

Sygn. akt I ACa 698/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2021r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Jacek Nowicki

Sędziowie: Ewa Staniszeńska

Jerzy Geisler

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2020 r. na rozprawie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa Usługowo-Handlowego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

przeciwko Skarbowi Państwa - (...) P.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 22 maja 2019 r., sygn. akt XII C 1005/17

1. oddala obie apelacje;

2. koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym rozdziela stosunkowo i z tego tytułu zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa – (...) kwotę 14.700 zł.

Ewa Staniszeńska Jacek Nowicki Jerzy Geisler

--	--	--

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 maja 2017 roku powód Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wniosła o zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa – (...) P. na rzecz powódki kwoty 10.339.703,48 zł tytułem odszkodowania za niezgodne z prawem zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej, tj. szkodę powstałą wskutek:

1) niewydania decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Skarbu Państwa (nr KW (...)) w terminie ustawowym, mimo iż obowiązek jej wydania przewidywały obowiązujące wówczas przepisy,

2) wydania spóźnionej decyzji z naruszeniem przepisów prawa wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 10 grudnia 2014 roku, a nadto o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 28 sierpnia 2017 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z 22 maja 2019 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 132.469,01 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 7 czerwca 2017 r., a w pozostałym zakresie powództwo oddalił w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i prawne.

Powódka Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. od 1993 roku była użytkownikiem wieczystym nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...), w związku z czym, na podstawie art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r. Nr 518) obowiązana była uiszczać opłaty roczne za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Dnia 29 listopada 2011 roku powódka oraz jej kontrahent H. N. zawarli umowę oznaczoną jako „Oferta i przyjęcie oferty kupna nieruchomości”, w której powódka złożyła H. N. a H. N. przyjął ofertę kupna części nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą (...). W § 4 umowy ustalono, że nieruchomość należy sprzedać w formie prawa własności, w związku z czym powódka jako sprzedający najpóźniej do dnia 31 marca 2012 roku dokonać miała przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, a najpóźniej do dnia 30 kwietnia 2012 roku musiała ona być wpisana do księgi wieczystej jako właściciel. Jeżeli powódka nie zostałaby właścicielem nieruchomości do dnia 30 kwietnia 2012 roku, wówczas przedmiotowa umowa miała stać się nieważna. W § 6 umowy cenę zakupu ustalono na kwotę 21.000.000,00 zł, płatną w następujący sposób: 10 % ceny zakupu płatne miało być w terminie 8 dni od podpisania przedwstępnej umowy notarialnej, a 90 % ceny płatne miało być najpóźniej w terminie 8 dni, licząc od wpisania kontrahenta (kupującego) do księgi wieczystej.

Wnioskiem z dnia 13 grudnia 2011 roku, złożonym w dniu 15 grudnia 2011 roku, powódka wystąpiła do Prezydenta Miasta P. jako prezydenta miasta na prawach powiatu, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), narożnik ul. (...), oznaczonej geodezyjnie: obręb G., arkusz mapy (...) działki nr (...), o powierzchni 50588 m², zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...).

W dniu 27 stycznia 2012 roku (...) P. wydał postanowienie, w którym przedłużył termin załatwienia sprawy do dnia 29 czerwca 2012 roku.

Wobec niewydania decyzji w przedmiotowej sprawie pomimo upływu dziewięciu miesięcy od dnia wszczęcia postępowania, powódka na podstawie art. 37 k.p.a. wniosła w dniu 21 września 2012 roku do Wojewody (...) zażalenie na przewlekłość postępowania administracyjnego.

Na skutek zażalenia Wojewoda (...) wydał w dniu 25 października 2012 roku postanowienie o uznaniu zażalenia za uzasadnione i wyznaczył (...) P. termin załatwienia sprawy na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Z uwagi na niewydanie decyzji w wyznaczonym przez Wojewodę (...) terminie powódka pismem z dnia 31 stycznia 2013 roku wniosła w dniu 4 lutego 2013 roku do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w P. skargę na bezczynność (...) P. w przedmiocie niezażalenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa.

W następstwie złożonej skargi Wojewódzki Sąd Administracyjny w P. w wyroku z dnia 16 maja 2013 roku stwierdził, że beczynność organu miała miejsce z rażącym naruszeniem prawa oraz zobowiązał (...)P. do załatwienia sprawy w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania prawomocnego wyroku.

Powyższe potwierdzone zostało przez Naczelny Sąd Administracyjny, który oddalił skargę kasacyjną (...)P. w wyroku z dnia 4 grudnia 2013 roku.

Ostatecznie w dniu 25 czerwca 2013 roku (...) P. wydał decyzję w przedmiotowej sprawie, orzekając o odmowie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, określonej wnioskiem z dnia 13 grudnia 2011 roku.

Od decyzji odmownej powódka wniosła pismem z dnia 9 lipca 2013 roku odwołanie do Wojewody (...).

Decyzją z dnia 29 sierpnia 2013 roku Wojewoda (...) uchylił zaskarżoną decyzję w całości i orzekł o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości opisanej we wniosku z dnia 13 grudnia 2011 roku.

Pismem z dnia 9 stycznia 2015 roku powódka skierowała do Sądu Rejonowego (...) w P. wniosek o zawezwanie do próby ugodowej Skarbu Państwa – (...) P. i (...) P. – (...) P. w sprawie o wypłatę odszkodowania za szkodę wyrządzoną niezgodnym z prawem działaniem i zaniechaniem przy wykonywaniu władzy publicznej. Proponowana przez powódkę ugoda polegać miała na wypłacie na jej rzecz kwoty 10.339.703,48 zł w 11 ratach płatnych miesięcznie do 10-tego dnia każdego miesiąca; nadto powódka zaproponowała odstąpienie od połowy odsetek ustawowych liczonych od ww. kwoty od dnia 10 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 26 marca 2015 roku Miasto P. oświadczyło, że nie znajduje podstaw faktycznych i prawnych do zawarcia w niniejszej sprawie proponowanej ugody.

W odpowiedzi na zawezwanie do próby ugodowej pismem z dnia 30 marca 2015 roku również Skarb Państwa – (...) P. wskazał, że nie wyraża zgody na zawarcie ugody zaproponowanej przez wzywającego we wniosku z uwagi na brak podstaw faktycznych i prawnych dla tego wniosku.

W dniu 26 lipca 2016 roku Minister Infrastruktury i Budownictwa wydał decyzję o umorzeniu postępowania w sprawie nieważności decyzji Wojewody (...) z dnia 29 sierpnia 2013 roku, wszczętego pismem, w którym (...) P. poinformował, że decyzja ta mogła zostać wydana z rażącym naruszeniem prawa z uwagi na m.in. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 marca 2015 roku.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy odniósł się do zarzutu braku legitymacji biernej.

