

Sygn. akt I ACa 44/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski (spr.)
Sędziowie:	SSA Marta Sawicka SSA Danuta Jezierska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa (...)

w D.

przeciwko G. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 30 sierpnia 2012 r., sygn. akt I C 169/12

I. **oddala apelację,**

II. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA M. Sawicka SSA A. Kowalewski SSA D. Jezierska

Sygn. akt I ACa 44/13

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 23 lutego 2012 roku powód Stowarzyszenie Miłośników (...) z siedzibą w D. wniósł o zasądzenie od pozwanej G. K. kwoty 593.936,60 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 11 lutego 2012 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana G. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 30 sierpnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo oraz rozstrzygnął o kosztach procesu, w oparciu o następujące ustalenia i wnioski:

Powód – Stowarzyszenie Miłośników (...) w D. jest organizacją, która wśród celów statutowych zakłada: stworzenie odpowiednich warunków do czynnego uprawiania golfa przez mieszkańców P., propagowanie gry w golfa wśród młodzieży, rozwijanie turystyki golfowej, użytkowanie pól golfowych łącznie ze wszystkimi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi. G. K. w 2004 roku, w celu realizacji(...)”, jak również w celu promocji gminy, podjęła decyzję o poszukiwaniu inwestora do przedsięwzięcia polegającego na budowie pola golfowego. Pismem z dnia 24 maja 2004 roku Wójt Gminy K. zezwolił powodowi na dysponowanie gruntem stanowiącym własność gminy K. składającego się z działek o numerach ewidencyjnych: (...)położonych w obrębie ewidencyjnym B., w celu uzyskania wszelkich uzgodnień i pozwoleń dla budowy pola golfowego na tych terenach. Następnie w dniu 1 czerwca 2004 roku pozwana G. K. zawarła ze Stowarzyszeniem Miłośników (...) w D. porozumienie, na podstawie którego G. K. zobowiązała się przekazać powodowi na podstawie umowy dzierżawy nieruchomości gruntową położoną w obrębie B. o powierzchni(...) m⁽²⁾, z przeznaczeniem na wybudowanie, uprawianie i rozwijanie gry w golfa i turystyki golfowej wraz z rozbudową zaplecza i infrastruktury. Umowa dzierżawy miała zostać zawarta po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy K.. Powód w powyższym porozumieniu zobowiązał się do przygotowania dokumentacji projektowej niezbędnej do wybudowania pola. Sąd Okręgowy ustalił, że w założeniu przedsięwzięcie polegające na wybudowaniu przez powoda pola golfowego na terenie G. K. miało być realizowane głównie z funduszy strukturalnych, ze środków pochodzących z Unii Europejskiej, a częściowo ze środków własnych powoda.

W dniu 16 czerwca 2004 roku Gmina K. zawarła ze Stowarzyszeniem Miłośników (...) w D. umowę dzierżawy nr (...), na podstawie której pozwana wydzierżawiła powodowi nieruchomości gruntowe położone w obrębie ewidencyjnym B. oznaczone w ewidencji gruntów jako działki numer (...)o łącznej powierzchni (...) ha. Pismem z dnia 17 czerwca 2004 roku Wójt Gminy K. złożył oświadczenie, według którego nieruchomość będąca przedmiotem umowy położona w obrębie ewidencyjnym B., G. K., przeznaczona jest pod budowę pola golfowego i będzie użytkowana w tym celu co najmniej w ciągu 5 lat od daty zakończenia inwestycji.

W dniu 22 lipca 2004 roku Rada Gminy K. podjęła uchwałę nr(...) w sprawie oddania nieruchomości w dzierżawę, na mocy której wyraziła zgodę na oddanie w dzierżawę na okres powyżej 10 lat niezabudowaną nieruchomość o powierzchni (...)ha stanowiącą działki nr (...)położoną w obrębie ewidencyjnym B., na cele związane z wykonywaniem zadań własnych gminy tj. kultury fizycznej i turystyki w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych. W § 1 ust. 2 uchwały wskazano, że zgody udziela się na następujących warunkach:

1/ w umowie dzierżawy zostaną zawarte zobowiązania dzierżawcy do:

- a) rozpoczęcia w terminie 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy dzierżawy prac na dzierżawionej nieruchomości w ramach budowy pola golfowego,
- b) rozpoczęcia użytkowania w pełni zrealizowanego pola golfowego w terminie 48 miesięcy od dnia zawarcia umowy – pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia i prawa do zwrotu poniesionych nakładów przez dzierżawcę.

2/ przedłożenia ostatecznego projektu umowy dzierżawy do zaopiniowania Komisjom (...) i Inwestycji (...) i integracji (...) Rady Gminy K..

Ogłoszeniem z dnia 22 lipca 2004 roku Wójt Gminy K. ogłosił przetarg pisemny na dzierżawę na okres powyżej 10 lat niezabudowanej nieruchomości o powierzchni(...) ha stanowiącej działki numer (...) położonej w obrębie wsi B. na cele związane z wykonywaniem zadań własnych gminy. Powód złożył następnie ofertę trzydziestoletniej letniej dzierżawy nieruchomości. W wyniku pisemnego przetargu w dniu 10 sierpnia 2004 roku pozwana zawarła z powodem umowę

dzierżawy numer (...), na podstawie której pozwana wydzierżawiła powodowi nieruchomości gruntowe położone w obrębie ewidencyjnym B. oznaczone w ewidencji gruntów jako działki numer (...) o łącznej powierzchni(...)ha. Powód jako dzierżawca zobowiązał się do używania przedmiotu dzierżawy na cele budowy pola golfowego. Umowa dzierżawy została zawarta na okres 30 lat tj. od dnia 11 sierpnia 2004 roku do dnia 31 lipca 2034 roku. W § 3 ust. 2 umowy ustalono, iż wydzierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku, gdy dzierżawca: wykorzystuje przedmiot dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem, bez zgody wydzierżawiającego odda w dzierżawę przedmiot umowy osobom trzecim, nie rozpocznie w terminie 12 miesięcy od daty podpisania umowy prac w ramach budowy pola golfowego, nie rozpocznie użytkowania w pełni zrealizowanego pola golfowego w terminie 48 miesięcy od dnia zawarcia umowy dzierżawy. Zgodnie z § 3 ust. 3 umowy dzierżawy, w razie rozwiązania umowy w przypadkach określonych w ust. 2 dzierżawcy nie przysługuje prawo do roszczeń finansowych z tytułu poniesionych nakładów finansowych na przedmiot dzierżawy. Zgodnie z § 3 ust. 4 umowy dzierżawy - w przypadku rozwiązania, wygaśnięcia albo odstąpienia od umowy - dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomość wydzierżawiającemu w terminie jednego miesiąca o daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości.

Stowarzyszenie Miłośników (...) w D. złożyło następnie wnioski do Marszałka Województwa (...) o dofinansowanie budowy pola golfowego na terenie gminy K. ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, lecz środków takich nie otrzymało.

Decyzją numer (...) roku z dnia 24 września 2004 roku Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany inwestycji projekt budowlany inwestycji (...) –na działkach nr (...) i udzielił Wójtowi Gminy K. pozwolenia na budowę powyższej inwestycji. Decyzją numer (...)z dnia 22 listopada 2004 roku Starosta (...) postanowił przenieść na Stowarzyszenie Miłośników (...) w D. prawomocną decyzję nr(...) z dnia 24 września 2004 roku o pozwoleniu na budowę inwestycji (...).

Na wniosek Stowarzyszenia Miłośników (...) z siedzibą w D. z dnia 20 kwietnia 2005 roku Rada Gminy K. w dniu 25 kwietnia 2005 roku podjęła uchwałę numer (...) w której postanowiła oddać w drodze bezprzetargowej w użytkowanie wieczyste na okres 40 lat nieruchomość zabudowaną o powierzchni(...) ha stanowiącą część działek nr (...) położonych w obrębie B. na rzecz organizacji (...) z siedzibą w D.. Ustalił Sąd, że

Uchwała nr (...)Rady Gminy K. z dnia 25 kwietnia 2005 roku nie została wykonana i nie doszło do ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących przedmiot uchwały na rzecz powoda Stowarzyszenia Miłośników (...) w D..

Pismem z dnia 12 czerwca 2005 roku powód Stowarzyszenie Miłośników (...) w D. złożyło do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. zawiadomienie o rozpoczęciu robót budowlanych w dniu 30 lipca 2005 roku na nieruchomości. Powód Stowarzyszenie Miłośników (...) w D. w lipcu 2005 roku podjął prace budowlane na nieruchomościach stanowiących działki gruntu nr (...)

Powód na nieruchomościach stanowiących działki gruntu nr (...) położonych w obrębie ewidencyjnym B., gmina K., wykonał częściowo budynek techniczno-recepcyjny o powierzchni zabudowy (...) m⁽²⁾ i powierzchni użytkowej (...) m⁽²⁾; częściowo driving range z konstrukcją zadaszenia; konstrukcją zabezpieczającą, rampą na driving range o powierzchni (...) m⁽²⁾; niwelacją terenu o powierzchni (...) ha, putting greenem o powierzchni 1100 tu z instalacją nawadniającą, wiatrolapem z cegły klinkierowej, chodnikami wokół putting greena o powierzchni 180 metrów bieżących; nasadzeniem roślinności. Wykonał także część drogi wewnętrznej oraz prace ziemne na polu golfowym w postaci: wykopania zbiornika retencyjnego, ukształtowania terenu (fairwayów i greenów) na dołkach 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11; wykopania bunkrów na dołkach 1, 3, 5, 7;

W dniu 15 września 2005 roku Wojewoda (...) zawarł z powodem umowę nr (...) o dofinansowanie środkami pochodzącymi z budżetu państwa projektu Pt. „Całoroczne stanowisko golfowe na polu golfowym w K.”, realizowanego w ramach Działania 6 ujętego w Kontrakcie Wojewódzkim zawartym pomiędzy Radą Ministrów a Samorządem Województwa (...) dnia 21 czerwca 2005 roku. Na podstawie umowy Wojewoda postanowił przekazać dotację celową z

budżetu państwa na dofinansowanie projektu pod tytułem „Całoroczne stanowisko golfowe na polu golfowym w K.”, w łącznej kwocie 250.000 złotych, co stanowi 74,52 % wartości projektu. Zgodnie z § 2 umowy beneficjent zobowiązał się do przekazania na realizację projektu środków w łącznej kwocie 83.500 złotych, co stanowi 25,48 % wartości projektu.

