

Sygn. akt I ACa 656/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska (spr.)
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg SSA Józef Wąsik
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. z siedzibą w K.

przeciwko Agencji Mienia Wojskowego i Skarbowi Państwa - Ministrowi Obrony Narodowej

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej i pozwanej Agencji Mienia Wojskowego

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie, wstępnego w stosunku do pozwanej Agencji Mienia Wojskowego

z dnia 22 grudnia 2016 r. sygn. akt I C 189/12

1. uchyla wyrok wstępny objęty punktem I zaskarżonego orzeczenia;

2. uchyla zaskarżony wyrok w pozostałej części i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSA Sławomir Jamróg SSA Barbara Górczanowska SSA Józef Wąsik

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 20 grudnia 2017 r.

Strona powodowa (...) S.A. w K., jako następca prawny (...) Ltd Spółki z o.o. i (...) Spółki z o.o., domagała się zasądzenia od pozwanych Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W. (dalej: A.) i Skarbu Państwa – Ministra Obrony Narodowej kwoty 35.469.181,54 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 października 2011 r. do dnia zapłaty, ze wskazaniem, że pozwani odpowiadają wobec powódki tak jak dłużnicy solidarni (odpowiedzialność in solidum), tytułem naprawienia szkody spowodowanej nienależytym wykonaniem przez Agencję Mienia Wojskowego zobowiązań z umowy spółki (...) Spółki z o. o. z dnia 7 lutego 2002 r., umowy kupna sprzedaży udziałów tej

Spółki z dnia 23 grudnia 2002 r. oraz umowy dzierżawy z dnia 31 stycznia 2005 r. nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne nr (...) w obrębie M. jedn.ew. W., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...)w K. stanowiącej własność Skarbu Państwa jako część kompleksu wojskowego nr ew. (...)", oddanej w trwały zarząd (...) Zarządowi (...) w K., użyczonej Agencji Mienia Wojskowego Oddział Terenowy w K., oraz szkody spowodowanej niezgodnym z prawem wykonywaniem władzy publicznej przez Ministra Obrony Narodowej jak również niewywiązaniem się z podjętych zapewnień i zgód wyrażonych w ramach negocjacji z poprzednikiem prawnym strony powodowej w sprawie realizacji inwestycji w postaci Autodromu – Ośrodka (...), która to inwestycja na skutek jej oprotestowania przez podległy Ministrowi (...) Zarząd (...) nie mogła zostać zrealizowana. Na dochodzoną szkodę składały się następujące składniki: poniesione w okresie od stycznia 2005 r. do sierpnia 2011 r. koszty podatku od nieruchomości – 848.150,12 zł, koszty refundacji kosztów trwałego zarządu i podatku od nieruchomości – 958.948,14 zł, nakłady na utrzymanie nieruchomości i inwestycję Autodromu w postaci opinii, analiz urbanistycznych, wycięcia drzew, pomiarów geodezyjnych, raportów oddziaływania inwestycji na środowisko, analiz prawnych i projektowych, wykonywania nadzoru inwestorskiego, koncepcji architektonicznych itd., zaciągania kredytów, amortyzacji środków trwałych, świadczeń na rzecz pracowników, zużycia materiałów i energii, innego rodzaju podatków i opłat, kosztów wynagrodzeń i podróży służbowych – 2.067.216,40 zł; wkładu do spółki (...) Spółki z o. o. w postaci nieruchomości – 1.961.849,00 zł i wkładu pieniężnego – 2.376.151,00 zł; ceny odkupionych od Agencji Mienia (...) udziałów w wymienionej Spółce – 9.959.000,00 zł; utraconych korzyści z niezrealizowania inwestycji – 18.146.017,00 zł.

Pozwana Agencja Mienia Wojskowego wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu zarzucając, że na wszystkich etapach sprawy działała zgodnie z zaleceniami Ministra Obrony Narodowej oraz zakresem podmiotowym i przedmiotowym, określonym w ustawie z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz Agencji Mienia Wojskowego. Zarzuciła także niewykazanie przez stronę powodową związku przyczynowego pomiędzy działaniem Agencji a szkodą, kwestionując wysokość utraconych korzyści z niezrealizowania inwestycji.

Pozwany Skarb Państwa, reprezentowany przez Ministra Obrony Narodowej, zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, kwestionując żądanie co do zasady i wysokości. Pozwany zarzucił, że żadne z wymienionych w pozwie zachowań osób reprezentujących Skarb Państwa nie miało charakteru władczego, nie pozostaje też w związku przyczynowym z rzekomą szkodą powoda. Z ostrożności procesowej pozwany Skarb Państwa zgłosił zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego w pozwie, które jego zdaniem ma charakter deliktowy.

Wyrokiem z dnia 22 grudnia 2016 r. – wstępnym w stosunku do pozwanej Agencji Mienia Wojskowego – Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny, uznał roszczenie (...) Spółki Akcyjnej w K. przeciwko Agencji Mienia Wojskowego za usprawiedliwione co do zasady (pkt. I); oddalił powództwo przeciwko Skarbowi Państwa Ministrowi Obrony Narodowej (pkt. II); zasądził od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt. III)

Podstawą faktyczną orzeczenia były następujące ustalenia Sądu pierwszej instancji:

Skarb Państwa – Minister Obrony Narodowej jest właścicielem nieruchomości objętej działkami ewidencyjnymi nr (...)o pow. 2,7 ha, (...)o pow. 20 ha, oraz(...)o pow. 0,54 ha, w obrębie M., jedn. ew. W., które to działki objęte są księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...)wK.. Teren ten przeznaczony jest na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, jako część kompleksu wojskowego o nr ew. (...). Nieruchomość ta została oddana w trwały zarząd na rzecz (...) Zarządu (...) w K., który z kolei oddał tę nieruchomość w użyczenie Agencji Mienia Wojskowego – Oddział Terenowy w K., na podstawie umowy użyczenia nr (...) z dnia 4 stycznia 2002 r. zmienionej aneksem nr (...) z dnia 25 lutego 2002 r. oraz aneksem nr (...) z dnia 18 czerwca 2002 r. W tym ostatnim aneksie wskazano, że nieruchomość ta została objęta planem przekazania jej do Agencji Mienia Wojskowego jako trwale zbędnej dla resortu obrony narodowej, zaś na chwilę zawierania umowy była uznawana za nieruchomość czasowo niewykorzystywaną przez resort obrony narodowej. Umowa użyczenia pierwotnie zawarta została na okres do 31

grudnia 2005 r. lecz aneks nr (...) zmieniał termin obowiązywania umowy do 31 grudnia 2025 r. Umowa mogła być przedłużona w drodze zgodnych oświadczeń stron wyrażonych pisemnie na trzy miesiące przed upływem terminu jej obowiązywania. Zakazywała zawierania umów z podmiotami trzecimi na okres dłuższy niż czas trwania użyczenia, zobowiązywała A. do zwrotu nieruchomości po jego wygaśnięciu w całości i w stanie nie pogorszonym i wolnym od obciążeń na rzecz osób trzecich, zaś wszelkie zmiany zagospodarowania nieruchomością, a tym w szczególności zmieniające przeznaczenie obiektów (...) dopuściła tylko na podstawie odrębnego porozumienia, A. zobowiązała się także do pokrycia kosztów adaptacji oraz przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego. A. zobowiązała się do zwrotu nieruchomości gdyby stała się ona niezbędna do realizacji zadań przez jednostki organizacyjne resortu obrony narodowej za 6 miesięcznym wypowiedzeniem. Przekazanie nieruchomości na rzecz A. nastąpiło na podstawie art. 22 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (DZ. U z 2004 r., Nr 163 poz. 1711 ze zm.).

Sąd Okręgowy podał, że w dniu 24 września 2001 r. Dowódca Korpusu Powietrzno-Zmechanizowanego w K. generał dywizji M. S., pozwana A. oraz S. Z. podpisali list intencyjny, w którym strony wyraziły chęć realizacji projektu budowy przez S. Z. (...) – Ośrodka (...) z wykorzystaniem wiedzy i doświadczenia S. Z.. Przedstawiciel wojska wyraził zainteresowanie zwiększeniem poziomu umiejętności techniki jazdy kadry wojskowej i kierowców zatrudnionych dla potrzeb wojska, zaś A. złożyła oświadczenie, iż jest w posiadaniu terenów położonych w K. na P., które gotowa jest wydzierżawić na potrzeby realizacji tej inwestycji wskazując, że podejmie działania, aby umożliwić dzierżawę na okres co najmniej 30 lat. Strony wskazały, że zamierzają zawrzeć umowę dzierżawy nie później niż w dniu 31 października 2001 r. Stanowisko gen. S. w liście intencyjnym było tylko wyrażeniem opinii szefa korpusu o zbędności terenów K.dla potrzeb tej jednostki. Następnie w dniu 20 listopada 2001 r. spółka (...) Ltd oraz A. zawarły porozumienie o wspólnym przedsięwzięciu, na podstawie którego strony postanowiły wybudować i eksploatować „AUTODROM”, zgodny także z potrzebami wojska i w tym celu utworzyć spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą (...) spółka z o.o. Do spółki tej A. miała wnieść wkład niepieniężny w postaci konstytutywnie wniesionego prawa dzierżawy nieruchomości w K. na P. stanowiącej działkę nr (...)o pow. 25 ha na okres co najmniej 25 lat, co do której to nieruchomości oświadczyła, iż jest w posiadaniu. Strony zobowiązały się podjąć starania mające na celu przeniesienie na rzecz nowoutworzonej spółki własności wskazanej nieruchomości. W dniu 7 lutego 2002 r. strony zawarły umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą (...) spółki z o.o. W treści umowy A. zobowiązała się wnieść wkład niepieniężny o wartości 9.959.000 zł w postaci m.in. konstytutywnie ustanowionego prawa dzierżawy nieruchomości stanowiącej działki ew. nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...), na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2025 r., bez możliwości jej wypowiedzenia przed tym terminem. Wobec złożonej w dniu 18 grudnia 2002 r. oferty zbycia udziałów przez A., (...) Ltd. Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 23 grudnia 2002 r. nabył przysługujące A. udziały w nowo utworzonej spółce za cenę ich wartości nominalnej 9.959.000 zł rozłożonej na raty płatne rocznie od 30 listopada 2003 r. do 30 listopada 2008 r. W załączniku nr 1 do umowy sprzedaży udziałów, A. zobowiązała się do podjęcia wszelkich niezbędnych działań mających na celu przeniesienie własności nieruchomości wK.na własność (...) spółki z o.o. celem realizacji inwestycji w postaci budowy „AUTODROMU”. Do dnia 15 stycznia 2003 r. strony zobowiązały się też zawrzeć umowę dzierżawy tej nieruchomości, która miała określić szczegółowe zasady zwrotu nakładów ponoszonych przez powstałą spółkę do czasu przeniesienia własności oraz zakres działań niezbędnych dla realizacji na nieruchomości inwestycji. Po podpisaniu umowy spółki, pozwana A. w 2002 r. wystąpiła do Ministra Obrony Narodowej o zgodę na zabudowanie nieruchomości na potrzeby budowy AUTODROMU, a do Wojewody (...) także o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na potrzeby budowy obiektu szkoleniowo–gastronomiczno–hotelowego, budynku garażowo–diagnostycznego i towarzyszącej infrastruktury technicznej. Decyzja Wojewody (...) z dnia 3 czerwca 2002 r. została wydana zgodnie z wnioskiem, a pismem z dnia 18 czerwca 2002 r. Minister(...)wyraził zgodę na powiększenie powierzchni terenu objętego kompleksem wojskowym w K.oraz na planowaną tam rozbudowę „AUTODROMU”.