Zgłoszony zarzut braku legitymacji biernej został uznany za nietrafny, a Sąd Okręgowy w całości podzielił w tym zakresie szeroką argumentację powódki. Skarb Państwa – (...) P. został oznaczony jako pozwany w sposób prawidłowy i w związku z tym jest on legitymowany do występowania w sprawie w charakterze strony. Pozwany błędnie utożsamia zlecenie zadań z zakresu administracji rządowej powiatowi jako jednostce samorządu terytorialnego z przyznaniem staroście określonych kompetencji w zakresie tych zadań jako reprezentantowi Skarbu Państwa. Powód dochodzi niniejszym postępowaniem roszczenia od Skarbu Państwa, w imieniu i na rzecz którego działa jego ustawowy reprezentant – (...) P., jako statio fisci. Ustawodawca w ustawie o gospodarce nieruchomościami wyposażył starostę w kompetencje dotyczące zadań związanych z gospodarką nieruchomościami. Organ ten (starosta) wykonuje zadania jako organ reprezentujący Skarb Państwa.

Odnosząc się natomiast do kwestii samego roszczenia strony powodowej, Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w niewielkiej części. Sąd w zdecydowanej większości podzielił zarzuty i argumentację strony pozwanej.

Bezspornie przewlekłość postępowania to stan sprzeczny z prawem, a środkiem dyscyplinującym może być odpowiedzialność odszkodowawcza organu za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub

zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej. Nie budzi wątpliwości także fakt, że szkodę może wywołać również nieprawomocne orzeczenie, chociażby zostało następnie uchylone w toku nadzoru instancyjnego wobec stwierdzenia ich nielegalności. Jednakże, aby doszło do powstania odpowiedzialności deliktowej Skarbu Państwa, opartej na art. 417 k.c. i art. 417¹ k.c., spełnione muszą zostać łącznie jej trzy ustawowe przesłanki: bezprawność działania lub zaniechania sprawcy, szkoda oraz normalny związek przyczynowy między bezprawnym zachowaniem sprawcy a szkodą. Kolejność badania przez sąd powyższych przesłanek nie może być dowolna. W pierwszej kolejności konieczne jest ustalenie działania (zaniechania), z którego, jak twierdzi poszkodowany, wynikła szkoda oraz dokonanie oceny jego bezprawności, następnie ustalenie, czy wystąpiła szkoda i jakiego rodzaju, a dopiero po stwierdzeniu, że obie te przesłanki zachodzą, możliwe jest zbadanie istnienia między nimi normalnego związku przyczynowego. W niniejszej sprawie, po analizie materiału dowodowego Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że w zakresie znacznej większości żądania pozwu strona powodowa nie sprostowała obciążającemu ją ciężarowi dowodu wykazania wszystkich powyższych przesłanek.

Rozważając kwestie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej Sąd pierwszej instancji uznał, że powódka wykazała pierwszą z nich, tj. bezprawność działania i zaniechania pozwanego w ramach postępowania administracyjnego. Odpowiedzialność organu w takim przypadku uzależniona jest od stwierdzenia we właściwym postępowaniu niezgodności z prawem niewydania orzeczenia lub decyzji. Tym samym, aby ziściła się pierwsza przesłanka zaistnienia odpowiedzialności odszkodowawczej na podstawie art. 417⁽¹⁾ § 3 k.c., nie wystarczy sama tylko przewlekłość postępowania administracyjnego, lecz na podstawie art. 37 § 2 k.p.a. należy uzyskać postanowienie organu administracyjnego stwierdzające to uchybienie. W niniejszej sprawie w następstwie złożonej przez powódkę skargi Wojewódzki Sąd Administracyjny w P. w wyroku z dnia 16 maja 2013 roku stwierdził, że w sprawie doszło do bezczynności organu, która miała miejsce z rażącem naruszeniem prawa oraz zobowiązał (...) P. do załatwienia sprawy w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania prawomocnego wyroku. Powyższe znalazło potwierdzenie w orzeczeniu Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 grudnia 2013 roku, w którym oddalono skargę kasacyjną (...) P.. Tym samym uznać należy, że w niniejszej sprawie bezsprzecznie doszło do stwierdzenia we właściwym trybie istnienia obowiązku wydania decyzji oraz niewykonania tego obowiązku przez właściwy podmiot. A zatem, spełniony został pierwszy niezbędny warunek powstania odpowiedzialności odszkodowawczej na gruncie art. 417⁽¹⁾ § 3 k.c. Również w ramach odpowiedzialności określonej w przepisie art. 417 k.c. powódka udowodniła, że w sprawie doszło do wydania decyzji z naruszeniem przepisów prawa. Decyzja (...) P. z dnia 25 czerwca 2013 roku o odmowie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności została bowiem uchylona decyzją Wojewody (...) z dnia 29 sierpnia 2013 roku, który przyznał rację odwołującej się, uznając, że postępowanie w pierwszej instancji prowadzone było z naruszeniem szeregu przepisów kodeksu postępowania administracyjnego.

Samo stwierdzenie bezprawności nie przesądza jednak o powstaniu odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbu Państwa - stanowi tylko jedną z przesłanek. Niezbędne jest również wystąpienie szkody, pozostającej w normalnym związku przyczynowym z zachowaniem organu w postępowaniu administracyjnym. W ocenie Sądu Okręgowego powódka, poza jedną z części składających się na żądanie pozwu, nie wykazała, aby poniosła szkodę we wskazywanej przez siebie wysokości.

Zasadne okazało się roszczenie powódki o zapłatę odszkodowania za opłatę za użytkowanie wieczyste, nienależnie zapłacone przez powódkę za okres od lutego do grudnia 2012 roku i za rok 2013. Obowiązek ponoszenia opłaty jest obowiązkiem ustawowym. W niniejszej sprawie strona powodowa zobowiązana była do uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste, która, gdyby organ działał w terminie i na zasadach przewidzianych w przepisach, powinna zostać zniesiona najpóźniej do lutego 2012 roku, czyli w terminie, który był maksymalnym ustawowym terminem na rozstrzygnięcie wniosku powódki o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Poniesiona przez powódkę opłata za jedenaście miesięcy roku 2012 oraz za rok 2013 wyniosła 132.469,01 zł. Strona pozwana nie zaprzeczyła, aby opłata taka została przez stronę powodową dokonana. Z uwagi na przewlekłość postępowania administracyjnego w istocie doszło w tym zakresie do pogorszenia się sytuacji majątkowej powódki wskutek

zmniejszania się posiadanych przez nią aktywów. Sąd uznał, że istnieje także związek przyczynowy między działaniem i zaniechaniem organu a opisaną szkodą.