Pismem z dnia 18 kwietnia 2006 roku Stowarzyszenie złożyło wnioski do pozwanej o wyrażenie zgody na poddzierżawienie osobie trzeciej - (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – nieruchomości o niezbędnej powierzchni przeznaczonej na wybudowanie driving range, zgodnie z planem zagospodarowania terenu i uzyskanym pozwoleniem na budowę, wskazując, iż zobowiązuje się do zawarcia z poddzierżawcą umowy gwarantującej zachowanie wszelkich praw wydzierżawiającego wynikających z umowy dzierżawy (...). Jednocześnie wskazał, iż (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest nowo utworzonym podmiotem gospodarczym o 100 % udziale Stowarzyszenie Miłośników (...) w D., powołanym przez Walne Zgromadzenie Członków Stowarzyszenia w dniu 27 marca 2006 roku w celu realizowania celów statutowych Stowarzyszenia m.in. sprawniejszego zarządzania obiektami w dyspozycji Stowarzyszenia. Pozwana nie wyraziła zgody na poddzierżawienie przez powoda Stowarzyszenie Miłośników (...) w D. nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy na podstawie umowy z dnia 10 sierpnia 2004 roku.

W dniu 18 września 2006 roku Wojewoda (...) zawarł z powodem umowę nr (...) o dofinansowanie środkami pochodzącymi z budżetu państwa projektu pt. „Pierwszy kontakt z golfem w K.”. Na podstawie umowy Wojewoda (...) postanowił przekazać dotację celową z budżetu państwa na dofinansowanie projektu pod tytułem „Pierwszy kontakt z golfem w K.”, w łącznej kwocie 150.000 złotych, co stanowi 75,00 % wartości projektu. Zgodnie z § 2 umowy beneficjent zobowiązał się do przekazania na realizację projektu środków w łącznej kwocie 50.000 złotych, co stanowi 25 % wartości projektu.

W piśmie z dnia 31 lipca 2007 roku powód zwrócił się do Wójta Gminy K. o podjęcie działań związanych z wypracowaniem stanowiska w sprawie realizacji projektu budowy pola golfowego w K.. W powyższym piśmie powód podał, iż nie będzie możliwe dotrzymanie warunków ukończenia inwestycji w terminie 48 miesięcy, pomimo dotrzymania warunku rozpoczęcia w ciągu 12 miesięcy, jak również nie jest możliwe zrealizowanie koncepcji komunalnego pola golfowego bez dofinansowania ze środków strukturalnych, oraz nie jest możliwe zrealizowanie inwestycji w oparciu o umowę dzierżawy. Powód oświadczył także, że konieczna jest pilna zmiana dzierżawy na prawo wieczystego użytkowania lub sprzedaż gruntu. Powód wskazał również, że wydaje się niezbędne podjęcie następujących działań: pilne określenie formy organizacyjnej projektu tzn. kto będzie realizował przedsięwzięcie, czy gmina samodzielnie, czy gmina ze stowarzyszeniem w ramach spółki.

Z kolei w piśmie z dnia 7 sierpnia 2007 roku powód zwrócił się do Wójta Gminy K. o wyrażenie zgody na obciążenie księgi wieczystej dzierżawionego terenu na podstawie umowy dzierżawy nr (...) z dnia 10 sierpnia 2007 roku – hipoteką banku finansującego dalsze prace inwestycyjne prowadzone przez stowarzyszenie, oraz o docelowe wydzielenie terenu, na którym znajduje się driving range, greek, putting green, ora budynek zaplecza techniczno-recepcyjnego. Powód Stowarzyszenie Miłośników (...) w D. wskazał, że powyższe wnioski są wymogami stawianymi przez bank zainteresowany współfinansowaniem budowy pola golfowego. Ponadto powód oświadczył, że wyodrębnienie części gruntu jest niezbędny do ubiegania się w niedalekiej przyszłości o dofinansowanie z Unii Europejskiej w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego.

Powód w tym okresie rozważał koncepcję finansowania zewnętrznego inwestycji, polegającą na zaciągnięciu kredytu z zabezpieczeniem hipotecznym na nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił, że odpowiadając na powyższe propozycje Wójta Gminy K. oświadczył, że postanowienia umowy dzierżawy nr (...) z dnia 10 sierpnia 2004 roku wiążą strony, zaś złożone propozycje Gmina K. rozważa, wskazując jednak, iż realizacja wszystkich żądań jest niemożliwa. W piśmie z dnia 28 października 2007 roku Stowarzyszenie Miłośników (...) zwróciło się do Wójta Gminy K. o: zmianę zapisu § 3 ust 2 pkt 4 w umowy dzierżawy nr (...) z dnia 10 sierpnia 2004 roku na następującą treść: „nie rozpocznie użytkowania w pełni zrealizowanego pola golfowego w terminie 48 miesięcy od dnia zawarcia umowy o wieczyste użytkowanie terenu pod pole golfowe”;

zrealizowanie uchwały Rady Gminy K. nr (...) z dnia 25 kwietnia 2005 roku w sprawie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste; zweryfikowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polegającego na zmianie przebiegu dróg wewnętrznych, wyodrębnieniu terenu pod driving range i budynek zaplecza, zwiększenie współczynnika zabudowy umożliwiającego zwiększenie rozproszonej zabudowy hotelowej obsługującej pole golfowe.

Zarząd Operacji Regionalnych Centralnego Biura Antykorupcyjnego Delegatura w S. pismem z dnia 18 sierpnia 2008 roku wystąpił do Wójta Gminy K. z prośbą o przesłanie informacji związanych z budową pola golfowego w K., tj.: kto i na jakiej zasadzie użytkuje przedmiotowy grunt, jakie są warunki podpisanej umowy oraz w jaki sposób Gmina kontroluje realizację zobowiązań wynikających z tytułu zawartej umowy.

Pismem z dnia 28 sierpnia 2008 roku powód poinformował pozwaną Gminę K., iż nie zrealizował w pełni pola golfowego i nie jest w stanie przedłożyć pozwolenia na użytkowanie pola golfowego. W piśmie powód przedstawił stan zaawansowania inwestycji oraz okoliczności związane z niewykonaniem inwestycji w terminie. Gmina K. w piśmie z dnia 20 października 2008 roku wezwała powoda do przedłożenia dokumentów potwierdzających uzyskanie pozwolenia na użytkowanie pola golfowego w terminie do dnia 30 grudnia 2008 roku, wskazując, iż niedochowanie powyższego terminu będzie skutkowało rozwiązaniem umowy w trybie natychmiastowym na podstawie § 3 ust. 2 pkt 4 umowy dzierżawy.

Pozwana Gmina K. w piśmie z dnia 18 listopada 2008 roku, w związku z niewykonaniem przez powoda zapisów § 3 ust. 2 pkt. 4 umowy dzierżawy nr (...) z dnia 10 sierpnia 2004 roku, wezwała powoda do przedłożenia w terminie 7 dni dokumentów dotyczących realizacji budowy inwestycji pola golfowego. Jednocześnie Gmina K. zobowiązała powoda do niezaciągania żadnych zobowiązań na dzierżawionym terenie - wobec zamiaru wypowiedzenia przedmiotowej umowy przez Gminę w przypadku nie dostarczenia do dnia 30 grudnia 2008 roku pozwolenia na użytkowanie pola golfowego.

W dniu 24 listopada 2008 roku Rada Gminy K. podjęła uchwałę nr (...), w której wyraziła zgodę na uchylenie uchwały nr (...) Rady Gminy K. z dnia 25 kwietnia 2005 roku w sprawie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że podstawą uchylenia uchwały nr (...) Rady Gminy K. z dnia 25 kwietnia 2005 roku była zmiana numeru ewidencji gruntów podjęta w wyniku prac geodezyjnych przeprowadzonych zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania. W dniu 25 listopada 2008 roku powód przedstawił pozwanej Gminie K. dokumenty związane z budową. Jednocześnie powód zwrócił się do Wójta Gminy K. o niepodejmowanie działań związanych z wypowiedzeniem umowy dzierżawy nr (...) z dnia 10 sierpnia 2004 roku oraz wyznaczenie spotkania w celu omówienia harmonogramu działań

W dniu 16 grudnia 2008 roku powód zawarł umowę z podmiotem oznaczonym jako „J. S. 1 K./B./ (...) spółka cywilna w S.”, na podstawie której powód zobowiązał się wydzielić z dzierżawionej nieruchomości określonej w umowie dzierżawy nr (...) z dnia 10 sierpnia 2008 roku powierzchnię drogi zaznaczonej kolorem zielonym na planie sytuacyjnym stanowiącym załącznik do umowy i udostępnić przedmiotowy teren drogi na czas do 30 czerwca 2009 roku Gminie K. w celu dalszego wydzierżawienia podmiotowi oznaczonemu jako „J. S. 1 K./B./ (...) spółka cywilna w S.”. J. S. 1 K./B./ (...) spółka cywilna w S. zobowiązała się przekazać powodowi Stowarzyszeniu Miłośników (...) w D. rekompensatę za utracone wpływy w wysokości 32.000 złotych netto plus 22% VAT.