Sąd Okręgowy ustalił, że do zawarcia umowy dzierżawy doszło między stronami w dniu 31 stycznia 2005 r. Zgodnie z treścią tej umowy, A. oddała na okres do 31 grudnia 2025 r. w dzierżawę nieruchomość w K., z tytułu objęcia udziałów w spółce (...) spółki o.o. bez możliwości wypowiedzenia jej przed tym terminem. A. zobowiązała się do przekazania tej nieruchomości na kolejne 30 lat dzierżawy w razie, gdyby nie doszło do przeniesienia jej własności. W

§ (...) umowy strony ustaliły, że przedmiot dzierżawy przeznacza się pod budowę Ośrodka (...) wraz z infrastrukturą. Poza prowadzoną działalnością komercyjną, ośrodek wraz z infrastrukturą miał być wykorzystywany dla potrzeb szkolenia kadry wojskowej i kierowców zatrudnionych na potrzeby wojska na zasadach zawartych w odrębnym porozumieniu. Nadto postanowiono, że zwrot nieruchomości po zakończeniu okresu dzierżawy nastąpi w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych na potrzeby realizacji celu dzierżawy. A. wyraziła też zgodę na dysponowanie przez powódkę nieruchomością w K. na cele budowlane. W § (...) strony ustaliły czynsz dzierżawny na kwotę 2.892.000 zł, który w zdyskontowanej kwocie stanowił wartość aportu, który został wniesiony przez A. jako wydzierżawiającego na pokrycie kapitału zakładowego dzierżawcy - spółki (...) spółki z o.o. W związku z tym postanowiono, że dzierżawca nie będzie wnosił na rzecz wydzierżawiającego żadnych wpłat tytułem czynszu dzierżawnego do dnia 31 grudnia 2025 r. W dniu 15 września 2005 r. A. uzyskała decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę inwestycji (...) Akademia (...) obejmującej budowę obiektu szkoleniowo – gastronomicznego, budynku garażowo – diagnostycznego, sieci dróg szkoleniowych oraz infrastruktury technicznej. (...) spółka z o.o. wystąpiła o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji: „Budynek handlowo – usługowo – biurowy z magazynem win i infrastrukturą techniczną”. Działania te jednak oprotestował (...), która w owym czasie zaczęła zgłaszać zastrzeżenia co do przeznaczenia nieruchomości. W piśmie z dnia 17 października 2005 r. skierowanym do (...) Urzędu Wojewódzkiego stwierdził, że nie wyraża zgody na wydanie decyzji bez uprzedniego uzyskania zgody Ministra Obrony Narodowej. W związku z tym (...) spółka z o.o. wycofała swój wniosek a Wojewoda (...) umorzył postępowanie. Następnie w piśmie z dnia 30 listopada 2005 r. (...) wyraził stanowisko, że ze względu na charakter terenu (teren zamknięty) i cel oddania tej nieruchomości w trwały zarząd nie będzie możliwa realizacja planowanej inwestycji, wskazując, że organem właściwym do uzgodnień jest Wojewódzki Sztab Wojskowy. Również Dowódca 2 Korpusu Zmechanizowanego gen. M. B. pismem z dnia 19 grudnia 2005 r. wyraził swoje stanowisko odnośnie budowy (...) wskazując, że stanowczo nie zgadza się na realizację tej inwestycji i przekazanie nieruchomości poza resort Obrony Narodowej. Jednocześnie wskazał on, że zgoda z 2002 r. nie ma w jego przekonaniu znaczenia, gdyż inne były wówczas koncepcje i plany wykorzystania przedmiotowego terenu a od 2006 r. przewidziana jest na nim budowa strzelnicy z uwzględnieniem normatywnych stref bezpieczeństwa. Generał M. B. zasadniczo nie sprzeciwiał się planom zagospodarowania nieruchomości przez A.. W jego ocenie był to teren czasowo zbędny dla celów wojskowych, pod warunkiem, że przeprowadzona na nim inwestycja nie będzie kolidowała z planowaną budową strzelnicy na pobliskim terenie, od której musiały być zachowane odpowiednie odległości. W kolejnym piśmie do Sztabu Generalnego z 17 listopada 2006 r. wyraził swe stanowisko o zbędności terenu przekazanego A. i wnioskował o uznanie go za trwale zbędny. W dniu 2 lutego 2006 r. Wojewoda (...) wydał na wniosek (...) spółki z o.o. decyzję nr(...) o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji pn: Budynek handlowo – usługowo – biurowy z magazynem win i infrastrukturą techniczną, zaś w dniu 21 lutego 2006 r. decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji: (...) Akademia (...). Od powyższych decyzji odwołanie złożył (...), wskazując, że cel, na jaki nieruchomość w K. została oddana w trwały zarząd to obronność i bezpieczeństwo państwa, zaś realizacja inwestycji przez poprzednika prawnego powódki zmieni tak określone przeznaczenie terenu. W dniu 17 maja 2006 r. Minister Transportu i Budownictwa uchylił decyzję z dnia 21 lutego 2006 r. Realizacja inwestycji w trybie postępowania o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wobec odwołań (...) i podtrzymywania przez ten podmiot stanowiska w przedmiocie braku możliwości budowy AYUTODROMU na przedmiotowej nieruchomości, również nie doprowadziła do umożliwienia realizacji inwestycji. Dowództwo Wojsk Lądowych wyraziło zgodę na przekazanie nieruchomości na rzecz A. jako trwale zbędnej dla potrzeb M., a Wojewoda (...) wydał decyzję nr (...) z dnia 27 lutego 2007 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia (...) Akademia (...). Od decyzji Wojewody po raz kolejny odwołanie złożył (...), w związku z czym Minister Budownictwa uchylił zaskarżoną decyzję. Pismem z dnia 22 października 2008 r. A., stanowiącym odpowiedź na pismo w sprawie przedłużenia umowy dzierżawy na 30 lat, począwszy od 2008 r., poinformowała Prezesa Zarządu spółki (...) sp. z o.o. P. W., że pismem z dnia 9 września 2008 r. zwróciła się do MON o uznanie za trwale zbędny dla potrzeb obronności państwa kompleksu Wojskowego (...) użyczonego A. na okres do 31 grudnia 2025 r. W piśmie tym wskazano, iż sprawa została poddana analizie w resorcie obrony narodowej i ustalono, że omawiany teren jest w dalszym ciągu niezbędny dla potrzeb obronności z uwagi na planowaną rozbudowę bazy szkoleniowej kompleksu do którego należy. A. wyjaśniła też, iż pismem z dnia 5 września 2008 r., jednocześnie zwróciła się do Szefa (...) w K. z propozycją zawarcia porozumienia w sprawie przeprowadzenia zmian w sposobie zagospodarowania nieruchomości objętej umową użyczenia z dnia 4 stycznia 2002 r., jednakże (...) w odpowiedzi podtrzymał prezentowane stanowisko

w sprawie. A. podała też iż po 1 stycznia 2009 r. ponownie zwróci się do M. z powyższym wnioskiem który na obecną chwilę nie może być pozytywnie rozpatrzony. Również kolejne postępowanie w sprawie ustalenia lokalizacji celu publicznego, wszczęte wnioskiem z dnia 12 listopada 2008 r., zakończyło się niepowodzeniem, wobec niewykazania, że zamierzenie budowlane spełnia warunek niezbędności dla bezpieczeństwa i obronności państw. Również kolejne pisma kierowane przez poprzednika prawnego powódki do MON nie przyniosły oczekiwanego rezultatu, gdyż resort w odpowiedzi wskazywał na konieczność utrzymania wojskowego charakteru przedmiotowej nieruchomości. Najwyższa Izba Kontroli, podczas kontroli (...) K. w zakresie gospodarności nieruchomościami resortu obrony narodowej w okresie 2007 – 2009 zwróciła uwagę, że pomiędzy umową użyczenia z dnia 4 stycznia 2002 r. pomiędzy (...) a A. oraz umową dzierżawy z 31 maja 2005 r. pomiędzy A. a (...) sp. z o.o. występują sprzeczności. Także kontrola NIK dotycząca spółek powoływanych przez A. w okresie 2002 – 2005 r. wykazała nieprawidłowości, wskazując na kierowanie się przez A. wyłącznie własnym interesem (czasem nawet niezgodnym z interesem SP). NIK wskazała w swoim raporcie, iż A. zbyła swoje udziały w licznych spółkach handlowych najprawdopodobniej w związku z nowelizacją ustawy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących SP, zgodnie z którą od dnia 15 stycznia 2003 r. prawa z posiadanych akcji i udziałów mógł wykonywać jedynie Minister SP, toteż A. nie chcąc utracić w ten sposób źródeł dochodów – zbyła posiadane przez siebie udziały. Z kolei przeznaczenie nieruchomości K. było także przedmiotem interpelacji poselskiej do Ministra Obrony Narodowej z dnia 20 października 2004 r., w której wskazano że teren dawnego poligonu P. nie jest wykorzystywany dla potrzeb wojska od lat, równocześnie wskazano, że tereny te są przekazywane A., która wniosła je aportem do spółek (...) i (...) spółka z o.o. W odpowiedzi Minister Obrony Narodowej J. S. wskazał, że uwarunkowania prawne wynikające z ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych oraz niektórych innych ustaw, spowodowały, że w 2002 r. A. czasowo zaniechała realizacji przedsięwzięć polegających na tworzeniu i uczestniczeniu w tworzeniu spółek prawa handlowego poprzez wnoszenie do nich nieruchomości w formie aportu rzeczowego, a niecelowość pozostawiania w świetle powyższej ustawy, w strukturach kapitałowych spółek, spowodowała, w grudniu 2002 r. podpisanie umów sprzedaży na rzecz dotychczasowych współników wszystkich udziałów/akcji posiadanych przez A. m.in. w (...) spółce z o.o. Minister Obrony Narodowej podkreślił, że A. osiągnęła znaczące korzyści z uczestnictwa w tych spółkach, wskazując, że łączne dochody z tego tytułu zamknęły się kwotą 8.459.000 zł, które po odliczeniu kosztów przekazane zostały do budżetu M. Minister podkreślił również, że sprzedaż udziałów/ akcji nastąpiła po ich wartości nominalnej, co w przypadku spółek, które nie rozpoczęły jeszcze inwestycji niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej, a generowały tylko koszty, można uznać za sukces. Minister podkreślił nadto, że kompleks wojskowy nr (...) stanowiący plac ćwiczeń K. nie może być w całości uznany jako zbędny dla potrzeb sił zbrojnych oraz wyłączony z użytkowania, a w związku z uznaniem tego terenu za niezbędny na potrzeby sił zbrojnych ministerstwo ponosi koszty związane z jego utrzymaniem. W 2011 r. A. zamieszczała oferty dotyczące przedmiotowej nieruchomości, co do możliwości wydzierżawienia jej w trybie ustnego przetargu nieograniczonego na czas oznaczony do 31 grudnia 2026 r. Inicjatorem inwestycji (...) był S. Z.. Rozmowy co do tej inwestycji były prowadzone z Ministrem Obrony Narodowej J. S.. Nie zapadły wówczas żadne decyzje ale odbiór wojska co do inwestycji był pozytywny. Wiedząc o tym, że A. ma nieruchomość w czasowym użyczeniu przedstawiciele strony powodowej powzięli dopiero w 2005 r., wówczas kiedy (...) oprotestował wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. A. nie informowała (...) o planowanej inwestycji na przedmiotowej nieruchomości oraz o zawartej umowie dzierżawy ani o powstaniu spółki (...) spółki z o.o. Przyczyną złożenia odwołania w 2005 r. przez (...) był brak uzgodnień dotyczących inwestycji z tym podmiotem. A. nie zwracała się do (...) o wyjaśnienie złożenia odwołania od decyzji o pozwolenie na budowę. Obecnie na spornym terenie jest plac ćwiczeń wykorzystywany przez wojsko. Nie została tam jednak wybudowana strzelnica. Część działek obecnie stanowi przedmiot zwrotu na rzecz byłych właścicieli, którzy zostali z nich wyłączeni w latach 70–tych ubiegłego wieku. Część nadal znajduje się w zarządzie Ministra Obrony Narodowej a w operacie ewidencji gruntów figurują jako tereny zamknięte. Strona powodowa jest następcą (...) Ltd sp. z o.o. i (...) sp. z o.o.