Pozwany nietrafnie podniósł także zarzut *compensatio lucri cum damno*, twierdząc na rozprawie w dniu 14 czerwca 2018 roku, że opłaty za użytkowanie wieczyste zostały skompensowane przez korzyści, jakie powódka odniosła z tytułu czynszu najmu. Odszkodowanie ma przywrócić stan majątkowy, w jakim znajdowałby się poszkodowany, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wyrządzające szkodę. Samo odszkodowanie nie może jednak przewyższać poniesionej szkody, Sąd powinien więc uwzględnić pozytywne dla sytuacji majątkowej poszkodowanego konsekwencje zdarzenia szkodzącego, co ma na celu zapobieżenie tworzenia się lepszej sytuacji majątkowej poszkodowanego od tej, w jakiej znajdowałby się on, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Budynki, które posadowione są na nieruchomości, będącej przedmiotem umowy zawartej między powódką a H. N., objęte były umowami najmu, a roczna wartość czynszu najmu przypadającego powódce wynosi – zgodnie z treścią ww. umowy – 1.363.363,66 zł netto. W przypadku dojścia transakcji sprzedaży do skutku na podstawie art. 678 § 1 k.c. to nabywcy nieruchomości zaczęłby przypadać należny dotychczas powódce czynsz najmu. Brak finalizacji umowy spowodował, iż strona powodowa w dalszym ciągu pobierała czynsz najmu. Powyższa okoliczność nie sprawia jednak, iż konstrukcja *compensatio lucri cum damno* znajduje zastosowanie w sprawie. Trafnie wskazała powódka, iż zasada ta nie obejmuje bowiem świadczeń, które poszkodowany otrzymał od osoby trzeciej, innej niż sprawca szkody, jeżeli wywodzą się one z innych tytułów prawnych i służą odmiennym celom niż odszkodowanie. Dla zastosowania powyższej reguły konieczne byłoby zaistnienie tożsamości celu i funkcji odszkodowania z tytułu bezczynności organu oraz korzyści uzyskanych z tytułu najmu. Tożsamość ta z całą pewnością jednak nie zachodzi. – uzyskiwane przez powódkę świadczenie nie służy kompensacji szkody, gdyż stanowi realizację uprawnień właściciela do pobierania pożytków i innych dochodów z rzeczy. Z uwagi na powyższe Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanego na okoliczność korzyści, które powódka otrzymywała z tytułu najmu z uwagi na fakt, iż nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

W odniesieniu do roszczenia odsetkowego, opartego na art. 481 § 1-2 k.c., Sąd Okręgowy uznał, że powódka nieprawidłowo oznaczyła termin początkowy ich naliczania na dzień 10 grudnia 2014 roku. Strona powodowa wiąże termin ten z wystosowaniem przeciwko pozwanemu wezwania do zapłaty datowanego na dzień 7 listopada 2014 roku. Słusznie za pozwanym wskazać należy jednak, że kwota żądana w owym wezwaniu do zapłaty różni się od kwoty żądanej w pozwie. Nadto powódka nie przedłożyła dowodu doręczenia wezwania do zapłaty, nie jest możliwe zatem zweryfikowanie poprawności naliczenia odsetek w sposób wskazany przez powódkę.

W odniesieniu do pozostałej części żądania strony powodowej (dotyczącego zasądzenia kwot 7.850.222,09 zł tytułem straty w związku z niedojściem do skutku transakcji sprzedaży części nieruchomości, 565.925,63 zł tytułem niezbędnych kosztów i opłat, poniesionych przez powódkę w związku z prowadzeniem postępowania administracyjnego i 1.791.086,75 zł tytułem straty z tytułu utraty oprocentowania lokaty, na której miały zostać umieszczone pieniądze ze sprzedaży nieruchomości) Sąd Okręgowy uznał, że powódka w zakresie tym nie wykazała szkody ani związku przyczynowego jako przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbu Państwa.

Nie zasługiwało na uwzględnienie powództwo w części dotyczącej roszczenia o zasądzenie odszkodowania w wysokości 7.850.222,09 zł z uwagi na utratę korzyści z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości. W odniesieniu do tegoż uszczerbku po pierwsze uznać należy, że przedłożoną przez stronę powodową umowę, zawartą z jej kontrahentem H. N. „Oferta i przyjęcie oferty kupna nieruchomości” traktować należy jako umowę przedwstępną dla umowy przeniesienia własności nieruchomości w rozumieniu art. 389 k.c. Wolą stron umowy było zawarcie w przyszłości umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego. Umowa określała także szczegółowo przedmiot umowy oraz cenę. Umowa została zawarta z zastrzeżeniem warunku zawieszającego, dotyczącego zdarzenia stanowiącego przeszkodę do zawarcia umowy definitywnej, tj. nieuzyskanie przez powódkę w konkretnym terminie tytułu prawa własności nieruchomości. Dla ważności umowy przedwstępnej nie jest przewidziana szczególna forma prawna. Art. 390 k.c. przewiduje jednak dwa skutki zawarcia umowy przedwstępnej: jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyli się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej; jednakże, gdy

umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.

W niniejszej sprawie przedmiotowa umowa została zawarta w zwykłej formie pisemnej, co oznacza, że powódka nie mogłaby skorzystać z tzw. skutku silniejszego i na drodze sądowej dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. A zatem zawarta umowa nie stworzyła powódce realnej możliwości wyegzekwowania uzyskania określonej w niej ceny. Oprócz tego istotne jest, że powódka wciąż jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, tym samym w dalszym ciągu może nieruchomością rozporządzać. Istnieje zatem możliwość uzyskania satysfakcjonującej powódkę ceny ze sprzedaży. Przyznanie odszkodowania w obecnej sytuacji mogłoby nawet skutkować bezpodstawnym wzbogaceniem powódki, jeśli ta uzyskalaby rekompensatę za szkodę od Skarbu Państwa, a następnie zbyłaby nieruchomość za cenę przewyższającą 21.000.000,00 zł.

Szkoda, której rekompensaty domaga się powódka, a dotycząca niedojścia do skutku zawartej umowy, przybiera zatem postać utraconych korzyści (*lucrum cessans*), czyli korzyści, które poszkodowany mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Konstrukcja odpowiedzialności za utracone korzyści w prawie polskim opiera się na tych samych zasadach, co odpowiedzialność za szkodę rzeczywistą, a więc przyznaje prawo do wynagrodzenia tych tylko korzyści, które w normalnym toku wydarzeń, niezakłóconym wystąpieniem zdarzenia wyrządzającego szkodę, poszkodowany by otrzymał. Ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści jest jednak trudniejsze, ma bowiem zawsze charakter nie do końca weryfikowalny. Nie można mieć z reguły pewności, czy dana korzyść zostałaby osiągnięta przez poszkodowanego, gdyby nie zdarzenie szkodzące – dlatego też do żądania z tytułu utraconych korzyści należy podchodzić z rozwagą i przyznanie z tego tytułu odszkodowania nie może opierać się tylko na istnieniu szkody hipotetycznej. Przepis art. 361 § 2 KC w części dotyczącej utraconych korzyści wymaga wprawdzie przyjęcia hipotetycznego przebiegu zdarzeń, jednakże konieczne jest ustalenie bardzo wysokiego prawdopodobieństwa utraty korzyści. Żądanie naprawienia uszczerbku majątkowego w postaci utraconych korzyści (*lucrum cessans*) może być uznane za zasadne tylko wtedy, gdy zostanie stwierdzone, że powód najprawdopodobniej korzyści te by osiągnął. W żadnym razie nie jest wystarczające wykazanie jedynie potencjalnej, czysto hipotetycznej możliwości ich uzyskania. Utrata zysku musi być przez żądającego odszkodowania wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, aby uzasadniała ona w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła. Od szkody w postaci utraconych korzyści należy odróżnić tzw. szkodę ewentualną (prawie obojętną), czyli utratę szansy uzyskania pewnej korzyści majątkowej. Jak wskazano, o wystąpieniu szkody w postaci *lucrum cessans* decyduje wysoki, bliski pewności stopień prawdopodobieństwa uzyskania określonych korzyści, gdyby nie wystąpiło zdarzenie uznane za przyczynę szkody. W przypadku szkody ewentualnej owo prawdopodobieństwo jest o wiele mniejsze. Co znamienne, szkoda ewentualna nie podlega naprawieniu. Mając na uwadze powyższe wskazania Sąd Okręgowy, po analizie niniejszej sprawy, doszedł do przekonania, że szkoda, której naprawienia dochodzi powódka, a która dotyczy korzyści utraconych wskutek niedojścia do skutku transakcji sprzedaży nieruchomości nie mieści się w kategorii utraconych korzyści podlegających kompensacji zgodnie z art. 361 § 2 k.c., gdyż jest szkodą ewentualną. W okolicznościach niniejszej sprawy nie istnieją bowiem dostateczne podstawy do przyjęcia, że gdyby pozwany nie naruszył procedury administracyjnej, to powódka z całą pewnością zawarłaby ze swoim kontrahentem umowę sprzedaży, określoną w umowie przedwstępnej. Jak najbardziej istnieje szansa, że sprawy potoczyłyby się w opisany wyżej sposób, jednakże scenariuszowi temu nie można przyznać przymiotu prawdopodobieństwa graniczącego z pewnością.

