniu z 7.02.2012r. nie jest wiążąca dla stron” i tym samym zakończona została procedura sprzedaży nieruchomości za cenę i a warunkach podanych w w/w. zawiadomieniu i strony odstępują od zawarcia umowy sprzedaży i z tego tytułu nie będą wnosić jakichkolwiek roszczeń”.

Treść tego oświadczenia jest jednoznaczna i w jego kontekście nie znajduje uzasadnienia stanowisko Sądu Okręgowego jakoby powódka zrzekła się jedynie „roszczeń z tytułu nie zawarcia umowy, a nie roszczeń odszkodowawczych z tytułu czynów niedozwolonych”.

W ocenie Sądu Apelacyjnego porozumienie dotyczy wszystkich roszczeń jakich powódka mogłaby ewentualnie dochodzić w związku z prowadzeniem przez strony przed 22.04.2013r. negocjacji co do sprzedaży działki (...) na podstawie zawiadomienia z dnia 7.02.2012r.

Wyraźnie wskazuje na to zawarty w porozumieniu zwrot o zaniechaniu wnoszenia jakichkolwiek roszczeń, a nie jedynie określonych roszczeń.

Należy przy tym zwrócić uwagę na to, że uwzględnione przez Sąd Okręgowy roszczenie powódki dotyczyło właśnie szkody, jaką powódka miała ponieść w wyniku nie dojścia do zawarcia umowy sprzedaży działki (...), przez co utraciła korzyści, na które liczyła w związku z zawarciem umowy przedwstępnej z 16.12.2009r.

W ocenie Sądu Apelacyjnego także późniejsze zachowanie pozwanego związane z wnioskiem powódki o bezprzetargową sprzedaż działki (...), powstałej w wyniku podziału działki (...), nie daje podstaw do wysuwania przez powódkę jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych w stosunku do pozwanego.

Jest przy tym bezsporne, że co do tej działki w ogóle nie została wszczęta procedura

sprzedaży, w szczególności nie zostały dokonane ogłoszenia, o których mowa w art. 28 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Zatem tym bardziej pozwany nie miał obowiązku sprzedać tej działki powódce i nie mogła ona liczyć się z tym, że uzyska korzyści wynikające z powołanej umowy przedwstępnej.

Rokowania stron się przedłużały z uwagi na okoliczności o charakterze obiektywnym, niezależnym od żadnej ze stron, takie jak zmiany planistyczne dotyczące działki (...), które ostatecznie doprowadziły do jej podziału.

Na to, że zmiany w studium zagospodarowania przestrzennego wprowadzone przez Gminę K. skutkowały wskazanym opóźnieniem wskazywała nawet sama powódka w piśmie z 15.11.2013r.(k. 142).

To, że ostatecznie pozwany nie wyraził woli na sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym jako gruntów rolnych z uwagi na położenie nieruchomości w sąsiedztwie jeziora oraz zabudowy jednorodzinnej, w związku z czym pozwany planuje podjąć działania mające na celu uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego Gminy K., która uwzględni atrakcyjne położenie(k. 641), również nie daje podstaw do uwzględnienia roszczeń odszkodowawczych powódki.

Jak to już wskazano powódka miała możliwość nabycia nieruchomości za cenę określoną w operacie szacunkowym z dnia 17 stycznia 2011 r. z pominięciem VAT, lecz z tego nie skorzystała, bowiem uznała to za niekorzystne dla swoich interesów z uwagi istniejącej jej zdaniem spadek cen nieruchomości w okresie od sporządzenia tego operatu.

Sąd Okręgowy, który uznał, że powódka miała prawo do dbałości o swój interes ekonomiczny (i to mimo treści umowy przedwstępnej, w której nie określono górnego limitu ceny, za jaką kontrahenci powódki nabędą od niej nieruchomość) nie wziął pod uwagę, że również pozwany, jako podmiot gospodarujący majątkiem Skarbu Państwa, winien mieć na względzie ochronę interesu tego podmiotu.

Niezasadna okazała się także apelacja powódki.

Jak to już wyżej wskazano pozwany nie prowadził negocjacji z powódką w sposób niewłaściwy, bez zamiaru zawarcia umowy i to powódka zrezygnowała z zawarcia umowy w oparciu o cenę ustaloną w operacie szacunkowym z 17.01.2011r. bez podatku VAT.