Powyższy stan faktyczny doprowadził Sąd Okręgowy do przekonania, że powództwo w stosunku do pozwanej Agencji Mienia Wojskowego jest usprawiedliwione co do zasady zaś powództwo względem pozwanego Skarbu Państwa nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd uznał, że w sprawie zachodzą przesłanki z art. 318 k.c., które dają podstawę do wydania wyroku wstępnego wobec pozwanej Agencji Mienia Wojskowego. Zgodnie bowiem z art. 318 k.p.c. sąd, uznając roszczenie za usprawiedliwione w zasadzie, może wydać wyrok wstępny tylko co do samej zasady, co do

spornej zaś wysokości żądania - zarządzić bądź dalszą rozprawę, bądź jej odroczenie. W razie zarządzenia dalszej rozprawy, wyrok co do wysokości żądania, jak również rozstrzygnięcie co do kosztów może zapaść dopiero po uprawomocnieniu się wyroku wstępnego.

Sąd Okręgowy podał, że w okresie, którego dotyczy żądanie pozwu działalność Agencji Mienia Wojskowego regulowała ustawa z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego. Zgodnie z jej art. 5 ust. 3 Agencja jest państwową osobą prawną, zaś art. 6 tejże ustawy stanowił, że Skarb Państwa powierza Agencji wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 2 ustawy, tj. mieniem Skarbu Państwa będącego w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej albo ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych lub przez nich nadzorowanych, a także innym mieniem będącym we władaniu tych jednostek, niewykorzystywanym do realizacji ich zadań oraz mieniem pozostałym po likwidacji państwowych osób prawnych, dla których organem założycielskim lub organem nadzoru był Minister Obrony Narodowej lub minister właściwy do spraw wewnętrznych (art. 1 ustawy z dnia 30 maja 1996r.). Zdaniem Sądu Okręgowego, działania Agencji Mienia Wojskowego podejmowane w stanie faktycznym ustalonym w niniejszej sprawie zaliczyć zatem należy do właścicielskich działań państwa, czyli podejmowanych w sferze tzw. dominium. Podejmowanie takich czynności jak prowadzenie negocjacji, zawieranie umów i prowadzenie działalności gospodarczej odbywało się na zasadzie równorzędności stron i dobrowolności, a powstałe w ich wyniku stosunki z pewnością zaliczyć należy do stosunków cywilnoprawnych, pozbawionych elementów władczych.

Odpowiedzialności pozwanej Agencji Mienia Wojskowego za nienależyte wykonanie umowy dzierżawy z dnia 31 stycznia 2005 r. poprzez udostępnienie jej poprzedniczce prawnej nieruchomości nienadającej się do wykonania celu umowy Sąd pierwszej instancji upatrywał w art. 471 k.c., przy czym dla przeprowadzenia oceny zasadności roszczenia odszkodowawczego pierwszej kolejności dokonał wykładni zapisów umowy dzierżawy w zakresie wzajemnych zobowiązań stron. Sąd wskazał, że przy wykładni oświadczenia woli należy, poza kontekstem językowym, brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (art. 65 § 1 k.c.), który obejmuje w szczególności przebieg negocjacji, okoliczności im towarzyszące, dotychczasowe doświadczenie stron, a także ich status (wyróżający się, np. prowadzeniem działalności gospodarczej). Niezależnie od tego z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem. Nie jest konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarczy, przez analogię do art. 491 § 2, art. 492 i 493 k.c., cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2008 r. sygn. akt. V CSK 418/07). Zgodnie z art. 662 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. przedmiot dzierżawy powinien być wydany w stanie przydatnym do umówionego użytku. Rzeczą nieprzydatną do oddanego użytku jest rzecz dotknięta wadą fizyczną lub prawną uniemożliwiającą korzystanie z rzeczy w sposób wynikający z umowy. Jeżeli wydzierżawiający nie czyni zadość temu obowiązkowi, dzierżawcy przysługują roszczenia przewidziane w przepisach ogólnych oraz przewidziane w art. 664 § 1 i 2 k.c. dodatkowe roszczenia. Sąd podkreślił, że przepis art. 662 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. jest przepisem semiimperatywnym, strony mogą zatem umówić się w sposób odmienny. W ocenie Sądu Okręgowego strona powodowa (a właściwie jej poprzedniczka prawna) już na etapie negocjacji, a tym bardziej w chwili zawierania umowy dzierżawy, miała wiedzę co do ograniczeń wynikających z charakteru nieruchomości, które nie wynikały z indywidualnych rozstrzygnięć, lecz przepisów o randze ustawowej. Nie można tracić z pola widzenia, iż strona powodowa wielokrotnie zawierała umowy z Agencją Mienia Wojskowego i korzystała z zakresu swojej działalności z usług profesjonalnych pełnomocników. Ponadto w umowie dzierżawy wyraźnie wskazano, że Agencja Mienia Wojskowego dysponuje nieruchomością w oparciu o umowę użyczenia z dnia 31 stycznia 2002 r. Nawet gdyby powodowej spółce nie była znana treść owej umowy, to taki zapis w umowie dzierżawy co najmniej stanowi wskazówkę pozwalającą na ustalenie czy i jakie ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości mogą z tego tytułu wynikać. Już nawet sam fakt, że nieruchomość była przez szereg lat rzeczywiście wykorzystywana dla celów wojskowych, powinien co najmniej skłonić stronę powodową do zbadania, czy jest to nieruchomość, którą można zagospodarować w każdy dowolny sposób. Działania podejmowane przez powódkę zmierzające do uzgodnienia swych planów inwestycyjnych z dowódcami jednostek wojskowych, które bezpośrednio korzystały z przedmiotowej nieruchomości, jak i z Ministrem Obrony Narodowej, wskazują na to, że poprzedniczka prawna powodowej spółki od początku zdawała sobie sprawę z tego, że nieruchomość ma specjalne przeznaczenie i znajduje się w zarządzie

jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej. Strona powodowa nie może więc powoływać się na argument, iż nie wiedziała, że nieruchomości na chwilę zawarcia umowy dzierżawy nie mogła podlegać swobodnej dyspozycji i musiała być zagospodarowana zgodnie z celem publicznym, a także iż była ona objęta trwałym zarządem, co również wiązało się z określonymi ograniczeniami – zarówno po stronie wydzierżawiającego, jak i dzierżawcy.

Jednocześnie w ocenie Sądu Okręgowego nie było podstaw do przyjęcia, że w chwili zawierania umowy zachodziła całkowita nieprzydatność nieruchomości do umówionego użytku, objęta zarówno wiedzą jak i wolą umawiających się stron. Z okoliczności niniejszej sprawy wynika, iż zawierając umowę dzierżawy Agencja Mienia Wojskowego zobowiązała się do zagwarantowania możliwości realizacji celów umowy na tej konkretnej nieruchomości, zaś zobowiązanie to nie było od początku niemożliwe do spełnienia. Sąd pierwszej instancji podkreślił, iż jedynym celem zawarcia umowy dzierżawy było faktyczne wybudowanie i prowadzenie Autodromu przez spółkę (...) sp. z o.o., założoną przez Agencję Mienia Wojskowego i (...) Ltd. sp. z o.o. (...) samym brakiem możliwości przeprowadzenia prac inwestycyjnych całkowicie uniemożliwił realizację celu umowy dzierżawy w zakresie nieruchomości na P.. Zgodnie z zeznaniami świadków, zwłaszcza J. C., w procesie negocjacji strona pozwana nie wskazywała na warunkowy charakter inwestycji, czy też ryzyko braku możliwości wykonywania umowy. Stanowisko Agencji Mienia Wojskowego świadczy zatem o tym, iż zobowiązała się ona do przekazania przedmiotu dzierżawy zdatnego do umówionego celu, a zatem strony nie wyłączyły stosowania art. 662 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Sąd Okręgowy podkreślił, iż świadomość charakteru nieruchomości i istnienia związanych z tym ograniczeń nie wyłącza odpowiedzialności pozwanej A. za prawidłowe wykonanie zobowiązania. Nie może przecież budzić wątpliwości, iż w dniu zawarcia umowy dzierżawy, wydzierżawiający nie musi legitymować się prawem do dysponowania gruntem w zakresie w jakim jest on wydzierżawiany, odpowiada natomiast za podjęcie czynności mających na celu przekazanie gruntu na rzecz dzierżawcy w taki sposób, aby dzierżawca mógł uczynić z niego użytek odpowiadający treści umowy, chyba że odpowiedzialność ta została przez strony wyłączona. Z uwagi na fakt, iż (...) Ltd. sp. z o.o. podejmowała czynności z profesjonalnym podmiotem państwowym, zajmującym się m.in. obrotem nieruchomościami, miała ona pełne prawo wymagać od kontrahenta, aby podjął odpowiednie kroki umożliwiające wykonanie umowy dzierżawy zgodnie z jej celem, a rodzaj tych działań leżał w jego kompetencji i strony nie musiały go konkretyzować w umowie. Nawet jeżeli obie strony byłyby tak samo zorientowane co do istnienia jakichkolwiek faktycznych, czy prawnych ograniczeń uniemożliwiających wykorzystanie przez dzierżawcę nieruchomości zgodnie z celem umowy, to nie stoi to na przeszkodzie temu, by taka umowa została zawarta, a wydzierżawiający zobowiązał się do wydania dzierżawcy przedmiotu umowy w stanie zdatnym do umówionego użytku. W takim przypadku wydzierżawiający jest jednak zobowiązany przedmiot dzierżawy do takiego stanu doprowadzić. Świadomość dzierżawcy istnienia wad ograniczających przydatność przedmiotu umowy do umówionego użytku nie zwalnia wydzierżawiającego z obowiązku wykonania jego zobowiązania do wydania przedmiotu umowy w stanie odpowiadającym umowie. Świadomość powodowej spółki jako kontrahenta A. w zakresie ograniczeń dotyczących nieruchomości nie może zatem wpływać na ekskulpowanie strony pozwanej co do prawidłowego wykonania zobowiązania, choć zdaniem Sądu, niewątpliwie świadomość ta będzie miała istotne znaczenie przy ocenie zakresu szkody prawnie relewantnej. Sąd Okręgowy przyjął zatem, że skoro strony nie ukształtowały swego stosunku prawnego wynikającego z umowy dzierżawy w inny sposób, to wydanie nieruchomości w stanie, który uniemożliwił realizację celu określonego w umowie, a następnie brak skutecznych działań w celu zmiany tego stanu, stanowi nienależyte wykonanie umowy.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy rozważał kwestię ewentualnej winy za nienależyte wykonanie umowy. Powołując się na treść art. 472 k.c. Sąd podkreślił, że jeżeli zakres odpowiedzialności nie jest zmodyfikowany czynnością prawną albo szczególnym przepisem ustawy, to wówczas dłużnik odpowiada za niezachowanie należytej staranności, a więc za winę w postaci niedbalstwa. Sąd zaznaczył, że w § (...) ust.(...) umowy użyczenia z dnia 4 stycznia 2002 r. Agencja Mienia Wojskowego, jako biorący w użyczenie, zobowiązała się do uzgodnienia z (...) Zarządem (...) wszelkich zmian w zagospodarowaniu nieruchomości, a w szczególności zmian przeznaczenia obiektów. Z kolei w myśl §(...) ust.(...) umowy pomiędzy biorącym w użyczeniu a osobami trzecimi nie mogły być zawierane umowy na okres dłuższy niż czas trwania umowy użyczenia (a więc do dnia 31 grudnia 2025 r.). Ponadto, zgodnie z § (...) ust. (...) umowy użyczenia biorący w użyczenia zobowiązany był do przekazania użyczającemu użyczoną nieruchomość, w razie gdy stanie się ona niezbędna do realizacji zadań przez jednostki organizacyjne resortu obrony narodowej za sześciomiesięcznym