Odnosząc się do żądania powódki naprawienia szkody w wysokości 1.791.086,75 zł, mającej polegać na utracie oprocentowania lokaty, na której miały zostać ulokowane pieniądze ze sprzedaży nieruchomości, Sąd Okręgowy wskazał, że powódka nie zawarła w pozwie żadnych szczegółowych informacji, dotyczących banku, w którym przedmiotowa lokata miała być prowadzona, ani też jakichkolwiek konkretnych warunków, z których miałyby wynikać oprocentowanie lokaty. W dokumencie dołączonym do pozwu, tj. sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta wskazane jest jedynie, iż utracony zysk został wyliczony „w kwocie równej wysokości odsetek, jakie naliczył i wypłaciłby bank, z usług którego Spółka korzysta” oraz iż „oprocentowanie ustalone zostało według przedstawionej Spółce oferty”. Nadto podano, że w wyliczeniach doliczano po zakończeniu każdego miesiąca wysokość środków pieniężnych, jakie powódka otrzymałaby po zakończeniu takiego miesiąca do całkowitej wartości lokaty. W załączniku

nr 5 do wskazanego sprawozdania znajduje się tabelaryczne ujęcie roszczenia, jednakże i to, niepoparte żadnymi dalszymi dokumentami, nie stanowi dowodu istnienia roszczenia, ani też jego wysokości – tym bardziej że wyliczenia zawarte w powołanej wyżej tabeli nie korespondują z kwotą żadaną w pozwie z tego tytułu. Nadto wyliczenia, dotyczące oprocentowania lokaty, pozostają w oderwaniu od postanowień umowy zawartej z H. N. – powódka niepoprawnie założyła bowiem, iż cena sprzedaży ustalona na 21.000.000,00 zł została jej przekazana już z dniem 30 kwietnia 2012 roku i w związku z tym niewątpliwie od maja 2012 roku mogłaby uzyskiwać dodatkowy zysk z tytułu oprocentowania lokaty. Tymczasem postanowienia umowy wskazywały, iż do dnia 30 kwietnia 2012 roku powódka miała być wpisana do księgi wieczystej jako właściciel, a zapłata ceny miała nastąpić później - ustalono mianowicie, iż 10 % ceny zakupu płatne będzie w terminie 8 dni od podpisania przedwstępnej umowy notarialnej, a 90 % ceny płatne będzie najpóźniej w terminie 8 dni, licząc od wpisania kupującego do księgi wieczystej. Postanowienia umowy nie pozwalają więc na dokładne przyjęcie, od kiedy powódka miałaby tracić korzyści z oprocentowania lokaty, gdyż zapłata ceny nie została określona przez wskazanie konkretnej daty. Wszystko to prowadzi do wniosku, że szkoda, którą miała ponieść powódka w tym zakresie, jest całkowicie niewykazana co do wysokości.

Także powództwo w części dotyczącej roszczenia o zasądzenie odszkodowania w wysokości 565.925,63 zł z uwagi na poniesione przez powódkę koszty w postępowaniu przewłaszczeniowym nie mogło zostać uwzględnione z uwagi na niewykazanie szkody ani co do zasady, ani co do wysokości. Zestawienie przygotowane przez biegłego rewidenta nie może stanowić wiarygodnego dowodu, przesądzającego o zasadności żądania. W tabeli stanowiącej Załącznik nr 5 wyszczególnione są różne pozycje wraz z kwotami, np. koszty tłumaczeń, sporządzenia opinii, analiz, koszty doradztwa prawnego, prac konsultingowych, kwoty za tonery do drukarki, papier, bilety lotnicze, hotele, a także wynagrodzenia za nakład pracy (i to w niebagatelnych kwotach rzędu np. 168.000,00 zł). Oprócz tabelarycznego zestawienia wydatki te nie są wykazane żadnymi dokumentami; powódka wskazuje, że biegły rewident dokonał stosownych kalkulacji na podstawie rachunków i faktur VAT – tych jednak nigdy nie załączono do akt sprawy. Niezależnie od powyższych rozważań Sąd Okręgowy wskazał, że koszty poniesione w ramach postępowania publicznoprawnego podlegają rozliczeniu tylko w ramach tego postępowania i w tym zakresie brak jest podstaw do stosowania regulacji cywilnoprawnych o obowiązku naprawienia szkody. Cechy kosztów procesu, ich źródło oraz sposób orzekania o nich nakazują uznać, że stosunek prawny wynikający z obowiązku zwrotu kosztów postępowania jest stosunkiem publicznoprawnym. Roszczenie o zwrot kosztów ma z reguły charakter akcesoryjny, nie może więc być przedmiotem osobnego procesu.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, także zarzut pozwanego co do nadużycia przez powódkę prawa podmiotowego jest nietrafny. Według pozwanego powódka wskutek decyzji wydanej na podstawie przepisów uznanych przez Trybunał Konstytucyjny za niezgodne z Konstytucją RP już raz uzyskała korzyść, zyskując prawo prezentujące oczywistą wartość, a w niniejszym procesie podejmuje próby czerpania dalszych korzyści de facto na podstawie owych niekonstytucyjnych przepisów. Znamienne jest, że na dzień złożenia przez powódkę wniosku przepisy dotyczące przekształcenia były uznawane za konstytucyjne, a zatem okoliczności podnoszone przez stronę pozwaną pozostają bez wpływu na ocenę odpowiedzialności pozwanego za niezgodne z prawem działanie i zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej. Wobec tego, fakt zaistnienia szkody trzeba w ramach niniejszego postępowania rozpatrywać przez pryzmat stanu prawnego obowiązującego przed uznaniem przepisów za niekonstytucyjne.