W piśmie z dnia 22 grudnia 2008 roku powód przedstawił pozwanej Gminie K. dokumenty w postaci opracowania dotyczącego mas ziemnych wydobytych i zagospodarowanych na terenie pola golfowego w K. oraz poinformował o ogłoszeniu przez Zarząd Województwa (...) naboru wniosków o dofinansowanie projektów turystycznych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego. W piśmie z dnia 29 grudnia 2008 roku powód Stowarzyszenie Miłośników (...) w D. zwrócił się do Przewodniczącego Rady Gminy K. o pozostawienie w porządku obrad Rady Gminy w dniu 29 grudnia 2008 roku punktu „Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie B.” i podjęcie stosownych decyzji, które pozwolą na realizację inwestycji w postaci (...) pola golfowego w K.”. W piśmie powód przedstawił propozycje złożenia wniosku o dofinansowanie projektów infrastruktury turystycznej w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego.

W dniu 14 stycznia 2009 roku do Urzędu Gminy K. wpłynęło pismo Stowarzyszenia z dnia 11 grudnia 2008 roku, w której powód poinformował o decyzji nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia (...) Stowarzyszenia Miłośników (...) w przedmiocie wydzielania obszaru przeznaczonego pod drogę na dzierżawionym terenie i przekazanie jej Gminie K. na okres do dnia 30 czerwca 2009 roku. Pismem z dnia 31 marca 2009 roku Wójt Gminy K. w imieniu Gminy K. złożył powodowi oświadczenie w przedmiocie rozwiązania umowy dzierżawy nr (...) z dnia 10 sierpnia 2004 roku na podstawie § 3 pkt. 4 umowy, tj. w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia. W oświadczeniu podano, iż podstawą rozwiązania umowy dzierżawy jest fakt niedotrzymania umownego terminu rozpoczęcia użytkowania w pełni zrealizowanego pola golfowego, jak również terminu dodatkowego wyznaczonego przez wydierżawiającego w odrębnym piśmie. Jednocześnie Wójt Gminy K. wezwał powoda do protokolarnego wydania przedmiotowej nieruchomości.

W piśmie z dnia 2 kwietnia 2009 roku powód zwrócił się do Wójta Gminy K. o wyznaczenie terminu spotkania celem „polubownego rozwiązania zawilości” wynikających z umowy dzierżawy z dnia 10 sierpnia 2004 roku. Jednocześnie powód wskazał na nakłady poniesione w prowadzonej inwestycji oraz konieczność ich zadośćuczynienia ze strony Gminy K.. W piśmie z dnia 6 kwietnia 2009 roku Stowarzyszenie zaproponowało pozwanej Gminie K. przekazanie na rzecz powoda w drodze sprzedaży lub ustanowienia prawa wieczystego użytkowania działek oznaczonych na planie zagospodarowania przestrzennego numerem 10.US o powierzchni 3,5207 ha oraz numerem 9 US o powierzchni 0,6326 ha. W piśmie z dnia 21 kwietnia 2009 roku, skierowanym do pozwanej Gminy K., powód zaprotestował przeciwko rozwiązaniu umowy dzierżawy z dnia 10 sierpnia 2004 roku oraz zwrócił się o ponowne przeanalizowanie złożonych propozycji.

W piśmie z dnia 27 kwietnia 2009 roku Wójt Gminy K. oświadczył powodowi, iż podtrzymuje oświadczenie z dnia 31 marca 2009 roku w sprawie rozwiązania w trybie natychmiastowym umowy dzierżawy nr (...) z dnia 10 sierpnia 2004 roku. W piśmie z dnia 29 kwietnia 2009 roku powód skierowanym do pozwanej wezwał ją do pilnej realizacji złożonych propozycji w poprzednich pismach.

Ustalił też Sąd Okręgowy, że w piśmie z dnia 25 maja 2009 roku Wójt Gminy K. oświadczył powodowi, że jest brak podstaw do zawarcia umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości z uwagi na uchylenie uchwały Rady Gminy nr (...) z dnia 25 kwietnia 2005 roku. W piśmie z dnia 16 czerwca 2009 roku powód wezwał pozwaną do usunięcia naruszenia interesu prawnego Stowarzyszenia Miłośników (...) polegającego na przyjęciu w dniu 24 listopada 2008 roku uchwały nr (...) w sprawie uchylenia uchwały nr (...) Rady Gminy K. z dnia 25 kwietnia 2005 roku w sprawie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Stowarzyszenie w piśmie z dnia 10 sierpnia 2009 roku skierowanym do Gminy K. wezwał ją o bezprzetargowe przekazanie działki numer (...) .US w użytkowanie wieczyste, ewentualnie jej sprzedaż powodowi.

W dniu 24 sierpnia 2009 roku wniósł powód do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w S. skargę na uchwałę Rady Gminy K. nr (...) z dnia 24 listopada 2008 roku w sprawie uchylenia uchwały nr (...) Rady Gminy K. z dnia 25 kwietnia 2005 roku w sprawie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste., którą prawomocnym postanowieniem z dnia 27 października 2009 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt (...) Sąd ten odrzucił.

W piśmie z dnia 15 lutego 2010 roku Gmina K., w odpowiedzi na wniosek powoda o przekazanie własności nieruchomości gruntowej położonej w K. oznaczonej jako działka numer (...)US wskazanej w uchwale Rady Gminy w K. Nr (...) z dnia 30 marca 2009 roku, poinformowała powoda, iż na podstawie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami powód nie spełnia wymagań nabycia własności powyższej nieruchomości lub ustanowienia na jej rzecz użytkowania wieczystego bez przetargu.

W pismach z dnia 16 i 26 lutego 2010 roku powód ponownie bezskutecznie zwrócił się z prośbą do Gminy K. o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości w oparciu o przepis art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1967 roku o gospodarce nieruchomościami. W piśmie z dnia 30 marca 2010 roku powód wniósł do pozwanej Gminy K. o zmianę decyzji z dnia 31 marca 2009 roku w sprawie rozwiązania umowy dzierżawy nr (...) z dnia 10 sierpnia 2004 roku oraz przywrócenie stanu prawnego sprzed dnia 31 marca 2009 roku.

W piśmie z dnia 23 kwietnia 2010 roku Stowarzyszenie zwróciło się do Przewodniczącego Rady Gminy K. o podjęcie rozmów i możliwość zaprezentowania propozycji związanych z kontynuowaniem inwestycji budowy pola golfowego.

Na skutek pozwu wniesionego przez Gminę K. Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział I Cywilny w sprawie o sygn. akt. I C 2810/09 w dniu 20 września 2010 roku wydał wyrok, w którym nakazał Stowarzyszeniu Miłośników (...) w D. wydać na rzecz Gminy K. nieruchomości położoną w B., Gmina K. stanowiącą działkę nr (...) oraz część działki (...) w obrębie wskazanych w wyroku punktów granicznych.

W dniu 28 marca 2011 roku powód wydał pozwanej nieruchomości położone w B., gmina K., będące przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 10 sierpnia 2004 roku.

W protokole przekazania nieruchomości z dnia 28 marca 2011 roku wskazano, że powód przekazuje ją pozwanej wraz z budynkami. Jak ustalił Sąd Okręgowy, powód do czasu wydania pozwanej Gminie K. nieruchomości położonych w B., gmina K. stanowiących przedmiot umowy dzierżawy z dnia 10 sierpnia 2004 roku, Stowarzyszenie poniosło wydatki na realizację przedsięwzięcia związanego z budową pola golfowego w łącznej wysokości 993.936,60 złotych.

W piśmie z dnia 25 stycznia 2012 roku powód wezwał pozwaną Gminę K. do zapłaty kwoty 593.936,60 złotych tytułem odszkodowania za wyrządzona szkodę powodowi przez niezgodne z prawem działanie przy wykonywaniu władzy, związanych z niewykonaniem przez pozwaną Gminę uchwały nr (...) z dnia 25 kwietnia 2005 roku.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo oparte pierwszorzędnie na treści art. 417 k.c. nie zasługuje na uwzględnienie. Wskazał, że powód wywodzi odpowiedzialność pozwanej z faktu wyrządzenia mu szkody poprzez niezgodne z prawem wykonywanie władzy publicznej polegające - według strony powodowej - na zaniechaniu wykonania uchwały Rady Gminy K. numer (...) z dnia 25 kwietnia 2005 roku o oddaniu powodowi w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonych w obrębie B. oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki numer (...); a następnie na uchyleniu powyższej uchwały uchwałą Rady Gminy K. nr (...)z dnia 24 listopada 2008 roku i zaniechaniu wydania kolejnej uchwały w przedmiocie ustanowienia użytkowania wieczystego oznaczonej wyżej nieruchomości na rzecz powoda. Uznał Sąd, że z uzasadnienia pozwu i dalszych pism procesowych wynika, że strona powodowa upatruje podstawy prawnej żądania pozwu w przepisach o odpowiedzialności deliktowej, przede wszystkim w art. 417 k.c. Wyjaśnił, że wykonywanie funkcji władzy publicznej łączy się co do zasady z możliwością władczego kształtowania sytuacji jednostki, gdy brak jest formalnej równości stron. Wykonywanie władzy w tym sensie może mieć postać nie tylko wydania decyzji (orzeczenia), lecz także faktycznej ingerencji w sferę praw jednostki, na przykład użycia przymusu zarówno w stosunku do majątku, jak i osoby. Przyjmuje się, że wykonywaniem władzy publicznej nie jest świadczenie usług publicznych przez państwo. Do korzystania z tej sfery aktywności państwa nie można bowiem nikogo zmusić. Konsekwentnie, nie będzie wykonywaniem władzy publicznej wykonywanie władztwa administracyjnego, jakiemu poddają się osoby korzystające dobrowolnie z usług różnych instytucji użyteczności publicznej, na przykład szkół wyższych, zakładów opieki zdrowotnej, instytucji organizujących funkcjonowanie rynku papierów wartościowych itp.