okresem wypowiedzenia. Tymczasem A. zawierając umowę dzierżawy określiła czas jej trwania do dnia 31 grudnia 2025 r. - bez możliwości wypowiedzenia jej przed tym terminem. Jednocześnie przewidziała, że w sytuacji gdy nie nastąpi przeniesienie własności przedmiotu dzierżawy na dzierżawcę przed upływem okresu dzierżawy, termin obowiązywania umowy ulegnie przedłużeniu na kolejne 30 lat. Choć samo zawarcie takiej umowy nie stanowiło naruszenia ze strony A., to jednak zgodnie z celem umowy dzierżawy pozostawała ona zobowiązana do uregulowania stanu nieruchomości w taki sposób, aby wykonanie umowy było możliwe. Strona pozwana właściwie nie dokonała żadnych czynności mających na celu zmianę warunków użytkowania przedmiotowej nieruchomości, a co szczególnie istotne, nie dokonała ustaleń z podmiotem użyczającym, tj. (...) Zarządem (...) w zakresie zmian w zagospodarowaniu nieruchomości, do czego była wyraźnie zobowiązana. Jeżeli nawet przyjąć, że pewne działania były podejmowane, to w każdym razie okazały się nieskuteczne. Jednocześnie Sąd zaznaczył, iż jak wynika z zeznań świadka J. J., to właśnie brak takich uzgodnień stał się podstawą do podjęcia przez (...) czynności mających na celu interwencję w dokonywaną inwestycję (odwołania od decyzji Wojewody (...)). Ponadto Sąd zauważył, że zgodnie z załącznikiem nr(...) do umowy sprzedaży udziałów z dnia 23 grudnia 2002 r., sprzedający (A.) zobowiązał się podjąć wszelkie niezbędne działania mające na celu przeniesienie na własność spółki (...) sp. z o.o. sporną nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...). Z załącznika tego wynika ponadto, że strony już we wcześniejszym okresie obejmowały swym porozumieniem przeniesienie nieruchomości na własność spółki (...) spółki z o.o. (§ (...) ust. (...)). Mając powyższe na uwadze oraz uwzględniając trwały charakter inwestycji (zaplecze konferencyjno-hotelowe, tor szkoleniowy) Sąd uznał, iż generalnym celem do którego dążyły obie strony było przeniesienie na własność nieruchomości objętej sporem (co znajduje odzwierciedlenie również w umowie dzierżawy), a A. przyjęła na siebie zobowiązanie podjęcia wszelkich działań umożliwiających realizację inwestycji, zarówno w okresie dzierżawy, jak i w okresie późniejszym. Sąd Okręgowy doszedł zatem do wniosku, iż Agencja Mienia Wojskowego nie dokonując stosownych ustaleń z (...) oraz nie podejmując działań mających na celu zniesienie trwałego zarządu i w efekcie umożliwienie swobodnego dysponowania nieruchomością i przeniesienia jej własności na rzecz spółki (...) sp. z o.o. (a później strony powodowej) doprowadziła do sytuacji, w której wykonywanie umowy dzierżawy i realizacji zamierzonego przez strony celu napotkało na istotne przeszkody, które wpłynęły na to, że do dnia dzisiejszego nie udało się spółce (...) sp. z o.o. i jej następcy prawnemu przystąpienia do rzeczywistego wykonywania umowy zgodnie z jej celem, tj. budowy Autodromu.

Reasumując, Sąd pierwszej instancji przyjął, że wobec nienależytego wykonania zobowiązania z umowy dzierżawy, występuje kontraktowa odpowiedzialność odszkodowawcza pozwanej Agencji Mienia Wojskowego, jednakże przy ustalaniu jej zakresu niezbędne będzie uwzględnienie tego, że strona powodowa miała świadomość ciężących na nieruchomości ograniczeń, a zatem nie mogła przyjmować, iż realizacja inwestycji w zamierzonym zakresie jest pewna, a ponoszone przez nią nakłady należy oceniać pod kątem racjonalności ich ponoszenia.

Odnosząc się do odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbu Państwa – Ministra Obrony Narodowej za szkody spowodowane wykonywaniem władzy publicznej, Sąd Okręgowy powołał przepis art. 417 k.c. zaznaczając, że przepis ten w obecnym brzmieniu pojawił się w polskim systemie prawnym w dniu 1 września 2004 r. i został wprowadzony na podstawie ustawy z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw. Przepis ten w dawnym brzmieniu określał, iż Skarb Państwa ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przez funkcjonariusza państwowego przy wykonywaniu powierzonej mu czynności. Natomiast zgodnie z art. 5 w/w ustawy nowelizacyjnej, do zdarzeń i stanów prawnych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy w brzmieniu dotychczasowym. Mając na uwadze, iż okoliczności faktyczne stanowiące podstawę roszczenia podane przez stronę powodową sięgają najdalej 2001 r., Sąd Okręgowy wskazał, iż w tym czasie w systemie prawnym występowała norma konstytucyjna zawarta w art. 77 Konstytucji RP, która w znaczący sposób wpływała na możliwy kierunek wykładni art. 417 k.c. - art. 417 k.c. w dawnym brzmieniu. Przepis ten powinien być interpretowany w sposób umożliwiający pełne odzwierciedlenie uprawnień wynikających z art. 77 Konstytucji RP, a zatem winien być interpretowany jako odpowiedzialność zobiektywizowana, której podstawową przesłanką jest niezgodność z prawem, a nie wina (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 grudnia 2001 r. sygn. akt SK 18/00).

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż powódka jako podstawę odpowiedzialności Skarbu Państwa wskazywała wystąpienie pewnego ciągu zachowań Ministra Obrony Narodowej oraz podmiotów mu podległych, podejmowanych w okresie

od 2001 r. do 2009 r., które miały dotyczyć statusu nieruchomości położonych w K.i w efekcie mały doprowadzić do niemożności wykonania umowy dzierżawy zawartej pomiędzy poprzednikiem strony powodowej a Agencją Mienia Wojskowego. Według Sądu, powódka doszukiwała się bezprawności działań władczych w ich niezgodności z zasadami współżycia społecznego i podnosiła, że Minister Obrony Narodowej nie był kompetentny do wyrażenia zgody na dokonanie inwestycji bez uprzedniego uznania terenu za trwale zbędny na cele obronności i bezpieczeństwa oraz bez pozbawienia nieruchomości charakteru zamkniętego, jak również zarzucała, iż Minister nie dopilnował, aby wyrażona zgoda (rzekomo bezprawna) nie została zakwestionowana przez Rejonowy Zarząd Infrastruktury. Powódka wskazywała także, iż działania Ministra doprowadziły do uniemożliwienia prowadzenia działalności gospodarczej, co pozostaje sprzeczne z treścią art. 24 ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego. Zarzuciła także Ministrowi, iż jego działania prowadziły do naruszenia art. 22 w/w ustawy w obowiązującym wówczas brzmieniu, zgodnie z którym Minister Obrony Narodowej albo, z jego upoważnienia, inny organ wojskowy może, na podstawie umowy, użyczyć Agencji nieruchomości będące w zarządzie jednostek organizacyjnych podporządkowanych lub nadzorowanych przez Ministra Obrony Narodowej, nie wykorzystywane przez te jednostki do realizacji ich zadań, a niezbędne na cele obronności lub bezpieczeństwa państwa. Odnosząc się do postawionych przez stronę powodową podstaw wystąpienia niezgodności z prawem w pierwszej kolejności Sąd pierwszej instancji zaznaczył, iż zarówno w brzmieniu art. 417 k.c. odczytywanym przez pryzmat art. 77 Konstytucji RP, jak i w art. 417 k.c. występującym w obecnym brzmieniu, odpowiedzialność odszkodowawcza za szkody powstałe przy wykonywaniu władzy publicznej pozostaje związana z przesłanką niezgodności z prawem, która to przesłanka nie jest tożsama z bezprawnością rozumianą na gruncie przepisów k.c. (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 grudnia 2001 r. sygn. akt SK 18/00). Sąd wskazał, iż niezgodność z prawem działania organów władzy publicznej będzie odnosić się do zachowań wykraczających poza zakres kompetencji organu, uregulowany prawnie sposób jego postępowania czy treść rozstrzygnięcia wynikająca z wzorca ustawowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2014 r. sygn. akt III CSK 173/13). Chodzi więc o zachowanie wykraczające poza kreowane przez prawo gwarancje jednostki dotyczące zarówno samego działania władczego, jak i ustroju jednostki wykonującej te działania. Według Sądu nie można jednak przyjąć, by działania organu administracji mogły skutkować odpowiedzialnością odszkodowawczą Skarbu Państwa, w sytuacji gdy zostały podjęte zgodnie z zarysowanym przez prawo wzorcem, lecz pozostają w sprzeczności z normami współżycia społecznego lub dobrymi obyczajami. Zastosowanie przeciwnej wykładni prowadziłoby do wniosku, iż organy władcze (działając w ramach prawa publicznego) są w swych działaniach związane zasadami moralnymi, a przy ich niezachowaniu ponosiłyby odpowiedzialność odszkodowawczą za niezgodne z prawem działanie, co podważałoby pewność prawa. Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy w swej analizie odniósł się jedynie do twierdzeń powoda w zakresie niezgodności z prawem w ujętym wyżej rozumieniu i pominął argumentację powoda dotyczącą niezgodności działań władczych z dobrymi obyczajami, czy zasadami współżycia społecznego, które nie mogą w realiach niniejszej sprawy prowadzić do powstania obowiązku odszkodowawczego w świetle art. 417 k.c. i art. 77 Konstytucji RP.

Odnosząc się do argumentacji powoda co do niezgodności z prawem wyrażenia w dniu 20 maja 2002 r. przez Ministra Obrony Narodowej zgody na zagospodarowanie nieruchomości przez Agencję Mienia Wojskowego z przeznaczeniem na odtworzenie Autodromu na placu ćwiczeń P. Sąd Okręgowy stwierdził, iż działanie w postaci zgody na realizację inwestycji w zakresie obronności dokonywanej na terenach zamkniętych ma charakter władczy i jest działaniem wykonywanym w sferze imperium. W ocenie Sądu analizowana czynność nie obejmowała w żadnej mierze określenia charakteru prowadzonej działalności jako komercyjnej, a wręcz przeciwnie – wskazywała na zagospodarowanie nieruchomości z przeznaczeniem do szkolenia żołnierzy zawodowych, służby zasadniczej oraz innych służb, jak również cywili – w zakresie doskonalenia technik prowadzenia różnych pojazdów zgodnie z wymogami przepisów unijnych i NATO. Cel inwestycji zakreślony w przedmiotowej zgodzie ze swej istoty nie wykraczał poza cele obronności określone w art. 1 pkt. 1 lit. d rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa. Nie zachodziła zatem potrzeba uchylecia trwałego zarządu czy zmiany przeznaczenia gruntów. Nie może stanowić argumentu za domniemanym uznaniem komercyjności rozpoczynanej inwestycji fakt, iż w ostatnim punkcie celu jej powstania zaznaczono, że szkolenia będą mogły odbywać także osoby cywilne. Określenie celów prowadzenia działalności, ich chronologia oraz nacisk na szkolenia kadr (z powołaniem się na przepisy NATO), w ocenie Sądu Okręgowego świadczy jednoznacznie,

iż wyrażona zgoda obejmowała proces inwestycyjny mający na celu szkolenie żołnierzy i pracowników służb, a także incydentalne, czy też dodatkowo, szkolenia osób cywilnych, jednakże pozostające w zakresie realizacji powszechnego obowiązku obrony Rzeczypospolitej Polskiej. Zdaniem Sądu Okręgowego nie można przyjąć, by zgoda ta obejmowała wybudowanie i prowadzenie przez podmiot zewnętrzny obiektu o cechach wyłącznie komercyjnych, niezwiązanego z wojskiem, w którym incydentalnie mogliby szkolić się żołnierze. Sąd pierwszej instancji podkreślił ponadto, iż Agencja Mienia Wojskowego pozostaje jednostką nadzorowaną przez Ministra Obrony Narodowej, a uzyskanie zgody na prowadzenie procesu inwestycyjnego pozostawało w zgodzie z istniejącym stosunkiem nadrzędności. Decyzja ta nie generowała jednak żadnych praw dla podmiotu o nazwie (...) sp. z o.o. Sąd podkreślił, iż podmiot ten nie jest w żadnej mierze wymieniony w decyzji, a Agencja Mienia Wojskowego zwróciła się o wydanie zgody we własnym imieniu, nie określając podmiotu, który miałby zajmować się wybudowaniem obiektu i prowadzeniem przedmiotowej działalności, nadto zgoda odnosi się do zamierzenia inwestycyjnego bardzo ogólnie określonego bez odwołania się do konkretnych planów i projektów (...) spółki z o.o. W realiach niniejszej sprawy nie budziło wątpliwości Sądu, że nieruchomości objęta umową dzierżawy pozostawała pod trwałym zarządem (...), a Agencja Mienia Wojskowego dysponowała nieruchomością na podstawie umowy użyczenia nr (...). Za niezrozumiały Sąd uznał w tym zakresie zarzut naruszenia art. 22 oraz art. 24 ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego, albowiem nieruchomości została użyczona przez podmiot do tego uprawniony, co wynika również wprost z treści art. 43 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie Sąd zaznaczył, że Minister Obrony Narodowej nie wyraził w żadnym dokumencie zgody na oddanie nieruchomości w dzierżawę spółce (...) sp. z o.o., ani na prowadzenia wszelkiej działalności gospodarczej na tym gruncie. Ponadto z przepisów prawa nie wynika, aby Minister wyrażając zgodę na powstanie określonej inwestycji szkoleniowej musiał wyrazić zgodę na dowolny sposób zagospodarowania terenu.