W apelacji z 9 lipca 2019 r. powód zaskarżył wyrok w części, to jest:

- 1) w zakresie pkt I co do początkowego terminu naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie;
- 2) w zakresie pkt II co do oddalenia powództwa w pozostałym zakresie na kwotę 10.207.234,47 zł wraz z odsetkami;
- 3) w zakresie pkt III co do kosztów sądowych.

Powód zarzucił zaskarżonemu wyrokowi naruszenie prawa materialnego:

- 1) art. 417 k.c. oraz art. 417¹ § 3 k.c. poprzez błędne ustalenie, że w sprawie nie zostały spełnione wszystkie przesłanki odpowiedzialności za szkodę;
- 2) art. 361 § 2 k.c. poprzez pominięcie okoliczności, że dla powoda utraconym zyskiem jest różnica pomiędzy wartością netto transakcji sprzedaży nieruchomości (przychód) a wartością księgową netto nieruchomości;
- 3) art. 361 § 1 i 2 k.c. poprzez nieprawidłowe przyjęcie, że poniesione przez powoda koszty w postępowaniu przewłaszczeniowym wygenerowane przez nielegalne działanie pozwanego nie stanowią szkody;
- 4) art. 390 § 1 i 2 k.c. poprzez błędne ustalenie, że to, iż umowa przedwstępna nie została zawarta w formie aktu notarialnego uniemożliwia dochodzenie odszkodowania (zawarcie umowy przyrzeczonej było pewne i niewątpliwe);
- 5) art. 481 § 1 i 2 k.c. poprzez błędne oznaczenie przez sąd terminu początkowego naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie;
- 6) art. 3 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 2 pkt 6 ustawy z 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym poprzez ich niezastosowanie i błędne uznanie, że opinia biegłego rewidenta nie może stanowić dowodu potwierdzającego zaistnienie oraz wysokość szkody;

oraz naruszenie prawa procesowego:

- 1) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez uznanie, że opinia biegłego rewidenta nie może stanowić dowodu potwierdzającego zaistnienie i wysokość szkody;
- 2) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne ustalenie, że kupiec nieruchomości – H. N. – mógł odmówić zawarcia umowy przyrzeczonej;
- 3) art. 230 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie okoliczności, że pozwany dokonał milczącego przyznania faktów (wyliczeń) zawartych w opinii biegłego rewidenta;
- 4) art. 217 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c. poprzez nierozpoznanie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy o zawezwanie do próby ugodowej toczącej się przed Sądem Rejonowym – S. w P. pod sygn. (...)

Wskazując na powyższe powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od 10 grudnia 2014 r. oraz zasądzenie dodatkowo kwoty 10.207.234,47 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 10 grudnia 2014 r. oraz kosztów procesu za obie instancje.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji powoda i zasądzenie kosztów w postępowaniu apelacyjnym.

Pozwany w apelacji z 27 czerwca 2019 r. zarzucił zaskarżonemu wyrokowi:

- 1) naruszenie prawa materialnego:

- a) art. 417 § 2 k.c. w zw. z art. 417 § 1 k.c. i art. 417¹ § 3 w zw. z art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz w zw. z art. 11 i art. 23 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną ich wykładnię polegającą na przyjęciu, że starosta (prezydent miasta na prawach powiatu) wydając decyzję przekształceniową, działa jako organ (statio fisci) Skarbu Państwa, co doprowadziło do błędnego przyjęcia odpowiedzialności Skarbu Państwa za szkodę wyrządzoną tą decyzją, podczas gdy starosta (prezydent miasta na prawach powiatu) niezależnie od tego czy wykonuje zadania z zakresy administracji rządowej czy też z zakresu zadań własnych powiatu, działa jako organ powiatu;

b) art. 361 § 2 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na uznaniu, że świadczenia otrzymywane przez powoda w oparciu o umowy najmu – jako służące innemu celowi – nie stanowią podstawy do zastosowania w niniejszej sprawie instytucji *compensatio lucri cum damno*, podczas gdy obowiązki najemcy nie muszą się ograniczać wyłącznie do zapłaty czynszu, lecz mogą także dotyczyć partycypowania w innych kosztach związanych z przedmiotem najmu;

c) art. 5 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że oceny czy wystąpienie z niniejszym powództwem stanowi nadużycie prawa podmiotowego, należy dokonać z uwzględnieniem stanu istniejącego w chwili powstania szkody.

Wskazując na powyższe pozwany wniósł o zmianę wyroku, poprzez oddalenie powództwa również co do kwoty 132.469,01 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie poczynszy od 7 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu za obie instancje.

Powód wniósł o oddalenie apelacji o zasądzenie kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

1. Powód domagał się zasądzenia odszkodowania wskazując, że poniósł szkodę w związku z beczynnością pozwanego w postępowaniu administracyjnym. Powód w dniu 13 grudnia 2011 r. złożył wniosek o wydanie decyzji w przedmiocie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Prezydent Miasta P. wydał decyzję odmowną w dniu 25 czerwca 2013 r., którą Wojewoda (...) zmienił i w dniu 29 sierpnia 2013 r. dokonał przekształcenia zgodnie z wnioskiem.

Powód jako podstawę prawną powołał przepis art. 417¹ § 3 k.c.

Nadto – zdaniem powoda – spóźniona decyzja, jako nieostateczna, została wydana niezgodnie z przepisami prawa, co również uzasadnia odpowiedzialność odszkodowawczą, w tym wypadku na podstawie art. 417 § 1 k.c.

Powód wniósł o zasądzenie tytułem odszkodowania kwoty 10.339.703,48 zł na którą składają się:

- 7.850.222,09 zł – tytułem różnicy między ceną, którą powód miał otrzymać od kupującego za nieruchomość i która została ustalona w umowie z 29 listopada 2011 r. (21.000.000 zł), a wartością księgową gruntu i budynków (10.547.354,98 zł + 2.602.422,93 zł);
- 132.469,01 zł – tytułem uiszczonych przez powoda opłat za użytkowanie wieczyste za okres beczynności pozwanego, których powód już jako właściciel nie musiałby ponosić;
- 565.925,63 zł – tytułem różnych opłat i kosztów, które – jak twierdzi powód – poniósł w związku z beczynnością pozwanego;
- 1.791.086,75 zł – tytułem utraconego oprocentowania, które powód uzyskałby, wpłacając 21.000.000 zł do banku na lokatę terminową.

Sąd pierwszej instancji zasądził od pozwanego kwotę 132.469,01 zł tym samym uznając, że powód poniósł stratę wskutek zmniejszenia posiadanych przez niego aktywów.

2. Apelacja powoda okazała się niezasadna.

Nie budzi wątpliwości, że pozwanemu można przypisać beczynność na skutek niewydania decyzji w odpowiednim terminie, gdy obowiązek taki przewidywały przepisy prawa. Potwierdzeniem beczynności są dwa prejudykаты w postaci postanowienia Wojewody (...) z 25 października 2012 r. i wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 16 maja 2013 r. Nadto nie budzi wątpliwości, że decyzja z 25 czerwca 2013 r. Prezydenta Miasta P. o odmowie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego działek nr (...) została wydana z naruszeniem prawa. Wojewoda (...)

decyzją z 29 sierpnia 2013 r. zmienił decyzję Prezydenta i przekształcił prawo użytkowania wieczystego w prawo własności.