W niniejszej sprawie strona powodowa wiązała obowiązek naprawienia szkody przez pozwanego z jego działalnością w zakresie zarządzania majątkiem komunalnym, albowiem wywodziła odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanej z zaniechaniem ustanowienia na rzecz powoda prawa użytkowania nieruchomości gruntowych stanowiących własność pozwanej. Ta sfera działalności jednostek samorządu terytorialnego nie może być uznana za wykonywanie władzy publicznej, gdyż gmina w tym zakresie nie kształtuje w sposób władczy sytuacji prawnej innych osób, lecz występuje jako równoprawny podmiot stosunków cywilnoprawnych. Podkreślił Sąd, że zgodnie z art. 234 k.c. w zw. z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. do oddania gruntu Skarbu Państwa lub gruntu, należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków, w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości, co oznacza, że ustanowienie prawo użytkowania wieczystego następuje w formie umowy zawieranej pomiędzy właścicielem nieruchomości gruntowej, a użytkownikiem wieczystym. Oznacza to, że pomiędzy właścicielem nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste a użytkownikiem wieczystym nawiązuje się stosunek cywilnoprawny, którego istotą jest formalna równość stron. Z tego względu także wszelkie spory dotyczące ustanowienia i istnienia prawa użytkowania wieczystego mają

charakter sporu cywilnoprawnego, w ramach którego Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego nie mogą w sposób władczy kształtować sytuacji jednostki. Do odmiennego wniosku nie może prowadzić okoliczność, że decyzja o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste należy z reguły do właściwego organu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, będącego właścicielem gruntu. Podniósł Sąd, że to z istoty prawa własności wynika, iż to właściciel rzeczy – poza szczególnymi przypadkami – ma decydujący głos w sprawie jej sprzedaży lub obciążenia innym prawem, co nie wpływa na ocenę charakteru podejmowanych przez niego czynności za mieszczących się w sferze dominium.

O kwalifikacji działań i zaniechań organów pozwanej nie może decydować także forma podejmowanych przez ten podmiot czynności. Z istoty działalności rady gminy będącej kolegialnym organem jednostki samorządu terytorialnego wynika, że podejmuje ona swoje decyzje w formie uchwał. Nie oznacza to jednak, że każda uchwała rady gminy stanowi władcze rozstrzygnięcie z zakresu wykonywania przez ten organ władzy publicznej. Analiza przepisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, w szczególności art. 18 tejże ustawy, wskazuje, że rada gminy może podejmować uchwały zarówno w sferze imperium, jak i w zakresie nie objętym władzą publiczną jednostek samorządu terytorialnego. Dotyczy to zwłaszcza uchwał rady gminy związanych z majątkiem komunalnym, przewidzianych w art. 18 ust. 2 pkt. 9a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, zgodnie z którym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Wyjaśnił Sąd Okręgowy, że w rozpoznawanej sprawie zarówno uchwała Rady Gminy K. numer (...) z dnia 25 kwietnia 2005 roku, jak i uchwała Rady Gminy K. nr (...) z dnia 24 listopada 2008 roku w istocie dotyczyły wyrażenia zgody w trybie art. 18 ust. 2 pkt. 9a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym na dokonanie przez Wójta Gminy K. czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem gminy polegających na oddaniu nieruchomości gminnej w użytkowanie wieczyste.

Jak wskazał Sąd, podejmowanie przez organy gminy aktów prawnych tego rodzaju, nie może być uważane za wykonywanie władzy publicznej przez tę jednostkę samorządu terytorialnego. Ostatecznie uznał, że w niniejszej sprawie podstawę prawną odpowiedzialności pozwanego za szkodę wyrządzoną powodowi nie może stanowić przepis art. 417 k.c., lecz przepisy ogólne o odpowiedzialności deliktowej, tj. art. 415 k.c. W przypadku osób prawnych, do których należy pozwana Gmina K., zastosowanie znajdują także przepisy art. 416 k.c., art. 429 i art. 430 k.c. regulujące odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez organ osoby prawnej [art. 416 k.c.], pracowników i podwładnych [art. 430 k.c.] oraz inne osoby, którym osoba prawna powierzyła wykonanie czynności, z którą wiąże się szkoda [art. 429 k.c.]. W każdym z tych przypadków odpowiedzialność oparta jest na zasadzie winy, w przeciwieństwie do odpowiedzialności przewidzianej w art. 417 k.c., która wymaga jedynie bezprawności działania lub zaniechania sprawcy szkody. Sąd Okręgowy wskazał, że w tym stanie rzeczy dla przypisania pozwanej Gminie K. odpowiedzialności deliktowej w niniejszej sprawie konieczne jest łączne spełnienie następujących przesłanek: powstanie szkody; wyrządzenie szkody czynem niedozwolonym polegającym na bezprawnym i zawinionym działaniu lub zaniechaniu organu lub osoby, której pozwana powierzyła wykonanie czynności; normalny związek przyczynowy pomiędzy powyższym działaniem lub zaniechaniem a wyrządzoną szkodą. Ciężar dowodu zaistnienia wymienionych wyżej przesłanek spoczywa zgodnie z dyspozycją art. 6 k.c. na poszkodowanym.

W rozpoznawanej sprawie podstawowe znaczenie ma ustalenie, czy pozwanej Gminie K. można przypisać popełnienie czynu niedozwolonego. W judykaturze i doktrynie prawa cywilnego wskazuje się, że czynem niedozwolonym w rozumieniu art. 415 i następnych kodeksu cywilnego jest każde zachowanie, zasługujące na ujemną ocenę z punktu widzenia obowiązującego porządku prawnego, prowadzące do powstania szkody. Jednocześnie przyjmuje się, że niewłaściwość postępowania od strony przedmiotowej określa się pojęciem bezprawności, natomiast od strony podmiotowej określa się jako winę w znaczeniu subiektywnym. Bezprawnym zachowaniem się będzie więc takie, które stanowi obiektywne złamanie określonych reguł postępowania, czyli będzie sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym. Czyn niedozwolony w znaczeniu art. 415 k.c. może mieć miejsce tylko wtedy, gdy sprawca szkody naruszył obowiązek powszechny, ciężący na każdym. Natomiast niewykonanie zobowiązania samo przez się nie może być

uznane za działanie bezprawne w rozumieniu art. 415 k.c. Taka jego kwalifikacja jest uzasadniona tylko wtedy, gdy jednocześnie następuje naruszenie obowiązku powszechnego, ciężącego na każdym. Wedle Sądu w rozpoznawanej sprawie zachowaniom organów pozwanej Gminy K. nie można przypisać tak rozumianej bezprawności, gdyż nie doszło do złamania przez nią żadnej powszechnie obowiązującej reguły postępowania wyznaczonej przez normy prawne lub zasady współżycia społecznego.

Powód wywodził odpowiedzialność pozwanej Gminy K.: po pierwsze, ze zdarzenia polegającego na zaniechaniu wykonania uchwały Rady Gminy K. numer(...) z dnia 25 kwietnia 2005 roku o oddaniu powodowi w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonych w obrębie B. oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki numer (...); po drugie, ze zdarzenia polegającego na wydaniu uchwały Rady Gminy K. nr (...) z dnia 24 listopada 2008 roku w przedmiocie uchylenia uchwały Rady Gminy K. numer (...) z dnia 25 kwietnia 2005 roku; po trzecie, z faktu zaniechania wydania przez organy pozwanej gminy kolejnej uchwały w przedmiocie ustanowienia użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości na rzecz powoda.

W zakresie tych twierdzeń w pierwszej kolejności wskazał Sąd, że niespornym było, iż na wniosek Stowarzyszenia Miłośników (...) z siedzibą w D. z dnia 20 kwietnia 2005 roku Rada Gminy K. w dniu 25 kwietnia 2005 roku podjęła uchwałę numer (...), w której postanowiła „oddać w drodze bezprzetargowej w użytkowanie wieczyste na okres 40 lat nieruchomość zabudowaną o powierzchni 60.8158 ha. Bezsporne jest również, że powyższa uchwała nie została wykonana, albowiem Gmina K. nie ustanowiła na rzecz powoda prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących przedmiot uchwały z dnia 25 kwietnia 2005 roku numer (...). Poza sporem pozostaje także, że w dniu 24 listopada 2008 roku Rada Gminy K. podjęła uchwałę nr (...), w której wyraziła zgodę na uchylenie uchwały nr(...) Rady Gminy K. z dnia 25 kwietnia 2005 roku w sprawie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste i nie podjęła następnie żadnej uchwały w tej sprawie.

Sąd Okręgowy rozważył więc, czy powyższe działania i zaniechania organów pozwanej Gminy K. miały charakter bezprawny, a w szczególności uchwała nr (...) Rady Gminy K. z dnia 25 kwietnia 2005 roku. W niniejszej sprawie analiza uchwały nr (...) Rady Gminy K. z dnia 25 kwietnia 2005 roku wskazuje, że została podjęta w ramach kompetencji rady gminy określonych w art. 18 ust. 2 pkt. 9a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, który stanowi, że „do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał [...] w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy”. Z przepisu art. 18 ust. 2 pkt. 9a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym wynika zatem, że sama rada gminy nie podejmuje decyzji w sprawie dokonania konkretnych czynności polegających na nabywaniu, zbywaniu i obciążaniu nieruchomości, ich wydzierżawianiu lub wynajmowaniu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, a jedynie ustala zasady dokonywania tych czynności przez organ wykonawczy, jakim jest wójt gminy, ewentualnie wyraża zgodę na dokonanie konkretnej czynności przez wójta. W rozpoznawanej sprawie przyjął Sąd, że uchwała nr(...) Rady Gminy K. z dnia 25 kwietnia 2005 roku wyrażała zgodę na dokonanie powyższej czynności prawnej przez Wójta Gminy K.. Do wniosku tego prowadzi okoliczność, że zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego konieczne było zawarcie umowy, do czego uprawniony w imieniu gminy jest wyłącznie wójt.