Wreszcie Sąd Okręgowy zaznaczył, że proces inwestycyjny dotyczący terenów zamkniętych, objętych szczególnym celem zagospodarowania powinien być kontrolowany na każdym etapie powstawania inwestycji, tak aby przeciwdziałać możliwej zmianie charakteru działalności sprzecznej z przeznaczeniem nieruchomości. Niedopuszczalne jest zatem stawianie Ministrowi Obrony Narodowej zarzutu, że nie dopilnował, aby jednostka sprawująca trwały zarząd nie dokonywała w tym zakresie kontroli. Działalność ta nie stanowiła ponownego rozpoznawania zgody wyrażonej przez Ministra, albowiem określony wyżej zakres zgody nie uzasadniał przyjęcia, iż dotyczy ona w istocie wyłączenia nieruchomości spod trwałego zarządu i pozwolenia na dokonywanie na niej dowolnych inwestycji, czy też nawet konkretnej inwestycji komercyjnej. Sąd zauważył, iż zgodnie z zeznaniami świadka A. G., (...) podjął działania mające na celu uchylene decyzji o pozwoleniu na budowę z uwagi na brak uzgodnień co do inwestycji, a także z uwagi na komercyjny charakter planowanej działalności, taki charakter nie wynikał zaś ze zgody wyrażonej przez Ministra. Ponadto zgoda z 2002 r. nie zawiera właściwie żadnych szczegółowych informacji, nie odwoływała się do konkretnych projektów (strona powodowa nie wskazywała, by na tym etapie takie projekty już istniały), a zatem uznać należy, iż dotyczy ona rozpoczęcia procesu inwestycyjnego przez A., a nie konkretnej inwestycji. Nie można przyjąć więc, by zgoda Ministra wyłączała kontrolne uprawnienia użyczającego co do sposobu korzystania z nieruchomości.

Sąd Okręgowy nie zgodził się również z sugestiami strony powodowej odnośnie tego, że brak realizacji na terenie nieruchomości projektów, które faktycznie służyłyby celom obronności skutkuje koniecznością uznania nieruchomości za zbędną dla realizacji tych celów. Ustawodawca rozróżnia bowiem nieruchomości, które są trwale zbędne oraz czasowo niewykorzystywane przez jednostki organizacyjne podległe Ministrowi Obrony Narodowej. Brak wykorzystywania nieruchomości nie przesądza więc o jej zbędności dla celów obronności. Sąd podkreślił wreszcie, iż strona powodowa nie przedstawiła dowodów, ani twierdzeń świadczących o tym, iż decyzje Wojewody (...) z dnia 4 października 2005 r. Nr (...), z dnia 7 listopada 2005 r. Nr (...), decyzja Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 5 maja 2006 r. znak (...), a także wyrok WSA z dnia 25 stycznia 2008 r. sygn. akt (...) zostały wydane z naruszeniem prawa, a także aby w tym zakresie strona powodowa wystąpiła o wydanie stosownego prejudykatu, a więc orzeczenia przesądzającego o niezgodności z prawem danego zachowania władzy publicznej. Jednocześnie Sąd zaznaczył, iż w postępowaniu cywilnym nie jest władny oceniać, czy określone decyzje i orzeczenia zostały wydane zgodnie z prawem, albowiem kompetencja ta została powierzona ustawowo określonym podmiotom w zakresie stosownych postępowań.

Możliwość ustalenia nieważności bądź niezgodności z prawem decyzji, czy też orzeczenia sądu administracyjnego wyłącza treść art. 417⁽¹⁾ k.c., który odwołuje się do właściwego postępowania. Sąd podkreślił, iż art. 417⁽¹⁾ k.c. stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 417 k.c. co wyłącza możliwość zastosowania w przypadku decyzji i orzeczeń zasad określonych wyłącznie na podstawie treści art. 417 k.c.

Reasumując, Sąd Okręgowy uznał, że istnieją podstawy do przyjęcia odpowiedzialności odszkodowawczej strony pozwanej – Agencji Mienia Wojskowego, jednakże przy uwzględnieniu świadomości strony powodowej ciężających na nieruchomości ograniczeń w procesie ustalania zakresu tej odpowiedzialności. Strona powodowa nie mogła przyjmować, iż realizacja inwestycji jest pewna, a ponoszone przez nią nakłady należy oceniać pod kątem racjonalności ich ponoszenia.

Orzekając o kosztach procesu w zakresie rozstrzygniętego powództwa przeciwko pozwanemu Skarbowi Państwa Sąd Okręgowy kierował się zasadą określoną w art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła zarówno strona powodowa (...) S.A., jak i pozwana Agencja Mienia Wojskowego.

Strona powodowa (...) S.A., zaskarżyła przedmiotowy wyrok w części, tj.: co do pkt II, w którym Sąd I instancji oddalił powództwo przeciwko Skarbowi Państwa - Ministrowi Obrony Narodowej, oraz co do pkt III, w którym Sąd I instancji zasądził od Powódki na rzecz Skarbu Państwa - Ministra Obrony Narodowej zwrot kosztów zastępstwa procesowego. Zaskarżonemu wyrokowi strona powodowa zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 417 k.c. - poprzez jego niewłaściwą wykładnię, dokonaną w sposób niezasadnie zawężający pojęcie „niezgodności z prawem” - jako przesłanki odpowiedzialności przy wykonywaniu władzy publicznej - odnosząc ją wyłącznie do nakazów i zakazów wynikających z norm prawnych, z wyłączeniem naruszania innych zasad i reguł postępowania, w szczególności zasad współżycia społecznego, podczas gdy w ustawie określającej sferę działań władzy publicznej (tu: art. 22 ust. 2 Ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 1996 r. Nr 90, poz. 405) znajduje się wprost odesłanie do regulacji Kodeksu cywilnego, a zatem do zasad ogólnych, w tym art. 5 k.c. - a zatem także - naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 k.p.c. poprzez bezzasadne pominięcie argumentacji (i dowodów) Powódki dotyczących niezgodności działań władczych z dobrymi obyczajami, zasadami współżycia społecznego - i bezzasadne uznanie, iż nie mogą one - w realiach niniejszej sprawy - prowadzić do powstania obowiązku odszkodowawczego Pozwanego ad. 2/.

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 417 k.c., w związku z art. 233 k.p.c. - poprzez nieobjęcie kwalifikacją prawną w zakresie badania i oceny działań i zaniechań pozwanego Skarbu Państwa-Ministra Obrony Narodowej - również działań i zaniechań (...) Zarządu (...) w K., i bezzasadnie ograniczając tę kwalifikację - wyłącznie do działań i zaniechań samego Ministra Obrony Narodowej.

3. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 k.p.c. poprzez pominięcie dowodów z zeznań świadków C. T., S. Z. i zeznań D. P. (strona powodowa) - odnośnie szczegółowej wiedzy Ministra Obrony Narodowej (...) w K.) co do inwestycji Autodrom, planowanej na terenie P., jej kształtu, zasad szkolenia kierowców, w tym osoby - inwestora, którym miała być spółka (...) Sp. z o.o., przeznaczenia obiektu, po jego powstaniu - na cele komercyjne, ale także na szkolenie żołnierzy i innych kadr wojskowych, to jest wiedzy - uzyskanej na spotkaniu Ministra Obrony Narodowej (J. S.) w siedzibie powodowej spółki w kwietniu 2002 r., a także odnośnie wyrażenia wówczas przez Ministra, pełnej akceptacji dla tej inwestycji, woli jej realizacji oraz chęci pełnej współpracy z poprzednikiem prawnym powodowej Spółki, w tym zakresie,

4. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 k.p.c. poprzez pominięcie dowodów z zeznań świadka C. T., J. C., A. G. - odnośnie prowadzenia uzgodnień przez A. (i Powódkę) z (...) Zarządem (...) w K. odnośnie projektu Autodromu, jego kształtu, zasad szkolenia kierowców, w tym osoby - inwestora, którym miała być spółka (...) Sp. z o.o., przeznaczenia obiektu po jego powstaniu, braku sprzeciwu (...) co do tego projektu na etapie jego prezentowania i

uzgadniania, treści rozmów i kontaktów świadka z przedstawicielami (...) w K., co w rezultacie skutkowało przyjęciem poglądu przez Sąd I instancji, że podstawą do wniesienia przez (...) w K. odwołania od decyzji o pozwoleniu na budowę Autodromu był brak uzgodnień co do inwestycji, z tą jednostką,

5. naruszenia przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 k.p.c. poprzez pominięcie dowodów z dokumentów w postaci: (1) pisma Agencji Mienia Wojskowego z dnia 13 lutego 2002 roku wraz z odrębną notatką Sekretarza Stanu, I Zastępcy Ministra Obrony Narodowej - J. Z., (2) pisma Agencji Mienia Wojskowego z dnia 17 maja 2002 roku Sekretarza Stanu, I Zastępcy Ministra Obrony Narodowej - J. Z. oraz (3) pisma Dyr. Departamentu Infrastruktury MON - T. K. nr (...)z dnia 11 czerwca 2002 roku dotyczącego zgody wyrażonej przez Sekretarza Stanu, I Zastępcy Ministra Obrony Narodowej na: (1) powiększenie obszaru nieruchomości, która miała zostać przekazana Agencji Mienia Wojskowego na stworzenie profesjonalnego autodromu; (2) realizację autodromu, szkolącego kierowców, w tym wojskowych - i bezpodstawne przyjęcie, że nie była to zgoda na komercyjny charakter inwestycji,

6. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, dokonanie dowolnej ich oceny poprzez wyciągnięcie z materiału dowodowego błędnych i sprzecznych z tym materiałem wniosków, jakoby Minister Obrony Narodowej: (1) nie godził się na komercyjny charakter inwestycji Autodrom, (2) zakładał, że szkolenia cywil i będą incydentalne i tylko w zakresie powszechnego obowiązku obrony (3) zakładał, że obiekt Autodromu nie będzie prowadzony przez podmiot zewnętrzny - podczas gdy z materiału dowodowego, w postaci dokumentów, zeznań świadków i strony powodowej, wynika pełna wiedza Ministra, co do charakteru komercyjnego planowanej inwestycji, osoby inwestora - (...) Sp. z o.o. (oraz szeroko pojęta Grupa (...)) oraz wynikają fakty: zapoznawania Ministra z planami Autodromu w P., fachowymi materiałami szkoleniowymi (film z autodromów w Austrii) oraz akceptacji współpracy stron w przyszłości, celem zapewniania możliwości wykorzystania autodromu tak przez cywili, jak i wojskowych.

7. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 24 w zw. z art. 22 Ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 1996 r. Nr 90, poz. 405) poprzez błędne przyjęcie, że Minister Obrony Narodowej miałby wyrażać zgodę na oddanie nieruchomości w dzierżawę spółce (...) Sp. z o.o. lub wyrażać zgodę na prowadzenie określonej działalności gospodarczej na przedmiotowym gruncie - podczas, gdy z ww. przepisów wynika wprost swoboda Agencji Mienia Wojskowego dysponowania gruntem, oddanym jej umową użyczenia zawartą z Ministrem Obrony Narodowej (tu: (...) Zarządem (...) w K.), obejmująca możliwość oddania go w dzierżawę, najem etc., - a także naruszenie powołanych przepisów poprzez odmówienie charakteru takiej zgody, samej umowie użyczenia zawartej dnia 4 stycznia 2002 r.

8. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 14 grudnia 1995 roku o urzędzie Ministra Obrony Narodowej w zw. z § 1 pkt 13) lit. j) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 lipca 1996 roku w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Obrony Narodowej - poprzez jego niezastosowanie i:

- nieuznanie za niezgodne z prawem zaniechań Skarbu Państwa - MON odnoście braku pozbawienia przedmiotowych nieruchomości w P. charakteru terenu zamkniętego i przekazanie go, pomimo to w użyczenie A. (na zagospodarowanie, w tym komercyjne-pozawojskowe),

- uznanie, że zgodne z prawem było działanie Skarbu Państwa - Ministra Obrony Narodowej polegające, z jednej strony - na wyrażeniu zgody na realizację Autodromu na gruntach przekazanych umową użyczenia do Agencji Mienia Wojskowego, a z drugiej strony - na jednoczesnym kwestionowaniu, za pośrednictwem (...) Zarządu (...) w K. - możliwości zabudowy tego terenu na potrzeby Autodromu z uwagi na jego zamknięty charakter; ((...) w K. uzasadniał swoje odwołania od decyzji o pozwoleniu na budowę Autodromu, właśnie charakterem zamkniętym terenu).

9. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 14 grudnia 1995 roku o urzędzie Ministra Obrony Narodowej w zw. z § 1 pkt 13) lit. j) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09 lipca 1996 roku w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Obrony Narodowej - poprzez jego niezastosowanie i uznanie za zgodne z prawem działania Skarbu Państwa - Ministra Obrony Narodowej polegające, - z jednej strony - na podejmowaniu decyzji planistycznych (władczych) mających za przedmiot ww. nieruchomości w P. (część kompleksu wojskowego o

nr ewid. (...)) - w postaci Planu przekazywania nieruchomości czasowo niewykorzystywanych przez Resort Obrony Narodowej do Agencji Mienia Wojskowego w 2002 r. oraz w postaci I Korekty do tego Planu (zatwierdzona dn. 18.01.2002 r. przez Ministra Obrony Narodowej) i na tej podstawie - przedłużenie na 25 lat - umowy użyczenia Agencji Mienia Wojskowego nieruchomości w P. do 31 grudnia 2025 r., jako czasowo niewykorzystywanej przez Resort, - a z drugiej strony - jednoczesne uznawanie ww. terenu za stale niezbędny na cele obronności i kwestionowanie, za pośrednictwem (...) Zarządu (...) w K. - możliwości zabudowy tego terenu na potrzeby Autodromu: (RZL w K. uzasadniał odwołania od decyzji o pozwoleniu na budowę Autodromu niezbędnością terenu na cele obronności).

10. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 72 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, w której Powódka (i jej poprzednicy prawni), prowadząc negocjacje ze Skarbem Państwa - Ministrem Obrony Narodowej (m.in.: Pan Minister Z., Pan Minister S.) i innymi przedstawicielami MON (gen S., płk G., gen B.), liczyła na umożliwienie realizacji inwestycji autodromu, a stanowisko podczas tych negocjacji, oświadczenia, zapewnienia i zgody wydawane przez Ministra Obrony Narodowej wskazywały, iż Minister Obrony Narodowej umożliwi realizację tej inwestycji oraz że nie ma przeszkód faktycznych ani prawnych dla jej realizacji, ale ostatecznie, pomimo prowadzenia tych negocjacji - Minister Obrony Narodowej, za pośrednictwem poległej mu jednostki organizacyjnej ((...) w K.), składał dwukrotnie odwołania od decyzji o pozwoleniu na budowę, tym samym uniemożliwiając realizację autodromu.

Wskazując na powyższe zarzuty strona powodowa wносиła o zmianę wyroku Sądu I instancji i uznanie roszczenia (...) S.A. w K. przeciwko Skarbowi Państwa - Ministrowi Obrony Narodowej za usprawiedliwione, co do zasady i zasądzenie na rzecz Powódki od Pozwanego Skarbu Państwa Ministra Obrony Narodowej kosztów postępowania apelacyjnego wraz z kosztami zastępstwa procesowego ewentualnie uchylenie wyroku Sądu I instancji w zaskarżonej części i przekazanie sprawy właściwemu Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, wraz z pozostawieniem temu sądowi orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Strona pozwana Agencja Mienia Wojskowego w W., zaskarżyła pkt I wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie, zarzucając mu:

1) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na bezpodstawnym, nie znajdującym w zgromadzonym materiale dowodowym przyjęciu, że Agencja Mienia Wojskowego wydzierżawiając powodowej spółce (...) S.A. z siedzibą w K. była zobowiązana do dokonania uzgodnień co do „zmian zagospodarowania nieruchomości, a w tym w szczególności zmieniających przeznaczenie obiektów (...) tylko na podstawie odrębnego porozumienia z (...) Zarządem (...) (str. 9 uzasadnienia), podczas gdy Agencja Mienia Wojskowego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami Mienia Skarbu Państwa oraz Agencji Mienia Wojskowego (tekst jedno Dz. U. z 2013 T., poz. 712) uprawniona była do wykonywania wszystkich praw właścicielskich wobec przekazanej jej umową użyczenia nr (...) z dnia 4 stycznia 2002 r. nieruchomości będącej następnie przedmiotem dzierżawy;

2) naruszenie prawa procesowego, w szczególności art. 231 i 233 k.p.c., poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, tj. dokonanie oceny stanu faktycznego i wyciągnięcie z niego wniosków wzajemnie się wykluczających, a tym samym sprzecznych i nielogicznych, co polegało z jednej strony na przyjęciu przez Sąd Okręgowy, że w wyniku zawartych ze stroną powodową umów miało dojść do zmiany zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, w tym zmiany jej przeznaczenia (str. 24 uzasadnienia), podczas gdy Sąd jednocześnie stwierdził, iż cel inwestycji, jaka miała być realizowana na tej nieruchomości nie wykroczył poza cele obronności określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, a co za tym idzie nie zachodziła potrzeba zmiany przeznaczenia gruntów (str. 27 uzasadnienia);

które to błąd i naruszenia skutkują bezpodstawnym przypisaniem odpowiedzialności kontraktowej pozwanej Agencji na podstawie art. 471 k.c., przy jednoczesnym pominięciu niezgodnych z bezwzględnie obowiązującymi przepisami art. 6 w zw. z art. 22 i art. 24 ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami Mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (tekst jedno Dz. U. z 2013 r., poz. 712) zachowań i czynności formalnych realizowanych przez Rejonowy Zarząd Infrastruktury w K. jako jednostkę organizacyjną Ministerstwa

Obrony Narodowej będącego właścicielem przedmiotowej nieruchomości skutkujących niemożnością realizacji celu gospodarczego mającego stanowić podstawę zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości, jak i przystąpienia do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą (...).

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana Agencja Mienia Wojskowego wnosila o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa przeciwko Agencji Mienia Wojskowego w W.; ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu; zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Obie apelacje należało uznać za uzasadnione.

Rozpoznając w pierwszej kolejności apelację pozwaną Agencji Mienia Wojskowego, jako odnoszącą się nie do definitywnego rozstrzygnięcia w sprawie ale do wydania wyroku wstępnego przesądzającego o zasadzie odpowiedzialności tego pozwanego względem strony powodowej, Sąd Apelacyjny analizował przesłanki, które do wydania takiego wyroku mogły doprowadzić.

Otóż w myśl art. 318 § 1 k.p.c. wyrok wstępny dotyczy samej zasady, a więc rozstrzyga o istnieniu określonego stosunku prawnego lub prawa będącego źródłem dochodzonego roszczenia. Sąd może wydać wyrok wstępny jedynie w tych sprawach, w których sporna między stronami pozostaje zarówno sama podstawa (zasada) żądania, jak i jego wysokość, zatem brak będzie podstaw do wydania wyroku wstępnego jeżeli w sprawie sporna pozostaje jedynie zasada odpowiedzialności przy niewątpliwej wysokości żądania, jak również wówczas, gdy sporna jest wysokość roszczenia przy niewątpliwie usprawiedliwionej zasadzie. Przesadzając o konkretnym stosunku prawnym, Sąd musi ustalić wszystkie jego elementy, z wyjątkiem wysokości (rozmiaru świadczenia). Do sfery zasady ustalonej wyrokiem wstępnym należą bowiem wszystkie przesłanki merytoryczne. Przyjmuje się zatem, że w sprawach o odszkodowanie, nie jest możliwe wydanie wyroku wstępnego bez wykazania związku przyczynowego, gdyż istnienie związku przyczynowego świadczy o istnieniu roszczenia (por. T.Ereciński „Kodeks Postępowania Cywilnego. Komentarz. Tom II Postępowanie rozpoznawcze” – WK 2016; Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych z dnia 20 stycznia 2015 r., I PK 148/14 - OSNAPiUS 2016 nr 12, poz. 150, str. 1552, Legalis).

W powołanym wyżej wyroku Sąd Najwyższy podkreślił, że **w** przypadku wydania wyroku wstępnego dochodzi do przesądzenia związku przyczynowego między zdarzeniem stanowiącym źródło szkody (i źródło odpowiedzialności pozwanego za szkodę) a samą szkodą in abstracto. Tego związku nie można później kwestionować. Z wyroku wstępnego nie wynika natomiast zakres odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego, zwłaszcza rozmiar szkody i wysokość odszkodowania. Rozmiar szkody podlegającej naprawieniu przez pozwanego, na który mają wpływ różne czynniki, wymaga bowiem szczegółowego ustalenia w postępowaniu toczącym się po wydaniu wyroku wstępnego. Dopiero na tym etapie postępowania powód (poszkodowany) ma obowiązek wykazać (udowodnić) rozmiar szkody pozostającej w normalnym związku przyczynowym ze zdarzeniem stanowiącym źródło odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego (osoby zobowiązanej do naprawienia szkody). Rozmiar szkody jest ustalany według zasad określonych w art. 361 i art. 362 k.c.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, Sąd Apelacyjny zwraca uwagę, że szkoda, jakiej naprawienia domagał się powód w niniejszym procesie została zakreślona w pozwie bardzo szeroko, podobnie zresztą jak i zakres przyczyn, które do powstania tej szkody doprowadziły. Na dochodzoną kwotę 35.469.181,54 zł składała się zarówno szkoda rzeczywista jak i utracone korzyści. Według powoda szkodę tę stanowiły jego wydatki poniesione w okresie od stycznia 2005 r. do sierpnia 2011 r. na opłacenie podatku od nieruchomości, refundację kosztów trwałego zarządu, nakładów na utrzymanie nieruchomości i inwestycję autodromu w postaci opinii, analiz urbanistycznych, wycięcia drzew, pomiarów geodezyjnych, raportów oddziaływania inwestycji na środowisko, analiz prawnych i projektowych, wykonywania nadzoru inwestorskiego, koncepcji architektonicznych itd., zaciągania kredytów, amortyzacji środków trwałych, świadczeń na rzecz pracowników, zużycia materiałów i energii, innego rodzaju podatków i opłat, kosztów wynagrodzeń i podróży służbowych, wkładu do spółki (...) Spółki z o. o., cenę odkupionych od Agencji Mienia

Wojskowego udziałów w wymienionej Spółce, które to wydatki były dokumentowane umowami, rachunkami, przelewami itp. dokumentami, oraz utracone korzyści z niezrealizowania inwestycji, mające postać hipotetyczną. Pozwana Agencja Mienia Wojskowego kwestionowała co do wysokości jedynie utracone korzyści, nie odnosząc się do pozostałych elementów szkody, które w zakresie ich wysokości wynikały z dokumentów, jak np. cena odkupionych od Agencji Mienia Wojskowego udziałów w Spółce, wartość wkładu do tej Spółki czy koszty podatku od nieruchomości i refundacja kosztów trwałego zarządu nieruchomością. Sąd Okręgowy także skupił się jedynie na utraconych korzyściach strony powodowej na skutek niezrealizowania inwestycji, a przy tym w ogóle nie wypowiedział się w kwestii istnienia związku przyczynowego między nienależytym wykonaniem umowy przez pozwaną Agencję Mienia Wojskowego a poniesioną przez stronę powodową szkodą. Mało tego, w kwestii szkody Sąd nie poczynił żadnych ustaleń, w szczególności nie ustalił co stanowi szkodę strony powodowej.