Powódka domagała się naprawienia szkody określanej przez nią jako szkoda rzeczywista w wysokości 43.050zł.

Kwota ta stanowi wynagrodzenie za pomoc prawną udzieloną powódce na podstawie umowy zlecenia z 24.01.2014r., aneksowanej 15 lipca 2014r.(k. 195,196).

Pomoc ta miała dotyczyć zamierzonego przez powódkę zakupu od pozwanego działki (...) lub działek powstałych z jej podziału oraz jej odsprzedaży, zgodnie z umową przedwstępną z 16.12.2009r.

Wynagrodzenie to objęte było fakturami z 4.07.2014r. (obejmującym usługi wykonane do 30.06.2014r. w wymiarze 37,5 h k.197) i 24.09.2014r.

Jak to już wskazano powódka nie mogła mieć pewności co do tego, że dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży.

Zatem wszelkie koszty związane z prowadzeniem negocjacji z pozwanym, w tym na obsługę prawną, powódka poniosła na własne ryzyko.

Dotyczy to w szczególności okresu, w którym powódka poniosła przedmiotowe wydatki na pomoc prawną.

Jak to już wyżej wskazano po zawarciu porozumienia z 22.04.2013r. nie wszczęto w ogóle formalnie procedury mającej prowadzić do zbycia działki (...), w szczególności nie dokonano nawet ogłoszenia w trybie art. 28 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Pozwany nie miał obowiązku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, która nawet nie została w sposób formalny przeznaczona do sprzedaży, a zatem nie sposób uznać, by rezygnacja z kontynuowania negocjacji z powódką po tym, gdy zmienił swoje stanowisko co do rozważanej sprzedaży działki (...), uzasadniała odpowiedzialność za szkodę jaką powódka miała ponieść w związku z korzystaniem od 2014r. z pomocy prawnej.

Trzeba też mieć na uwadze, że powódka już od 2009r. korzystała z pomocy innych prawników w związku z prowadzonymi z pozwanym negocjacjami i należy założyć, że uzyskała informacje i porady dotyczące problematyki nabycia nieruchomości od ówczesnej Agencji Nieruchomości Rolnych na zasadzie pierwszeństwa z art. 29 ustawy.

Powódka nie wykazała ani tego, by zachodziła potrzeba korzystania przez nią z obsługi prawnej za wynagrodzeniem w wysokości 400 zł za godzinę w wymiarze 37,5 godziny, a następnie ryczałtowym w wysokości 20.000zł + VAT, jak również nie wykazała, by rzeczywiście zleceniobiorcy wykonali usługi uzasadniające przyznanie im wynagrodzenia ujętego w załączonych do pozwu fakturach.

W aktach sprawy brak jest przy tym dokumentów, które potwierdzałyby, że powódka w okresie od zawarcia umowy zlecenia do dnia podjęcia przez pozwanego decyzji o braku podstaw do sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym(pismo z 29.07.2015r.), prowadziła korespondencję z pozwanym i składała w związku z tym pisma, których opracowanie wymagałoby udziału prawnika.

Poza lakonicznym pismem z 13.07.2015r. informującym o podtrzymywaniu przez powódkę zamiaru skorzystania z prawa pierwszeństwa(k. 155) nie dołączono też do pozwu pism, które w tym okresie składałby zleceniobiorca.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc i 386 § 1 kpc:

4. zmienił zaskarżony wyrok:

c) w punkcie I i oddalił powództwo;

d) w punkcie III w ten sposób, że zasądził od powódki na rzecz pozwanego 10.817zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

5. oddalił apelację powódki;

6. zasądził od powódki na rzecz pozwanego 20.000zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i odstąpił od obciążenia powódki pozostałą częścią tych kosztów.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu w instancji odwoławczej znajdowało oparcie w art. 102 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zastosowanie art. 102 kpc i obciążenie powódki jedynie częścią poniesionych przez pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego uzasadnione jest faktem, że powódka miała w postępowaniu apelacyjnym uzasadnione okolicznościami przekonanie o zasadności powództwa, w czym mógł ją utwierdzić korzystny dla niej wyrok Sądu I instancji.

Mikołaj Tomaszewski Ryszard Marchwicki Jacek Nowicki