Sąd Okręgowy rozważył też, czy organy pozwanej Gminy K. miały obowiązek wykonać uchwałę Rady Gminy K. nr(...) z dnia 25 kwietnia 2005 roku i czy odpowiadało temu obowiązkowi jakiegokolwiek uprawnienie strony powodowej. Z art. 30 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym wynika, że Wójt Gminy K. powinien co do zasady wykonywać uchwały rady gminy. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że skoro z art. 18 ust. 2 pkt. 9a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym wynika, że rada gminy jedynie określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony ewentualnie – do czasu określenia tych zasad - wyraża zgodę na dokonywanie tych czynności przez wójta, to wykonywanie konkretnych czynności z zakresu określonego w art. 18 ust. 2 pkt. 9a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym należy do sfery kompetencji wójta i to on podejmuje ostateczną decyzję

o dokonaniu danej czynności związanej z rozporządzaniem nieruchomościami gminnymi lub ich obciążaniem. W tej sytuacji uchwałę Rady Gminy K. nr (...) z dnia 25 kwietnia 2005 roku należało traktować wyłącznie jako akt wyrażenia zgody na oddanie nieruchomości gminnej w użytkowanie wieczyste na rzecz powoda, która jednak nie była wiążąca dla organu wykonawczego w tym znaczeniu, że nie nakładała ona na niego obowiązku zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste nieruchomości z powodem.

Dlatego też w ocenie Sądu nie można uznać za bezprawne zachowania Wójta Gminy K. polegające na tym, że ostatecznie nie wykonał uchwały Rady Gminy K. nr (...) z dnia 25 kwietnia 2005 roku – tym bardziej, że przed jej wykonaniem Rada Gminy K. w dniu 24 listopada 2008 roku podjęła uchwałę nr (...) wyrażającą zgodę na uchylenie uchwały nr (...) z dnia 25 kwietnia 2005 roku. Na skutek podjęcia powyższej uchwały Rady Gminy K. z dnia 24 listopada 2008 roku zaistniał stan, w której Wójt Gminy K. nie posiadał wymaganej przez art. 18 ust. 2 pkt. 9a ustawy o samorządzie gminnym zgody rady gminy na oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste i tym samym nie miał nie tylko obowiązku, ale także uprawnienia do zawarcia z powodem umowy w przedmiocie ustanowienia użytkowania wieczystego.

Uznał Sąd, że rozważyć w związku z tym należy, czy można uznać za bezprawne działanie organu pozwanej gminy wydanie uchwały Rady Gminy K. z dnia 24 listopada 2008 roku w przedmiocie uchylenia uchwały nr (...) z dnia 25 kwietnia 2005 roku. W ocenie Sądu nie można konstruować niezgodności z prawem powyższego aktu Rady Gminy K.. Po pierwsze, art. 101 ustawy o samorządzie gminnym przewiduje szczególny tryb zaskarżania uchwał i zarządzeń wydawanych przez organy gminy w sprawach z zakresu administracji publicznej. Zakładając, że sprawa objęta uchwałą Rady Gminy K. z dnia 24 listopada 2008 roku miałaby taki charakter, to powód jako osoba, której interes prawny został naruszony uchwałą Rady Gminy K. z dnia 24 listopada 2008 roku, mogła wnieść skargę na tę uchwałę do sądu administracyjnego po uprzednim wezwaniu do usunięcia naruszenia przez organ gminy. W rozpoznawanej sprawie jest bezsporne, że powód wniósł taką skargę, jednak została ona prawomocnie odrzucona. Z tego względu sąd w niniejszym postępowaniu nie jest uprawniony do badania zgodności z prawem uchwały Rady Gminy K. z dnia 24 listopada 2008 roku, gdyż wprowadzenie przez ustawodawcę szczególnego trybu zaskarżania uchwał i zarządzeń wydawanych przez organy gminy powoduje, że sąd powszechny nie może badać zgodności z prawem powyższych aktów organów gminy.

Po drugie, zakładając, że sprawa objęta uchwałą Rady Gminy K. z dnia 24 listopada 2008 roku nie ma charakteru sprawy z zakresu administracji publicznej i tym samym nie podlegała zaskarżeniu w trybie art. 101 ustawy o samorządzie gminnym, to i tak nie ma podstaw do uznania jej za niezgodną z prawem. Podkreślił Sąd, że skoro rada gminy w ramach swych kompetencji jest uprawniona do wyrażania zgody na nabywanie, zbywanie i obciążanie nieruchomości oraz ich wydzierżawianie lub wynajmowanie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, przy czym uchwała w przedmiocie jest skierowana do organu wykonawczego, to uzasadniony jest wniosek, że rada gminy może również do czasu dokonania tych czynności przez organ wykonawczy uchylić zgodę na dokonanie tych czynności.

Niezależnie od tego zauważył Sąd, że z uzasadnienia uchwały Rady Gminy K. z dnia 24 listopada 2008 roku wynika, że jej podjęcie wynikało ze zmiany oznaczenia nieruchomości w ewidencji gruntów będących wynikiem prac geodezyjnych przeprowadzonych zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania. Okoliczność ta w istocie powodowała niemożność wykonania uchwały Rady Gminy K. nr (...) z dnia 25 kwietnia 2005 roku, gdyż ta uchwała dotyczyła „nieruchomości o powierzchni 60,8158 ha stanowiącą część działek nr (...) położonych w obrębie B.”, a więc nieruchomości o cechach nie istniejących w dacie podejmowania uchwały Rady Gminy K. z dnia 24 listopada 2008 roku, co uzasadniało podjęcie uchwały tej treści.

Sąd wziął też pod uwagę wskazanie powoda, że bezprawne działanie organów Gminy K. polegało w tej sytuacji na zaniechaniu podjęcia przez Radę Gminy K. nowej uchwały dotyczącej oddania w użytkowanie wieczyste prawidłowo oznaczonej nieruchomości gruntowej. W ocenie sądu orzekającego w niniejszej sprawie powyższe zaniechanie organów Gminy K. nie miało jednak charakteru bezprawnego. Podstawowe znaczenie ma w tym zakresie okoliczność, że żaden przepis powszechnie obowiązujący nie nakładał na pozwaną Gminę K. obowiązku ustanowienia na rzecz

powoda prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości gruntowej. Decyzja w tym zakresie należała do organów pozwanej gminy, która jako właściciel nieruchomości mogła uznać, że nie jest celowe z punktu widzenia zasad prawidłowej gospodarki mieniem komunalnym oddanie nieruchomości gminnej w użytkowanie wieczyste powodowi, w szczególności na warunkach preferencyjnych, jak tego domagał się powód. Z tego względu skoro pozwana nie miała tego rodzaju obowiązku, nie można przypisać organom pozwanej bezprawności w zaniechaniu podjęcia czynności zmierzających do ustanowienia na rzecz powoda prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości gruntowej.

W tym zakresie, wedle Sądu pierwszej instancji, zachowanie organów pozwanej gminy nie naruszało żadnych nakazów i zakazów wynikające zarówno z powszechnie obowiązujących norm prawnych, ale także z norm moralnych i obyczajowych, czyli zasad współżycia społecznego. Przy czym przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć w ocenie Sądu jako podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania.

W rozpoznawanej sprawie uznał Sąd, że zachowanie pozwanej gminy nie stoi w sprzeczności z tak rozumianymi zasadami współżycia społecznego.