Tymczasem w razie wydania wyroku wstępnego dochodzi do przesądzenia istnienia związku przyczynowego między zdarzeniem wywołującym szkodę a samą szkodą co do zasady (co do tego, że taki związek w ogóle istnieje). Sąd Okręgowy wielokrotnie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wstępnego zaznaczał, że zakres szkody prawnie relewantnej będzie podlegał badaniu na dalszym etapie postępowania, a zakres ten będzie ograniczony z uwagi na świadomość strony powodowej co do ciężących na przedmiotowej nieruchomości ograniczeń i braku po jej stronie pewności co do skutecznej realizacji inwestycji. Należy się zgodzić z tym, że wysokość szkody (rozmiar szkody) podlega ustaleniu na etapie postępowania po wydaniu wyroku wstępnego, jednakże zidentyfikowanie szkody i jej postaci jest niezbędne dla oceny związku przyczynowego, bowiem wyrok wstępny przesądza istnienie związku przyczynowego między zdarzeniem, z którego szkoda wynikała, a samą szkodą jako jednej z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej.

Sąd Okręgowy ostatecznie uznał, że wydanie nieruchomości w stanie, który uniemożliwiał realizację celu określonego w umowie dzierżawy, a następnie brak skutecznych działań pozwanej Agencji Mienia Wojskowego w celu zmiany tego stanu, stanowi nienależyte wykonanie umowy. We wcześniejszej fazie uzasadnienia Sąd jednak wyraził ocenę, iż nie było podstaw do przyjęcia, że w chwili zawierania umowy zachodziła całkowita nieprzydatność nieruchomości do umówionego użytku, objęta zarówno wiedzą jak i wolą umawiających się stron. Dodatkowo Sąd stwierdził, że działania podejmowane przez powódkę zmierzające do uzgodnienia swych planów inwestycyjnych z dowódcami jednostek wojskowych, które bezpośrednio korzystały z przedmiotowej nieruchomości, jak i z Ministrem Obrony Narodowej, wskazują na to, że poprzedniczka prawna powodowej spółki od początku zdawała sobie sprawę z tego, że nieruchomość ma specjalne przeznaczenie i znajduje się w zarządzie jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej, co doprowadziło Sąd do odmówienia stronie powodowej prawa do powoływania się na argument, iż nie wiedziała, że nieruchomość na chwilę zawarcia umowy dzierżawy nie mogła podlegać swobodnej dyspozycji i musiała być zagospodarowana zgodnie z celem publicznym, a także iż była ona objęta trwałym zarządem, co również wiązało się z określonymi ograniczeniami – zarówno po stronie wydzierżawiającego, jak i dzierżawcy. Sąd Okręgowy przyjął jednak, że zawierając umowę i składając oświadczenie w § (...) ust (...) umowy dzierżawy o zdatności nieruchomości do określonego w ust. (...) użytku (budowa Ośrodka (...)), pozwana Agencja Mienia Wojskowego zobowiązała się do zagwarantowania możliwości realizacji tego celu. Pomijając tę daleko idącą interpretację postanowień umowy dzierżawy, należy zwrócić uwagę, że wbrew stanowisku Sądu Okręgowego wiedza najemcy o stanie rzeczy w chwili jej wydania nie jest bez znaczenia, podobnie jak i zgodny zamiar stron nawiązania takiego właśnie stosunku prawnego. Skoro Sąd pierwszej instancji przypisał pozwanej A. obowiązki, które nie zostały wprost określone w umowie (nie ustalił Sąd jakie to obowiązki), powinien przy interpretacji jej treści uwzględnić także treść § (...) umowy dzierżawy, w której odwołano się do § (...) pkt (...) aktu założycielskiego spółki (...) Sp. z o. o. oraz umowy użyczenia nr (...) z dnia 31 stycznia 2002 r. jak i wszelkich wcześniejszych stosunków prawnych między stronami.

Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że podstawę faktyczną roszczeń strony powodowej było zarzucane w pozwie nienależyte wykonanie przez pozwaną Agencję Mienia Wojskowego zobowiązań z umowy spółki (...) Spółki z o. o. z dnia 7 lutego 2002 r., umowy kupna sprzedaży udziałów tej Spółki z dnia 23 grudnia 2002 r. oraz umowy dzierżawy z dnia 31 stycznia 2005 r. nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne nr (...)w obrębie M. jedn.ew. W., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...)w K., stanowiącej własność Skarbu Państwa

jako część kompleksu wojskowego nr(...)”, oddanej w trwały zarząd (...) Zarządowi (...) w K., użyczonej Agencji Mienia Wojskowego Oddział Terenowy w K.. Sąd Okręgowy uznał za usprawiedliwione co do zasady roszczenie strony powodowej w całości, podczas gdy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wstępny wypowiedział się jedynie co do nienależytego wykonania przez pozwaną Agencję Mienia Wojskowego umowy dzierżawy. Nienależyte wykonanie zobowiązań z umowy (aktu założycielskiego) spółki (...) Spółki z o. o. z dnia 7 lutego 2002 r. i umowy kupna sprzedaży udziałów tej Spółki z dnia 23 grudnia 2002 r., nie były przedmiotem oceny Sądu pierwszej instancji ani też Sąd nie poczynił żadnych ustaleń, które by na taką ocenę pozwalały na obecnym etapie postępowania. Jeśli zaś Sąd Okręgowy wiązał w całości dochodzoną szkodę z nienależytym wykonaniem umowy dzierżawy, powinien dać temu wyraz w treści sentencji wyroku wstępnego. Wprawdzie sentencja wyroku wstępnego powinna być ogólnikowa: „roszczenie jest w zasadzie usprawiedliwione”, jednakże nie ma przeszkód do wydania wyroku częściowego, będącego jednocześnie wyrokiem wstępnym (art. 318 § 1 k.p.c.), np. uznającego za usprawiedliwione, co do zasady, jedynie jedno z żądań lub część żądania (wyr. SN z 4.12.2008 r., I CSK 238/08, Legalis nr 589157), zwłaszcza jeśli podstawę roszczenia stanowi kilka stosunków prawnych. W myśl art. 318 k.c., pojęcie zasady roszczenia oznacza bowiem konkretne prawo lub stosunek prawny, należy je więc dokładnie określić, skoro wyrok wstępny ma charakter wyroku ustalającego i prejudykatu w ramach procesu o zasądzenie świadczenia. Z tych względów konieczne było zatem ustalenie, z którym zdarzeniem (spośród trzech wymienionych) strona powodowa wiąże konkretną szkodę. Tym bardziej wydaje się to konieczne, że jak wyżej wskazano, strona powodowa bardzo szeroko określiła swoją szkodę; składa się na nią np. wkład do spółki (...) Spółki z o. o. (wartość nieruchomości i wkładu pieniężnego) oraz cena odkupionych od Agencji Mienia Wojskowego udziałów w wymienionej Spółce, co wskazuje raczej na wiązanie tej szkody z nienależytym wykonaniem umowy spółki i umowy kupna udziałów w spółce, a nie z nienależytym wykonaniem umowy dzierżawy nieruchomości.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny uznał, że brak było podstaw do wydania w niniejszej sprawie wyroku wstępnego na obecnym etapie postępowania i bez poczynienia ustaleń w pełnym zakresie oraz odniesienia się do wszystkich zarzutów będących podstawą roszczeń strony powodowej, a w konsekwencji należało go uznać za co najmniej przedwczesny.

Odnosząc się z kolei do apelacji strony powodowej, kwestionującej oddalenie powództwa względem pozwanego Skarbu Państwa Ministra Obrony Narodowej, Sąd Apelacyjny uznał ją za uzasadnioną, jakkolwiek nie wszystkie jej argumenty zasługują na uwzględnienie.

Należy podkreślić, że w odniesieniu do Skarbu Państwa Ministra Obrony Narodowej podstawą odpowiedzialności odszkodowawczej mogą być z założenia jedynie działania lub zaniechania tego organu, a nie innych podmiotów. Podstawą takiej odpowiedzialności jest art. 416 k.c. a przepis art. 417 k.c. znajdzie zastosowanie, o ile szkoda wyrządzona została „przy wykonywaniu władzy publicznej”. Pod pojęciem wykonywania władzy publicznej rozumieć należy wykonywanie uprawnień władczych, co do zasady, choć nie jest to element konieczny, związanych z możliwością stosowania środków przymusu. Aktywność państwa w sferze imperium obejmuje przede wszystkim jednostronne władcze kształtowanie pozycji prawnej podmiotów prawa cywilnego przez wydawanie decyzji administracyjnych (wyr. SN z 7.11.2013 r., V CSK 519/12, Legalis). Wykonywanie władzy publicznej obejmuje także działania o charakterze organizacyjnym, kontrolnym i nadzorczym oraz porządkowym (np. wydawanie zaświadczeń, zapewnianie i utrzymanie właściwego oznakowania dróg publicznych). Nie wszystkie funkcje publiczne państwa mają charakter władczy. Z zakresu wykonywania władzy publicznej wyłączone są sytuacje, w których państwo występuje jako równorzędna strona stosunku zobowiązaniowego, nawet jeśli w stosunkach takiego rodzaju państwo jest monopolistą. Nie chodzi więc o konsekwencje zachowań tych podmiotów w sferze gospodarczej (dominium). W przypadku szkód wyrządzonych przez organy państwowe lub jednostki samorządu terytorialnego poza sferą imperium, nie odpowiadają one na podstawie 417 k.c., lecz na ogólnych zasadach prawa cywilnego (art. 416, 427, 433-436 k.c.)

Przesłankami odpowiedzialności w świetle art. 417 k.c. jest zatem szkoda; szkoda ta musi być wyrządzona przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej (w sferze imperium); istnienie normalnego, adekwatnego związku przyczynowego między działaniem lub zaniechaniem przy wykonywaniu władzy a powstaniem szkody (art. 361 k.c.). Odpowiedzialność Państwa za działania w sferze imperium nie jest oparta na zasadzie winy (nawet anonimowej) i z odpowiedzialności powstającej na podstawie wymienionego przepisu nie można

zwolnić się, wykazując brak winy. Stanowisko Sądu Okręgowego, że w ramach ustalonego stanu faktycznego brak jest możliwości postawienia zarzutu pozwanemu Skarbowi Państwa co do naruszenia przez niego konkretnych przepisów prawa materialnego, zasługuje na akceptację.