Sam fakt bezczynności i później wydania wadliwej decyzji, nie przesądza jednak o odpowiedzialności odszkodowawczej. Trafnie zauważył bowiem Sąd pierwszej instancji, że aby doszło do powstania odpowiedzialności deliktowej opartej na przepisach art. 417 k.c. i art. 417¹ k.c. spełnione muszą zostać łącznie trzy ustawowe przesłanki: bezprawność działania lub zaniechania sprawy, szkoda oraz związek przyczynowy między bezprawnym zachowaniem sprawcy a szkodą.

Należy zgodzić się z Sądem Okręgowym, że powód nie udowodnił związku przyczynowego i szkody w żądanej wysokości w zakresie kwot: 7.850.222,09 zł – utracony zysk, 565.925,63 zł – straty w postaci opłat i kosztów, 1.791.086,75 zł – utrata oprocentowania lokaty.

W pierwszej kolejności należy się odnieść do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 3 ust. 1 pkt 3 oraz 69 ust. 1 pkt 1 ustawy z 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1089 ze zm.) to jest błędnej oceny opinii biegłego rewidenta, który to dokument – zdaniem skarżącego – potwierdził zaistnienie i wysokość szkody i nie był kwestionowany przez pozwanego.

Wbrew twierdzeniom skarżącego, pozwany zakwestionował żądanie pozwu co do zasady i wysokości, jak i sam dokument już w odpowiedzi na pozew. Pozwany wprowadził szczegółowo nie odniósł się do zawartych w nim wyliczeń, ale niewątpliwie – co wynika wprost z odpowiedzi na pozew i dalszych pism procesowych – zanegował wszystkie żądania tak gdy chodzi o utracony zysk, jak i poniesione koszty bądź opłaty oraz oprocentowanie od przyszłej lokaty. W żadnym też razie, pozwany nie dokonał milczącego potwierdzenia wyliczeń.

Opinia biegłego rewidenta, a ściśle „sprawozdanie poprawności przedstawionych wyliczeń wysokości szkody” jest dokumentem prywatnym w rozumieniu art. 245 k.p.c. i podlega ocenie tak jak każdy inny dokument przedstawiony przez powoda. Nie tylko nie stanowi on – jak tego chce skarżący – dowodu potwierdzającego zaistnienie szkody, ale i dowodu co do wysokości odszkodowania. Jak wynika z części wstępnej dokumentu, jest to tylko sprawdzenie poprawności wyliczeń w oparciu o dane przedstawione przez powoda.

Całkowicie chybiony jest zarzut, że strona pozwana powinna złożyć opozycję dowodową wobec sprawozdania biegłego rewidenta, a w szczególności złożyć wniosek o powołanie biegłego sądowego w celu podważenia (obalenia) wyliczeń szkody zawartych w sprawozdaniu. Byłoby to odwrócenie podstawowej reguły dowodowej z art. 6 k.c., bowiem to powód, który żąda odszkodowania, powinien udowodnić jego wysokość.

Sprawozdanie biegłego rewidenta zostało wykonane na zlecenie powoda w ramach świadczenia usług pokrewnych (art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy z 11 maja 2017 r.). To, że biegły rewident przeprowadzając badanie działa w interesie publicznym i przestrzega zasad etyki zawodowej, w szczególności zachowuje uczciwość, obiektywizm, zawodowy sceptycyzm i należyłą staranność jest bez znaczenia i nie zmienia charakteru dokumentu.

Dodać należy, że biegły rewident sporządził sprawozdanie wyłącznie jako usługę na zlecenie powoda, a nie w ramach kontroli finansowej.

Tak więc, wbrew twierdzeniom powoda, sprawozdanie biegłego rewidenta nie stanowi dowodu potwierdzającego wysokość szkody, a już z całą pewnością zaistnienia szkody.

Co do żądania zasądzenia kwoty 7.850.222,09 zł Sąd Okręgowy wskazał, że szkoda której powód dochodzi nie mieści się w kategorii utraconych korzyści podlegających kompensacie, natomiast jest szkodą ewentualną. Kontrahent powoda – H. N. mógł bowiem odmówić zawarcia umowy przyrzeczonej, a w uwagi na brak formy notarialnej, powód nie mógłby żądać jej zawarcia na drodze sądowej, a tym samym uzyskania ceny.

Umowę z 29 listopada 2011 r. nazwaną „oferta i przyjęcie oferty” Sąd Okręgowy oraz powód uznali jako umowę przedwstępną, chociaż w § 6 zd. 2 umowy wyraźnie wskazano, że 10 % ceny zakupu płatne będzie w terminie 8 dni od podpisania przedwstępnej umowy notarialnej. A zatem, umowa przedwstępna miała być dopiero zawarta. Tak czy inaczej, powód nie miał prawnej możliwości skutecznego żądania zawarcia umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości (umowy przyrzeczonej). Jej zawarcie zależało wyłącznie od woli H. N., pod warunkiem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na prawo własności.

Przesłuchany w charakterze świadka H. N. zeznał, że gdyby przekształcenie nastąpiło w terminie lub nieco później, zawarłby umowę ostateczną. Zakup w terminie późniejszym był dla niego nieopłacalny z uwagi na to, że w okolicy rozwinęło się budownictwo mieszkaniowe.

Nie ma pewności czy H. N. rzeczywiście kupiłby nieruchomość, gdyby pozwany wydał decyzję w terminie, ale w ocenie Sądu Apelacyjnego prawdopodobieństwo zawarcia należy oszacować jako wysokie. Dlatego też szkodę powoda należy umieścić w kategorii utraconych korzyści, a nie szkody ewentualnej. Utracone korzyści od szkody ewentualnej odróżnia przede wszystkim stopień prawdopodobieństwa realizacji szansy lub nadziei.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego istota rzeczy polega jednak na tym, że powód błędnie obliczył wysokość szkody w postaci utraconych korzyści (utruty zysku), jako różnicę między ceną wynikającą z umowy a wartością księgową netto gruntu i budynków, przez co szkoda w postaci utraconego zysku wyniosła kwotę aż 7.850.222,09 zł. Tą szkodą jest co najwyżej różnica między umówioną ceną po odliczeniu podatku a wartością rynkową – a nie księgową – nieruchomości. Cena podana w umowie jako odzwierciedlająca w przybliżeniu realia rynkowe może mieć odniesienie tylko do średniej ceny rynkowej nieruchomości. Powód cały czas jest właścicielem nieruchomości, którą może sprzedać za kwotę odpowiadającą jej wartości rynkowej.

Tym samym powód nie udowodnił wysokości szkody w postaci utraconych korzyści. W tym wypadku niezbędny byłby dowód z opinii biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości, ale takiego wniosku powód nie złożył.