Do wniosku tego, w ocenie Sądu, skłania wzgląd na charakter stosunków łączących strony. Poza sporem pozostawało, że w dniu 1 czerwca 2004 roku pozwana Gmina K. zawarła z powodem Stowarzyszeniem Miłośników (...) w D. porozumienie, na podstawie którego Gmina K. zobowiązała się przekazać powodowi na podstawie umowy dzierżawy nieruchomość gruntową położoną w obrębie B. o powierzchni 850.688 m⁽²⁾ z przeznaczeniem na wybudowanie, uprawianie i rozwijanie gry w golfa i turystyki golfowej wraz z rozbudową zaplecza i infrastruktury, natomiast powód zobowiązał się do zrealizowania celu polegającego na wybudowaniu pola golfowego na tej nieruchomości, uprawianiu i rozwijaniu gry w golfa i turystyki golfowej wraz z rozbudową zaplecza i infrastruktury. Zauważył Sąd, że bezsporne jest, iż w wykonaniu tego porozumienia doszło do zawarcia w dniu 16 czerwca 2004 roku umowy dzierżawy nr (...), na podstawie której pozwana wydzierżawiła powodowi nieruchomości gruntowe na okres trzech lat, a następnie w dniu 10 sierpnia 2004 roku doszło do zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, na podstawie której pozwana wydzierżawiła powodowi te same nieruchomości na okres 30 lat tj. od dnia 11 sierpnia 2004 roku do dnia 31 lipca 2034 roku. Zawarcie powyższych umów dzierżawy nastąpiło na warunkach preferencyjnych, o czym świadczy ustalenie symbolicznego czynszu dzierżawnego. W tym stanie rzeczy uznał, że pozwana Gmina K. wypełniła swoje zobowiązania wynikające z porozumienia zawartego z powodem z dnia 1 czerwca 2004 roku. Odmienne należy ocenić wykonanie zobowiązań przez powoda. Z powyższego porozumienia wynika, że powód zobowiązał się wybudować na dzierżawionej nieruchomości pole golfowe, przy czym w umowie dzierżawy z dnia 10 sierpnia 2004 roku określono terminy wykonania tego zobowiązania, mianowicie powód miał rozpocząć budowę pola golfowego w terminie 12 miesięcy od daty podpisania umowy prac w ramach budowy pola golfowego i przystąpić do użytkowania w pełni zrealizowanego pola golfowego w terminie 48 miesięcy od dnia zawarcia umowy dzierżawy. Nie stanowi przedmiotu sporu, że powód nie dotrzymał tego ostatecznego terminu, gdyż do 1 sierpnia 2008 roku wykonał jedynie część prac budowlanych. Sąd wziął pod uwagę, że powód powoływał się na trudności w pozyskaniu środków na finansowanie powyższych prac, lecz jest to okoliczność, która obciąża wyłącznie stronę powodową. To powód zobowiązał się do wykonania i finansowania inwestycji polegającej na wybudowaniu pola golfowego, natomiast pozwana gmina zobowiązała się do wydzierżawienia na warunkach preferencyjnych nieruchomości pod tę inwestycję, co też uczyniła. W związku z tym pozwana miała prawo oczekiwać, że powód dotrzyma swoich zobowiązań. Uznał Sąd, że analiza korespondencji prowadzonej przez strony wskazuje, że powód nie potrafiąc pozyskać zewnętrznych źródeł finansowania swojej inwestycji i nie chcąc inwestować własnych środków, próbował na pozwaną przenieść związane z tym ryzyko. Tak ocenić należy bowiem propozycje powoda dotyczące ustanowienia hipoteki na dzierżawionych przez powoda nieruchomościach celem zabezpieczenia kredytu udzielonego pozwanemu, a także ustanowienia na rzecz powoda prawa użytkowania wieczystego lub sprzedaży części nieruchomości na warunkach preferencyjnych. Jest znamienne, że początkowo pozwana próbowała pomóc powodowi w jego działalności inwestycyjnej, o czym świadczy właśnie podjęcie uchwały Rady Gminy K. nr (...) z dnia 25 kwietnia 2005 roku, jednak pomimo to powód nadal nie realizował swoich zobowiązań wynikających z umowy dzierżawy z dnia 10 sierpnia 2004 roku i nie potrafił doprowadzić do zakończenia inwestycji objętej porozumieniem z pozwaną Gminą K.. W tym stanie jest zrozumiałe, że organy pozwanej gminy miały obiektywne podstawy, aby nie dawać wiary kolejnym zapewnieniom powoda o kontynuowaniu inwestycji

i ostatecznie odmówić ustanowienia prawa użytkowania wieczystego spornych nieruchomości na rzecz powoda. Podkreślić trzeba, że zarówno Rada Gminy, jak i Wójt Gminy K. mają obowiązek dbania o majątek komunalny. Skoro powód nie zrealizował zobowiązania do wybudowania pola golfowego w umówionym terminie i cel zawarcia umowy dzierżawy na warunkach preferencyjnych nie został osiągnięty, to Wójt Gminy K. w ramach prawidłowego zarządu majątkiem komunalnym był nie tylko uprawniony, ale i zobowiązany do wypowiedzenia umowy dzierżawy.

Uznał Sąd pierwszej instancji, że takie zachowanie pozwanej gminy nie zasługuje na ujemną ocenę także z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. Skoro sam powód nie wykonał zobowiązań, do których się zobowiązał w stosunku do pozwanej, to nie można wymagać od pozwanej, aby kontynuowała współpracę z powodem i w sposób preferencyjny rozporządzała swoim mieniem na korzyść powoda.

Z powyższych przyczyn w ocenie Sądu zachowanie pozwanej, z których powód wywodził odpowiedzialność odszkodowawczą, nie ma charakteru bezprawnego, a tym samym nie stanowi czynu niedozwolonego w rozumieniu przepisów art. 415 i następnych kodeksu cywilnego. Jako, że nie została spełniona podstawowa przesłanka odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej, co uzasadnia oddalenie powództwa opartego na tej podstawie prawnej i faktycznej.

Niezależnie od tego wskazał Sąd, że nie zostały spełnione także pozostałe przesłanki odpowiedzialności deliktowej strony pozwanej, to jest szkoda i związek przyczynowy pomiędzy wyrządzeniem szkody a czynem niedozwolonym przypisywanym przez powoda pozwanej. Wskazał Sąd, że w judykaturze i doktrynie prawa cywilnego wskazuje się, że szkodą jest uszczerbek w prawnie chronionych dobrach poszkodowanego, przy czym z reguły formułowane jest zastrzeżenie, że szkodą jest wyłącznie uszczerbek powstały wbrew woli poszkodowanego, dla odróżnienia szkody od nakładów, wydatków i innych umniejszeń majątku poszkodowanego ponoszonych przez niego dobrowolnie i niewymuszonych danym zdarzeniem, lecz innymi okolicznościami. W niniejszej sprawie strona powodowa wskazywała, że jej szkodą odpowiadała wysokość nakładów czynionych na budowę pola golfowego na nieruchomości mającej stanowić przedmiot użytkowania wieczystego, które zostały przez nią utracone po zwrocie powyższych nieruchomości na rzecz pozwanej.

Poza sporem pozostawało, że powód w ramach inwestycji polegającej na budowie pola golfowego czynił nakłady na nieruchomościach oznaczonych pierwotnie w ewidencji gruntów jako działki numer(...)położonych w obrębie ewidencyjnym B. gmina K.. Uznał Sąd, że zakres tych nakładów oraz wysokość poczynionych na ten cel wydatków został wykazany przez powoda za pomocą dowodów z dokumentów w postaci faktur i rachunków oraz dziennika budowy i protokołu przekazania nieruchomości, a także korespondujących z nimi zeznań świadków J. W., H. Ł. (1), A. G. i J. Ł..

Wedle Sądu przyjąć trzeba, że w istocie doszło do powstania uszczerbku w jego majątku odpowiadającego wysokości wydatków poczynionych ze środków własnych powoda na budowę pola golfowego. Zauważył przy tym Sąd, że powyższe nakłady były czynione przez powoda w sposób dobrowolny w ramach stosunku zobowiązaniowego łączącego go z pozwanym. Jak wskazano wyżej, powód na podstawie porozumienia z dnia 1 czerwca 2004 roku i umowy dzierżawy z dnia 10 sierpnia 2004 roku zobowiązał się do wykonania inwestycji polegającej na budowie pola golfowego. W tym stanie rzeczy wyjaśnił Sąd, że skoro wszystkie nakłady czynione przez powoda służyły realizacji tego celu, nie można uznać, że związany z tym uszczerbek w majątku powoda nastąpił wbrew jego woli, co jest konstytutywną cechą istnienia szkody jako przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej. Nie można także wiązać wyrządzenia tak rozumianej szkody z faktem utraty nakładów w następstwie rozwiązania umowy dzierżawy łączącej strony. Podkreślił, że strony w powyższej umowie, do czego były uprawnione zgodnie z zasadą swobody umów, określiły sposób rozliczenia nakładów w przypadku ustania stosunku dzierżawy. Zgodnie z postanowieniami umowy – w razie rozwiązania umowy w przypadkach określonych w § 3 ust. 2 umowy dzierżawcy nie przysługuje prawo do roszczeń finansowych z tytułu poniesionych nakładów finansowych na przedmiot dzierżawy. W niniejszej sprawie rozwiązanie umowy dzierżawy nastąpiło właśnie w tym trybie i z tego względu powód utracił prawo do domagania się zwrotu wartości nakładów poczynionych na dzierżawionych nieruchomościach. Z tego względu – skoro powód w drodze umowy zrzekł się roszczeń dotyczących powyższych nakładów – uzasadniony jest wniosek, że do

powstania uszczerbku w majątku powoda będącego wynikiem poczynienia nakładów na nieruchomości dzierżawione od pozwanego i niemożnością dochodzenia ich zwrotu po rozwiązaniu umowy dzierżawy nastąpiło za zgodą powoda. Takiego rodzaju uszczerbek nie stanowi natomiast szkody w rozumieniu przepisów o odpowiedzialności deliktowej.

Niezależnie od tego wskazał też Sąd Okręgowy, że nie zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy powstaniem powyższego uszczerbku w majątku powoda a zdarzeniami, z którymi powód wiąże odpowiedzialność deliktową pozwanego.

Czynienie przez powoda nakładów na dzierżawioną nieruchomość było następstwem zobowiązania, jakie przyjął na siebie powód w porozumieniu z dnia 1 czerwca 2004 roku i w umowie dzierżawy z dnia 10 sierpnia 2004 roku. Powyższe czynności prawne *expressis verbis* nie przewidywały ustanowienia na rzecz powoda prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, na których miało zostać wybudowane pole golfowe. Z przeprowadzonych dowodów w postaci przesłuchania stron i zeznań świadka J. Ż. wynika, że kwestia oddania części tych nieruchomości w użytkowanie wieczyste powstała w późniejszym okresie, dla celów uzyskania finansowania inwestycji ze środków zewnętrznych. Wprawdzie pozwana Gmina K. wstępnie wyraziła zgodę na ustanowienie na rzecz powoda prawa użytkowania wieczystego, o czym świadczy także podjęcie uchwały Rady Gminy K. z dnia 25 kwietnia 2005 roku, jednak analiza twierdzeń stron i dowodów zawnioskowanych na ich poparcie wskazuje, że nie był to niezbędny warunek podjęcia inwestycji przez powoda. Obowiązek czynienia przez powoda nakładów na budowę pola golfowego wynikał bowiem ze wskazanego wyżej porozumienia z dnia 1 czerwca 2004 roku i zawartej w wykonaniu jej postanowień umowy dzierżawy z dnia 10 sierpnia 2004 roku, która określała zasady rozliczenia tych nakładów. Z tego względu nie można dać wiary twierdzeniom powoda, że wykonywał nakłady na budowę pola golfowego tylko dlatego, że liczył na ustanowienie prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości zgodnie z uchwałą Rady Gminy K. z dnia 25 kwietnia 2005 roku, gdyż konieczność prowadzenia inwestycji przez powoda wynikał z wcześniejszych czynności prawnych dokonywanych przez strony. Zauważył Sąd, że z korespondencji prowadzonej przez strony wynika, że problem wykonania uchwały Rady Gminy K. z dnia 25 kwietnia 2005 roku zaktualizował się dopiero w 2007 roku, to jest po ponad 2 latach od rozpoczęcia prac budowlanych przez powoda. W tym czasie, pomimo tego, że nie doszło do oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste powód kontynuował budowę pola golfowego, co wskazuje, że nie uważał tej okoliczności za przeszkodę w prowadzeniu inwestycji.