Jednakże strona powodowa odwoływała się do szerokiej koncepcji bezprawności w prawie cywilnym, obejmującej także naruszenie zasad słuszności i zarzucała, że o bezprawności po stronie pozwanego Skarbu Państwa Ministra Obrony Narodowej stanowiła sprzeczność jego zachowań i zachowań podległych mu jednostek z zasadami współżycia społecznego. Należy zgodzić się z Sądem Okręgowym, że szeroki, cywilnoprawny sens bezprawności, o której mowa w art. 417 § 1 k.c. nie znajduje dostatecznego uzasadnienia. Sam fakt umieszczenia w Kodeksie cywilnym normy prawnej regulującej odpowiedzialność odszkodowawczą za działania władzy publicznej nie uprawnia do twierdzenia, że bezprawność ujęta w takiej normie musi być interpretowana według cywilistycznych kryteriów. Jak bowiem wyżej wskazano, zobowiązaniowy stosunek odszkodowawczy, powstający zgodnie z art. 417 § 1 k.c., jest efektem bezprawności zaistniałej w sferze publicznoprawnej, nie zaś na gruncie stosunków cywilnoprawnych. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2000 r., II CKN 293/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 209 oraz uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 grudnia 2001 r., SK 18/00, OTK 2001, nr 8, poz. 256). Także w wyroku z dnia 7 listopada 2013 r., V CSK 519/12, legalis nr 740155) Sąd Najwyższy podzielił dominujący w judykaturze pogląd, że pojęcie „niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej” należy rozumieć jako naruszenie nakazu czy zakazu wynikającego tylko z normy prawnej, a nie zasad współżycia społecznego (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2002 r., I CKN 581, OSNC 2002, I CKN 2002, nr 10, poz. 128, z dnia 5 sierpnia 2004 r., III CK 332/03, OSG 2005 nr 5, poz. 63, str. 10; z dnia 7 maja 2010 r., III CSK 243/09, legalis nr 381553).

Odnosząc się do zarzutu niewłaściwej wykładni przepisu art. 417 k.c. poprzez nieuwzględnienie, że w art. 22 ust. 2 Ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 1996 r. Nr 90, poz. 405) znajduje się wprost odesłanie do regulacji Kodeksu cywilnego, a zatem do zasad ogólnych, w tym art. 5 k.c., należy zwrócić uwagę, że odesłanie to odnosi się wyłącznie do wypadku określonego w ust. 1. Według art. 22 ust. 1 wymienionej ustawy Minister Obrony Narodowej może na podstawie umowy użyczyć Agencji nieruchomości będącą w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych mu podległych. Zawarcie takiej umowy nie należy do sfery imperium ale dominium. Zatem powołane odesłanie nie odnosi się do działań władczych wykonywanych bądź zaniechanych w relacjach do osób trzecich. Przedstawiona przez stronę powodową argumentacja nie może zatem zmieniać oceny, że „niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej” należy rozumieć wyłącznie jako naruszenie nakazu czy zakazu wynikającego tylko z normy prawnej, a nie zasad współżycia społecznego.

Natomiast w przypadkach określanych jako sfera dominium, podmioty wymienione w art. 417 § 1 k.c. odpowiadają na takich samych zasadach jak inne osoby fizyczne i prawne. W tym kontekście na uwzględnienie zasługuje zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie części materiału dowodowego w ustaleniach faktycznych związanych z wiedzą i działaniami Skarbu Państwa Ministra Obrony Narodowej w sprawie zamierzonej realizacji inwestycji autodromu. Sąd Okręgowy przyjął, że strona powodowa jako podstawę odpowiedzialności Skarbu Państwa wskazywała wystąpienie pewnego ciągu zachowań Ministra Obrony Narodowej oraz podmiotów mu podległych, podejmowanych w okresie od 2001 r. do 2009 r., które miały dotyczyć statusu nieruchomości położonych w K.i w efekcie mały doprowadzić do niezrealizowania inwestycji. Jednakże Sąd ograniczył się jedynie do ustaleń w zakresie władczych decyzji podejmowanych przez Skarb Państwa Ministra Obrony Narodowej bądź takich, jakie zdaniem strony powodowej winny być podjęte a zostały zaniechane, i tylko je poddał ocenie pod kątem ich bezprawności. Sąd Okręgowy przyjął, że tego rodzaju działania organu administracji nie mogą skutkować odpowiedzialnością odszkodowawczą Skarbu Państwa, w sytuacji gdy zostały podjęte zgodnie z zarysowanym przez prawo wzorcem, lecz pozostają w sprzeczności z normami współżycia społecznego lub dobrymi obyczajami, gdyż w przeciwnym wypadku doszłoby do podważenia pewności prawa. Z tego względu Sąd Okręgowy pominął argumentację powoda dotyczącą niezgodności działań władczych z dobrymi obyczajami, czy zasadami współżycia społecznego, które nie mogą w realiach niniejszej sprawy prowadzić do powstania obowiązku odszkodowawczego w świetle art. 417 k.c. i art. 77 Konstytucji RP. Stanowisko Sądu Apelacyjnego w tej kwestii zostało wyżej omówione.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił jednak, że podstawą roszczeń strony powodowej skierowanych przeciwko Skarbowi Państwa Ministra Obrony Narodowej były nie tylko decyzje władcze, ale także zachowania Ministra Obrony Narodowej oraz podmiotów mu podległych w procesie związanym z uzyskaniem jego zgody na realizację inwestycji, które pozostawały, zdaniem strony powodowej, poza jego kompetencjami i wprowadzały w błąd poprzednika prawnego powódki, doprowadzając go do podjęcia działań w celu realizacji inwestycji. W szczególności słusznie w apelacji zarzucono, że Sąd nie odniósł się do takich działań SP Ministra Obrony Narodowej, jak wyrażenie zgody na wniosek zawarty w piśmie Agencji Mienia Wojskowego z dnia 13 lutego 2002 roku (karta 78) poprzez zamieszczenie na nim odrębnej notatki Sekretarza Stanu, I Zastępcy Ministra Obrony Narodowej - J. Z., czy takąż samą zgodę (w formie adnotacji) na piśmie z dnia 17 maja 2002 r. (karta 79), a także pisma Dyrektora Departamentu Infrastruktury MON - T. K. nr (...) z dnia 11 czerwca 2002 roku (karta 116) dotyczącego zgody wyrażonej przez Sekretarza Stanu, I Zastępcy Ministra Obrony Narodowej na powiększenie obszaru nieruchomości, która miała zostać przekazana Agencji Mienia Wojskowego na stworzenie autodromu. Sąd Okręgowy przyjął bowiem, że jakiegokolwiek zgody MON nie dotyczyły działalności komercyjnej, a wyłącznie działalności na cele szkolenia żołnierzy zawodowych, służby zasadniczej oraz innych służb, zaś wymienienie cywili miało wskazywać na jedynie incydentalne, czy też dodatkowe, szkolenia takich osób, w dodatku w zakresie realizacji powszechnego obowiązku obrony Rzeczypospolitej Polskiej. Jednakże zarówno treść pisma A. z 13 lutego 2002r. jak i zeznania powołanych w apelacji świadków wskazują, że w licznych negocjacjach i rozmowach w sprawie wykorzystania przekazanych A. przedmiotowych działek, mowa była o realizacji profesjonalnego autodromu do szkolenia kierowców, ale nie tylko i nie przede wszystkim wojskowych. Słusznie także w apelacji zarzucono pominięcie przez Sąd Okręgowy tej części zeznań świadków, która dotyczyła spotkania w siedzibie powodowej Spółki w kwietniu 2002 r. z udziałem Ministra Obrony Narodowej i znaczenia tego spotkania oraz wyrażonego na nim stanowiska w przedmiocie akceptacji planowanej inwestycji i jej charakteru. Sam fakt odbycia takiego spotkania, na którym, według zeznań świadków, była prezentowana koncepcja planowanej inwestycji przez potencjalnego inwestora, składano różnego rodzaju oświadczenia, zapewnienia i zgody, może wskazywać na to, że strona powodowa prowadziła aktywne negocjacje z MON na temat możliwości realizacji przedmiotowej inwestycji.

W tym kontekście nie można odmówić racji stronie powodowej, że Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę treści art. 72 § 2 k.c. i nie ocenił postępowania Skarbu Państwa MON i jego przedstawicieli pod kątem culpa in contrahendo. Roszczenie odszkodowawcze w takim wypadku powstają w razie spełnienia przesłanek, do których należą: 1) co najmniej rozpoczęcie negocjacji w celu zawarcia oznaczonej umowy; 2) niezawarcie tej umowy; 3) poniesienie szkody; 4) wina kontrahenta, polegająca na naruszeniu dobrych obyczajów w sposobie prowadzenia negocjacji. Brak zamiaru zawarcia umowy jest przykładem, najbardziej wyrazistym, naruszenia dobrych obyczajów negocjacyjnych. Jako inne sytuacje wymienia się: zerwanie negocjacji bez podania powodu lub z oczywiście błahego powodu, stosowanie taktyk opóźniania negocjacji, zamierzone wprowadzanie w błąd kontrahenta, nieuzasadnioną odmowę ujawnienia istotnych informacji. (A.Brzozowski (w) K.Pietrzykowski, Kodeks cywilny. Komentarz t. I 2015 s. 357-360). Oczywiście w wypadku rozpoczęcia lub prowadzenia negocjacji z naruszeniem dobrych obyczajów powstaje obowiązek „naprawienia szkody, jaką druga strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy”, co oznacza odpowiedzialność w granicach tzw. ujemnego interesu umownego.

Ponieważ strona powodowa już w pozwie powoływała się na takie zachowania Skarbu Państwa, które na winę w negocjacjach mogłyby wskazywać, Sąd pierwszej instancji powinien ocenić roszczenie także i pod tym kątem, czego zaniechał. Doszło zatem w tym zakresie do nierozpoznania istoty sprawy. Oceny, czy sąd pierwszej instancji rozpoznał istotę sprawy, dokonuje się na podstawie analizy żądań pozwu i przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia. W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy rozstrzygnął on o żądaniu powoda na innej podstawie faktycznej niż zgłoszona w pozwie, gdy zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC z 1999 Nr 1, poz. 22; z dnia 15 lipca 1998 r., II CKN 838/97, LEX nr 50750; z dnia 3 lutego 1999 r., III CKN 151/98, LEX nr 519260; z dnia 9 listopada 2012 r., LEX nr 1231340; z dnia 26 listopada 2012 r., I CZ 147/12, LEX nr 1284698 oraz wyroki tego Sądu z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003 Nr

3, poz. 36; z dnia 21 października 2005 r., III CK 161/05, LEX nr 178635; z 12 listopada 2007 r., I PK 140/07, OSNP 2009 nr 1-2, poz. 2).

Pominięcie w rozstrzygnięciu Sądu Okręgowego innej możliwej podstawy prawnej roszczenia odpowiada powyższym kryteriom. Wprawdzie Sąd pierwszej instancji przeprowadził postępowanie dowodowe, jednakże Sąd Apelacyjny nie dysponował przesłankami koniecznymi dla merytorycznego rozstrzygnięcia, a w przedstawionej sytuacji rozpoznanie sprawy merytorycznie przez sąd drugiej instancji rodziłoby ryzyko pozbawienia stron jednej instancji (zob. wyrok SN z dnia 13 listopada 2002 r., I CKN 1149/00, LEX nr 75293).

Ocenę nierozpoznania istoty sprawy uzasadnia także pominięcie przez Sąd pierwszej instancji podnoszonego w apelacji pozwanej Agencji Mienia Wojskowego zagadnienia związanego z wzajemnymi relacjami pomiędzy pozwaną Agencją a pozwanym Skarbem Państwa Ministrem Obrony Narodowej, pozwanymi przecież w niniejszej sprawie in solidum i w ramach tych samych zdarzeń prawnych. W szczególności badaniu Sądu powinny podlegać uprawnienia stron pozwanych i zakres kompetencji właścicielskich względem nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w trwałym zarządzie innych jednostek organizacyjnych, tu: Rejonowego Zarządu Infrastruktury w K..

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny uchylił zaskarżony wyrok wstępny w stosunku do pozwanej Agencji Mienia Wojskowego jako nie oparty na ustawowych przesłankach oraz uchylił zaskarżony wyrok w pozostałej części (punkty II i III) i przekazał sprawę sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c., pozostawiając temu Sądowi orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSA Sławomir Jamróg	SSA Barbara Górczanowska	SSA Józef Wąsik
---------------------	--------------------------	-----------------