Trafnie także uznał Sąd pierwszej instancji, że powód nie udowodnił szkody i jej wysokości w zakresie dwóch dalszych żądań, co do wydatków i kosztów w postępowaniu przewłaszczeniowym i utraty oprocentowania lokaty bankowej. Ustalenia i rozważania prawne Sądu pierwszej instancji Sąd Apelacyjny przyjmuje jako własne.

Odnosnie do pierwszego żądania powód, a ściśle biegły rewident w swoim sprawozdaniu, wprawdzie przedstawił wyliczenie – zestawienie kwot z tytułu różnych wydatków za lata 2012 i 2013 (załącznik nr 4 do sprawozdania), ale w żaden sposób nie wykazał związku między tymi wydatkami a wydłużonym postępowaniem administracyjnym w celu uzyskania decyzji przewłaszczeniowej. Są to bardzo różne wydatki (koszty tłumaczeń, opinii, analiz, doradztwa prawnego, prac konsultingowych, tonerów do drukarek, papieru, biletów lotniczych, noclegów w hotelach) i w różnych kwotach od kilkudziesięciu złotych do nawet 168.000 zł (za nakład pracy), ale poza tym powód nie przedstawił dowodów, że były to rzeczywiście wydatki poniesione w związku z postępowaniem przewłaszczeniowym w okresie, gdy już istniała przewlekłość. Na przykład nie wiadomo za jakie opinie bądź analizy powód żąda zwrotu kosztów, w jakim temacie udzielono doradztwa prawnego, jakie konkretnie dokumenty podlegały tłumaczeniu. Z kolei wydatki na tonery do drukarki lub artykuły biurowe to są wydatki ogólnoadministracyjne, które są ponoszone cyklicznie, a nie w ściśle określonym celu. W reszcie z niczego nie wynika, że koszty hoteli lub biletów lotniczych zostały poniesione tylko dlatego, że postępowanie przewłaszczeniowe uległo wydłużeniu. Nie wiadomo także co oznacza wydatek z tytułu „nakładu pracy”.

Odnosnie do drugiego żądania, przedstawione wyliczenie (załącznik nr 5 do sprawozdania) również nie mogło być uwzględnione. Sąd Okręgowy trafnie uznał, że powód nie podał żadnych informacji dotyczących banku w którym lokata miała być prowadzona ani konkretnych warunków oprocentowania lokaty. Samo wyliczenie jest niezrozumiałe i nie wiadomo dlaczego przyjęto taką a nie inną wysokość oprocentowania. Ubocznie należy dodać, że jest ono sporządzone w języku niemieckim.

Biegły rewident, akceptując wyliczenie utraconego oprocentowania podał, że zostało ono ustalone według przedstawionej przez bank oferty, ale bez wskazania treści oferty i banku, który ją sporządził. Biegły rewident w sprawozdaniu nie wyjaśnił też dlaczego uznał, że sposób wyliczenia oprocentowania przez powoda jest prawidłowy wskazując jedynie, że spółka doliczała wysokość środków pieniężnych, jakie otrzymałyby po zakończeniu miesiąca do całkowitej wartości lokaty oraz że przyjęła oprocentowanie depozytów jednomiesięcznych. Słusznie podniósł Sąd Okręgowy, że wyliczenia dotyczące oprocentowania lokaty pozostają w oderwaniu od postanowień umowy z 29 listopada 2011 roku. Na przykład powód niesłusznie założył, że cena sprzedaży ustalona na kwotę 21.000.000 zł zostałaby jej przekazana już z dniem 30 kwietnia 2012 r. i tym samym od maja 2012 roku mogłaby uzyskiwać dodatkowy zysk z tytułu oprocentowania lokaty.

Dołączone do apelacji zaświadczenia Banku S.A. z 18 marca 2019 r. (...) Bank (...) S.A. z 27 czerwca 2019 r. niczego nie wnoszą do sprawy, ponieważ przedstawiają wysokość odsetek od innych lokat na znacznie mniejsze kwoty i to z późniejszego okresu. Nie wynika z nich również sposób wyliczenia odsetek.

Poza tym, przedłożony przy apelacji dowód w postaci wyżej wymienionych dokumentów jest spóźniony, ponieważ mógł być załączony już do pozwu.

Chybiony jest także zarzut naruszenia przepisów art. 217 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c. poprzez nierozpoznanie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy o zawezwanie do próby ugodowej toczącej się przed Sądem Rejonowym (...) ((...)).

Sąd Okręgowy słusznie pominął ten wniosek, ponieważ powód nie wskazał z jakich konkretnie dokumentów miałby być przeprowadzony dowód. Dopiero wówczas Sąd mógłby ocenić czy przeprowadzenie dowodu jest niezbędne. W aktach niniejszej sprawy znajduje się wniosek z 9 stycznia 2015 r. o zawezwanie do próby ugodowej w którym są wymienione załączniki do wniosku. Oprócz ostatniego załącznika (kalkulacja poniesionych strat), są to te same dokumenty, które znajdują się w aktach niniejszej sprawy (postanowienia, decyzje, zażalenia, odwołania). Kalkulację poniesionych strat zawiera sprawozdanie biegłego rewidenta.

Wreszcie nietrafny okazał się zarzut naruszenia art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Sąd pierwszej instancji prawidłowo zasądził ustawowe odsetki za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu, skoro powód nie przedłożył dowodu doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty z 7 listopada 2014 r.

W tym stanie rzeczy na podstawie art. 485 k.p.c. należało orzec jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

3. Apelacja pozwanego również jest niezasadna. Pozwany podniósł cztery zarzuty. Pierwszy dotyczący braku legitymacji biernej po stronie pozwanego Skarbu Państwa, drugi dotyczący niezastosowania instytucji *compensatio lucri cum damno* i tym samym niezaliczenia korzyści wynikających ze zdarzenia szkodzącego w postaci czynszu z umów najmu, trzeci polegający na błędnym przyjęciu, że powód uiścił opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za sporny okres i czwarty dotyczący nadużycia przez powoda prawa podmiotowego.

Co do pierwszego zarzutu, pozwany błędnie podnosi, że prezydent miasta na prawach powiatu – w niniejszej sprawie Prezydent (...) P. wydając decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działa jako organ jednostki samorządu terytorialnego, a nie jako *statio fisci* Skarbu Państwa.

Jak wynika z uzasadnienia zarzutu, pozwany swoje stanowisko co do braku legitymacji biernej opiera przede wszystkim na twierdzeniu, że w niniejszej sprawie nie ma zastosowania ustawa z 21 sierpnia 1997 r. w gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.), a w szczególności przepisy art. 11 ust. 1 w zw. z art. 23, a tym samym nie ma tożsamości między organem wydającym decyzję o przewłaszczeniu, a organem gospodarującym mieniem Skarbu Państwa.

Zanim jednak Sąd odniesie się do tych przepisów należy przypomnieć, że zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tj. Dz. U. z 2019 r.) poz. 1314

ze zm.) decyzję przekształceniową wydaje starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. Chodzi o nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa w tym nieruchomości, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują inne państwowe osoby prawne. Przez starostę należy rozumieć także prezydenta miasta na prawach powiatu, ponieważ art. 2 pkt 7 ustawy z 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. nr 133 poz. 872 ze zm.) stanowi, że funkcję starosty wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej w miastach na prawach powiatu wykonuje prezydent miasta. W odniesieniu do gospodarki nieruchomościami wyraża to jednoznacznie art. 4 pkt 9b¹ ustawy o gospodarce nieruchomościami.