Sąd ocenił, że w tym stanie rzeczy nie można wiązać faktu czynienia przez powoda nakładów na budowę pola golfowego z uchwałą Rady Gminy K. z dnia 25 kwietnia 2005 roku, a w konsekwencji brak podstaw do przyjęcia, iż niewykonanie tej uchwały i jej następne uchylene było powodem, dla którego nie doszło do zakończenia inwestycji przez powoda w umówionym terminie i w następstwie tego do rozwiązania umowy dzierżawy. W świetle twierdzeń stron i przedstawionych przez nich dowodów, w tym również przesłuchania samej strony powodowej, uzasadniony jest wniosek, że niewykonanie przez powoda inwestycji w terminie wynikało z braku odpowiednich środków finansowych, co obciąża samego powoda, który przystępując do tak kosztownej inwestycji powinien zabezpieczyć na ten cel odpowiednie środki, a nie liczyć tylko na zewnętrzne źródła finansowania.

Pomiędzy zachowaniem pozwanego a ewentualną szkodą doznaną przez powoda w postaci utraty nakładów na budowę pola golfowego nie zachodzi adekwatny związek przyczynowy. Uznał Sąd, że po stronie powodowej nie powstało skuteczne w stosunku do pozwanego roszczenie o zapłatę dochodzonego pozwem odszkodowania, co uzasadnia oddalenie powództwa w całości.

Z tego względu Sąd uznał za zbędne rozpoznawanie podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia powoda. Niemniej jednak Sąd wyjaśnił powody, dla których zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie. Powód mógł dowiedzieć się o szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia najwcześniej po uzyskaniu wiedzy o ostatnim zdarzeniu, z którym wiąże obowiązek naprawienia szkody, czyli o wydaniu uchwały Rady Gminy K. nr(...) z dnia 24 listopada 2008 roku. W niniejszej sprawie strona powodowa dowiedziała się o podjęciu tej uchwały dopiero w piśmie pozwanej z dnia 25 maja 2009 roku i od tej daty należy liczyć trzyletni termin przedawnienia roszczenia. Termin ten upłynąłby najwcześniej w dniu 25 maja 2012 roku, a więc już po wniesieniu pozwu w niniejszej sprawie, co spowodowało przerwanie biegu terminu przedawnienia.

Sąd czyniąc ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie wziął pod uwagę, że część okoliczność faktycznych pomiędzy stronami, w szczególności co do faktów wynikających z umów i uchwał, pism stron nie była sporna. W pozostałym zakresie oparł się na dowodach z dokumentów przedstawionych przez strony. Sąd wyjaśnił, że wziął pod uwagę, że pierwotnie strona powodowa przedstawiła kserokopie dokumentów, które nie mają mocy dowodowej i dlatego sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z tych kserokopii. Z uwagi na to, że następnie strona powodowa przedstawiła poświadczona za zgodność z oryginałem odpisy tych dokumentów sąd dopuścił te dowody pomimo upływu terminu określonego w trybie art. 207 § 3 k.p.c. kierując się tym, że same wnioski o przeprowadzenie dowodów z tych dokumentów zostały zgłoszone w pozwie, a jedynie ich materialny substrat został przedstawiony w późniejszym terminie. Sąd czyniąc ustalenia faktyczne oparł się także na dowodach z zeznań świadków A. G., J. W., J. Ł., J. G., H. Ł. (1), J. Ż., E. S., M. Ś., uznając je co do zasady za wiarygodne. Sąd zauważył pewne rozbieżności w zeznaniach tych osób, jednak są one zrozumiałe z uwagi na upływ czasu, a ponadto nie wpływają one na możliwość ustalenia istotnych elementów stanu faktycznego. W przypadku świadków W. T., M. K., E. G. (1) i E. G. (2) Sąd - dając wiarę zeznaniom tych świadków - uznał, że nie dysponowali oni istotną wiedzą na temat okoliczności badanych w niniejszej sprawie. Sąd pominął dowód z zeznań świadka A. S. z uwagi na to, że wniosek o dopuszczenie tego dowodu został zgłoszony po upływie terminu określonego stronie powodowej w trybie art. 207 § 3 k.p.c., a ponadto jego przeprowadzenie prowadziłoby do zbędnej zwłoki w postępowaniu. Ponadto okoliczności objęte powyższym wnioskiem w istocie wynikają z zeznań świadków A. G., J. W., J. Ł., J. G., H. Ł. (1), które sąd uznał za wiarygodne. Sąd oddalił także wniosek strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, albowiem wniosek ten został także zgłoszony po upływie terminu określonego stronie powodowej w trybie art. 207 § 3 k.p.c., a ponadto okoliczności, na które ten dowód miał zostać przeprowadzony, zostały wykazane za pomocą dowodów z dokumentów. Niezależnie od tego wskazał Sąd, że z uwagi na ustalenie, że nie zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego, nie było celowe ustalenie wysokości poniesionej przez powoda szkody.

Kierując się tymi przesłankami powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu, co znalazło odzwierciedlenie w punkcie I sentencji.

Orzeczenie o kosztach oparto na treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., stosownie do wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wynik procesu.

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją w całości powód zarzucając:

1) naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na treść zapadłego

rozstrzygnięcia, a w szczególności:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez rażące naruszenie granic swobodnej oceny dowodów, a tym

samym ich ocenę wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego przejawiające się:

- dowolnym uznaniem, iż w przypadku roszczenia powódki nie można mówić o szkodzie powstałej w związku z działaniem lub zaniechaniem pozwanej „przy wykonywaniu władzy publicznej”, albowiem podjęcie a następnie uchylene uchwały o oddaniu powódce spornych gruntów w użytkowanie wieczyste nie miało charakteru władczego,

-dowolnym uznaniem, że zarządzanie majątkiem komunalnym, w tym kwestie związane z oddaniem jednostce gruntów w użytkowanie wieczyste - nie może być uznane za wykonywanie władzy publicznej, gdyż w stosunkach tych gmina występuje jako podmiot stosunków cywilnoprawnych,

-niczym nieuzasadnionym przyjęciem, że fakt podejmowania decyzji przez radę gminy w formie uchwał nie świadczy o jej działaniu w sferze władczej,

-niczym nieuzasadnionym przyjęciem, że zachowanie pozwanej, która podjęła uchwałę o oddaniu gruntów w użytkowanie wieczyste, następnie ją uchylili i nie podjęła kolejnej nie zasługiwało na ujemną ocenę z punktu widzenia obowiązującego porządku prawnego, co rzekomo nie doprowadziło do powstania po stronie powódki szkody, podczas gdy pozwana doskonale zdawała sobie sprawę z tego, że od wykonania uchwały o oddaniu gruntów w użytkowanie wieczyste zależą losy inwestycji pola golfowego i niepodjęcie stosownej uchwały wywołało u powódki szkodę znacznych rozmiarów w postaci wartości poczynionych na grunty inwestycji,

-nieprawidłowym uznaniem, że niewykonanie zobowiązania przez pozwaną nie mogło być uznane za działanie bezprawne, podczas gdy okoliczności uchylenia uchwały o oddaniu gruntów w użytkowanie wieczyste, a następnie nie podjęcie przez pozwaną w tym przedmiocie kolejnej uchwały, prowadzi do odmiennego wniosku,

-bezzasadnym i sprzecznym z zebrany materiał dowodowy przyjęciem, że pozwana gmina nie złamała żadnej powszechnie obowiązującej reguły postępowania wyznaczonej przez normy prawne i zasady współżycia społecznego, podczas gdy pozwana z pewnością zdawała sobie sprawę jakie straty po stronie powódki powstaną na skutek nieoddania jej gruntów w użytkowanie wieczyste, zgodnie z wcześniejszymi uzgodnieniami,

-bezpodstawnym przyjęciem, że działanie pozwanej Gminy nie było bezprawne, gdyż jej organ wykonawczy - burmistrz nie miał obowiązku wykonania uchwały o oddaniu powódce gruntów w użytkowanie wieczyste, podczas gdy zarówno organowi prowadzącemu jak i wykonawczemu Gminy znana była doskonale sytuacja powódki oraz konieczność uzyskania użytkowania wieczystego (w celu pozyskania środków finansowych), a co za tym idzie odstąpienie od oddania gruntów powódce miało charakter działania bezprawnego,

-nieuzasadnionym uznaniem, że działanie pozwanej nie było bezprawne, gdyż skarga powódki na podjętą przez pozwaną uchwałę została odrzucona, podczas gdy fakt ten winien nie mieć wpływu na ocenę słuszności zaniechania pozwanej, gdyż skarga ta odrzucona została z powodu uchybienia jej formalnym wymaganiom i nie była ona przedmiotem merytorycznego rozpoznania sądu,