A zatem starosta (prezydent miasta na prawach powiatu) wydając decyzję o przekształceniu prawa użytkowania w prawo własności, działa w ramach ustawowego upoważnienia jako wykonawca zadań z zakresu administracji rządowej. Taka decyzja ma bezpośredni skutek w sferze majątkowej i prawnej Skarbu Państwa, skoro dotyczy nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa. Jest to działanie w sferze dominium czyli właścicielskie i stanowi zarządzanie (gospodarowanie) nieruchomościami skarbowymi.

Nie może zatem budzić wątpliwości, że decyzja przekształceniowa o której mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z 29 lipca 2005 r. mieści się w zakresie pojęcia „gospodarowanie nieruchomościami”. Oznacza to, że starosta (prezydent miasta na prawach powiatu) działa w takim wypadku jako reprezentant Skarbu Państwa (statio fisci).

Podstawą do takiego twierdzenia jest przepis art. 11 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. w gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tym przepisem organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej. Starosta reprezentujący Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami występuje zatem w pozycji tzw. statio fisci Skarbu P.. W rezultacie odpowiedzialność odszkodowawczą za działania starosty (prezydenta miasta na prawach powiatu) działającego na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy i przekształceniu prawa użytkowania w prawo własności ponosi Skarb Państwa.

Ustawodawca przyjął generalną zasadę domniemania kompetencji starosty (prezydenta miasta na prawach powiatu) w zakresie reprezentacji Skarbu Państwa przy czynnościach prawnych dotyczących nieruchomości skarbowych. Podlega ona wyłączeniu tylko przez przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami albo przepisy szczególne.

Pojęcie gospodarowania nieruchomościami nie zostało w ustawie zdefiniowane, jednak w art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazano przykładowo jakie czynności prawne i faktyczne tworzą to pojęcie. To, że nie ma wśród nich czynności w postaci decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie oznacza w tym pojęciu się nie mieści.

Starosta (prezydent miasta na prawach powiatu) reprezentujący Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami występuje w pozycji statio fisci Skarbu Państwa, zarówno gdy podejmuje czynności cywilnoprawne, jak i jako właściwy „organ” wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej – gdy wydaje decyzje administracyjne w odniesieniu do tych nieruchomości (np. decyzje o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd, o wywłaszczeniu nieruchomości).

Reasumując, zarzut pozwanego dotyczący braku legitymacji biernej okazał się chybiony.

Co do drugiego zarzutu, Sąd pierwszej instancji trafnie uznał, że w sprawie nie ma zastosowania instytucji prawa określana mianem compensatio lucri cum damnum (wyrównanie korzyści z uszczerbkiem).

Z metody dyferencyjnej służącej ustaleniu wysokości szkody wynika konieczność zaliczenia uzyskanych korzyści na poczet szkody. Reguła ta każe brać pod uwagę przy ocenie rozmiaru szkody, także ewentualne korzystne następstwa, jakie wywołało zdarzenie powodujące szkodę i uniknięcie wzbogacenia poszkodowanego.

Podstawową przesłanką stosowania kompensacji stanowi tożsamość zdarzenia, którego następstwem jest szkoda, jak i odniesiona korzyść. Wymaga się też, aby uzyskana korzyść zaspokajała te same interesy poszkodowanego, które ma

zaspokoić odszkodowanie oraz aby wynikała z tej samej podstawy prawnej. Zdarzenie wyrządzające szkodę powinno stanowić jednocześnie źródło korzyści majątkowych poszkodowanego.

Trafnie podnosi powód, że zasada wyrównania korzyści z uszczerbkiem nie obejmuje takich świadczeń, które poszkodowany otrzymał od osoby trzeciej (innej niż sprawca szkody), jeżeli wywodzą się one z innych tytułów prawnych i służą odmiennym celom niż odszkodowanie.

Należności czynszowe z umów najmu zawartych przez powoda z osobami trzecimi nie zaspokajają tego samego interesu co odszkodowanie, ponieważ pobierany czynsz najmu, jak i ewentualnie inne opłaty z nim związane nie kompensują szkody. Nie ma tożsamości celu funkcji między odszkodowaniem z tytułu bezczynności organu a korzyściami uzyskanymi na podstawie umów najmu. Chodzi o wszelkie korzyści, a więc nie tylko czynsz, ale również inne należności bądź ulgi np. partycypowanie przez najemców w daninach publicznoprawnych.

Z powyższych względów Sąd pierwszej instancji zasadnie uznał zarzut *compensatio lucri cum damno* jako chybiony.

Co do trzeciego zarzutu, że powód nie udowodnił poniesienia opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2012 (11 miesięcy) i 2013 (8 miesięcy) to jest on chybiony z tego względu, że taki dowód został przedłożony – wprawdzie dopiero przy odpowiedzi na apelację pozwanego – ale nie budzi wątpliwości i jedynie potwierdza wcześniejsze twierdzenia powoda (k. 514 – 517). Poza tym, nawet pomijając przedłożone dokumenty, trudno założyć, że powód jako profesjonalny podmiot gospodarczy uchylałby się od uiszczenia opłat za użytkowanie wieczyste. Zasadzona przez Sąd Okręgowy kwota 132.469,01 zł obejmuje okres 11 miesięcy za rok 2012 i 8 miesięcy za rok 2013. (decyzja przekształceniowa została wydana w sierpniu 2013 roku).

Co do czwartego zarzutu a mianowicie nadużycia prawa podmiotowego przez powoda to w ocenie Sądu Apelacyjnego jest on również chybiony (art. 5 k.c.). Według pozwanego, powód uzyskał korzyść majątkową w postaci prawa własności nieruchomości na podstawie niekonstytucyjnych przepisów i obecnie dąży do uzyskania kolejnych korzyści wynikających z niekonstytucyjnej regulacji prawnej.

Powyższy zarzut opiera się na nieporozumieniu, ponieważ powód nie domaga się kolejnej korzyści z niekonstytucyjnej regulacji prawnej, a z faktu że pozwany dopuścił się bezczynności przez co powód poniósł szkodę (odrębną kwestią jest jej wysokość). Źródłem szkody jest rezygnacja kontrahenta z zakupu nieruchomości w związku z bezczynnością pozwanego i odmową przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W tym stanie rzeczy na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

4. O kosztach orzeczono na podstawie art. 984 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i § 2 pkt 6) oraz 9) w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 poz. 265). Zarówno powód jak pozwany udzielili odpowiedzi na apelację strony przeciwnej wnosząc o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego. Wynagrodzenie należne stronie pozwanej wynosi 18.750 zł, natomiast stronie powodowej 4.050 zł. Różnica stanowi kwotę 14.700 zł.

Ewa Staniszevska Jacek Nowicki Jerzy Geisler