-bezkrytycznym odniesieniem się do faktu, że uchwała z 2005 r. o oddaniu powódce gruntów w użytkowanie wieczyste w swoim uzasadnieniu wskazywała, iż została uchylona z uwagi na konieczność dokonania zmiany numeracji działek w niej wymienionych, a co za tym idzie - powódka w pełni uprawniona była do przypuszczenia, że po dokonaniu tej technicznej zmiany zostanie podjęta nowa uchwała, poprzez co w dalszym ciągu dokonywała inwestycji na spornej nieruchomości,

-nieuzasadnionym pominięciu faktu, iż zeznający w sprawie świadkowie, a w szczególności świadek E. S. oraz D. T. wskazywali, że przedmiotowa uchwała w rzeczywistości uchylona została z innych przyczyn, aniżeli wskazano to w uzasadnieniu uchwały ją uchylającej, co świadczy o celowym, zamierzonym a przede wszystkim bezprawnym działaniu pozwanej, które doprowadziło do powstania po stronie powódki szkody,

-bezpodstawnym uznaniem, że działanie pozwanej nie naruszyło norm moralnych, obyczajowych czy też zasad współżycia społecznego, podczas gdy postępowanie to naruszało w sposób rażący zasady prawidłowego obrotu gospodarczego, co doprowadziło do powstania po stronie powódki szkody, gdyż przez cały czas liczyła ona na wywiązanie się przez pozwaną z przyjętego na siebie zobowiązania,

-niczym nieuzasadnionym pominięciem faktu, że wykonanie inwestycji uzależnione było od uzyskania pomocy finansowej z zewnątrz, o czym obie strony niniejszego postępowania wiedziały od samego początku rozpoczęcia współpracy i uznaniem, że to powód, który nie zdołał wybudować pola golfowego nie wywiązał się z nałożonego na siebie zobowiązania,

- bezpodstawnym przyjęciem, że organy pozwanej miały obiektywne podstawy, aby nie dawać wiary zapewnieniom powódki co do wykonania inwestycji i ostatecznie odmówić ustanowienia prawa użytkowania wieczystego spornych nieruchomości na rzecz powódki, podczas gdy jak wynika z treści uchwały o uchyleniu uchwały o oddaniu tych gruntów w użytkowanie wieczyste - przyczyną jej uchylenia nie było niewywiązanie się powódki w terminie z budowy pola

golfowego, a konieczność zmiany numeracji wymienionych w uchwale działek, a ponadto pozwana doskonale zdawała sobie sprawę z wagi oddania tych gruntów w użytkowanie wieczyste powódce i w chwili uchylenia przedmiotowej uchwały nie dawała powódce podstaw do przyjęcia, że kolejna uchwała w tym przedmiocie nie zostanie już podjęta,

-bezprawnym uznaniu, że poczynione przez powódkę nakłady na nieruchomości miały charakter dobrowolny w ramach stosunku zobowiązaniowego łączącego ją z pozwaną co wskazuje na brak związku przyczynowego pomiędzy działaniem pozwanej a powstałą po stronie powódki szkodą, podczas gdy konieczność poczynienia inwestycji wynikała z szeregu umów i porozumień zawartych nie tylko z pozwaną, ale i innymi podmiotami, a ponadto - inwestycje te miały służyć realizacji społecznie użytecznemu celowi, a co za tym idzie - nie sposób obarczać powódkę odpowiedzialnością za nierealizowanie inwestycji budowy pola golfowego,

-niczym nieuzasadnionym nie daniem wiary twierdzeniom powódki, iż wykonywała ona inwestycje na spornych gruntach, gdyż liczyła na wykonanie uchwały o oddaniu ich w użytkowanie wieczyste, podczas gdy liczne pisma załączone do sprawy świadczą ewidentnie o tym, iż powódka zapewniana była o uzyskaniu użytkowania wieczystego, co miało umożliwić jej zdobycie wsparcia finansowego z różnych źródeł, co przełożyło się na czynione przez powódkę inwestycje,

-chybionym przyjęciem, że brak odpowiednich środków finansowych obciąża samą powódkę, podczas gdy niezyskanie wymaganych środków (z banku, z dofinansowań) spowodowane było li tylko i wyłącznie nieoddaniem powódce spornych gruntów w użytkowanie wieczyste,

-niczym nieuzasadnionym pominięciem zeznań niektórych świadków, w tym świadka D. T., która wypowiadała się co do faktycznych przyczyn uchylenia uchwały (o tym zeznawał również świadek E. S.), a które to zeznania miały istotne znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a w szczególności dla ustalenia bezprawnego działania pozwanej Gminy,

b)art. 166 k.p.c., poprzez przedłużenie powódce terminu do złożenia pisma przygotowawczego w trybie art. 207 § 3 k.p.c. i poinformowanie jej o wydanym w tym przedmiocie zarządzeniu jedynie drogą telefoniczną, a następnie po wadliwym obliczeniu przedłużonego terminu uznanie, że powódka uchybiła nałożonemu na nią zobowiązaniu,

c)art. 217 § 2 k.p.c., poprzez oddalenie wniosku powódki o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań sekretarki jej pełnomocnika, na okoliczność podejmowanych prób ustalenia, od jakiej daty należy liczyć owy przedłużony 14 -dniowy termin, w sytuacji gdy przeprowadzenie tego dowodu było niezbędne dla wykazania, że powódka dochowała nałożonego na nią terminu, a co za tym idzie -zgłoszone przez nią wnioski dowodowe w piśmie z dnia 15 czerwca 2012 r. nie można uznać za spóźnione,

d)art. 207 § 3 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c., poprzez pominięcie przez Sąd dowodu z

zeznań świadka A. S. z uwagi na to, że dowód ten został rzekomo zgłoszony po upływie terminu określonego stronie w trybie art. 207 § 3 k.p.c., podczas gdy termin ten został powódce przedłużony i wniosek o przesłuchanie tego świadka został złożony przed jego upływem w piśmie z dnia 15 czerwca 2012 r., a nadto Sąd dopuścił dowód z przesłuchania innego świadka w tym piśmie powołanego - H. Ł. (1) nie wskazując, że dowód ten został zgłoszony po upływie wyznaczonego terminu,

e)art. 207 § 3 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c., poprzez pominięcie przez Sąd dowodu z

opinii biegłego sądowego, który to dowód miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia

niniejszej sprawy, z uwagi na to, że dowód ten został rzekomo zgłoszony po upływie

terminu określonego stronie w trybie art. 207 § 3 k.p.c., podczas gdy termin ten został

powódce przedłużony i wniosek ten został złożony przed jego upływem w piśmie z dnia

15 czerwca 2012 r., a nadto Sąd dopuścił inne dowody wskazane w tym piśmie, w tym

dowód z przesłuchania świadka H. Ł. (1),

dla wyczerpania krytyki:

f)art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 127 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 k.p.c. w zw. z art. 128 k.p.c. w zw. z art. 129 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych powódki złożonych w pozwie oraz kolejnym piśmie przygotowawczym, albowiem nie zostały one przedstawione w oryginale, ani poświadczone „za zgodność” z oryginałem poprzez co Sąd odmówił im mocy dowodowej, podczas gdy strona obowiązana jest jedynie do wskazania dowodów, które mają być przeprowadzone na rozprawie, a nie do ich przedłożenia, a co za tym idzie - nie ma ona obowiązku przedkładania oryginałów dokumentów, jeżeli brak jest takiego wniosku ze strony przeciwnej bądź żądania strony przeciwnej,

2) Naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności:

a)art. 417 k.c., poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że podjęcie uchwały o oddaniu

powódce gruntów w użytkowanie wieczyste, jej uchylenie i nie podjęcie kolejnej - nie stanowiło wykonywania władzy publicznej, o którym mowa w tym przepisie, podczas gdy działania te kształtowały władczo sytuację powódki, a co za tym idzie -postępowanie pozwanej w niniejszej sprawie objęte było zakresem art. 417 k.c.,

b)art. 415 k.c., poprzez jego błędną wykładnię skutkującą przyjęciem, że niewykonanie

zobowiązania nie może być uznane za działanie bezprawne w rozumieniu tego przepisu, podczas gdy postępowanie takie ewidentnie można zakwalifikować do działań sprzecznych z prawem, godzących w interesy drugiej strony stosunku zobowiązaniowego, a co za tym idzie - można je rozpatrywać w kontekście działania prowadzącego do powstania szkody,

c) art. 390 § 1 k.c., poprzez brak przyjęcia, że szkoda po stronie powódki mogła powstać w wyniku ujemnego interesu umownego - gdyby bowiem powódka nie była zapewniana o wykonaniu uchwały o wyrażeniu zgody na oddanie jej gruntów w użytkowanie wieczyste, z pewnością nie poczyniłaby inwestycji na tak dużą skalę.

W oparciu o powyższe zarzuty powód wnioskował o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie skarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych - za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwana postulowała jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda okazała się niezasadna.

Syntetycznie przypomnieć wypada, że Sąd Okręgowy w Szczecinie rozpatrując zasadność roszczenia powoda pod kątem odpowiedzialności pozwanej wynikającej z czynów niedozwolonych wedle m.in. art. 415 k.c. oraz 416 k.c., art. 417 k.c. uznał, że pozwana Gmina nie może ponosić odpowiedzialności odszkodowawczej. Odpowiedzialności takiej nie ponosi na podstawie przepisu art. 417 k.c. już z tego względu, iż jej działania zarówno w kwestii podjęcia uchwał, ich niepodjęcia jak też nie zawarcia umowy użytkowania wieczystego nie mieściły się w sferze władczej (imperium), a właścicielskiej (dominium). Sąd Okręgowy przyjął, że o odpowiedzialności pozwanej rozpatrywanej na gruncie ogólnych zasad odpowiedzialności deliktowej art. 415 k.c. oraz art. 416 k.c. również nie może być mowy, bowiem nie zachodzi podstawowa przesłanka odpowiedzialności, a mianowicie bezprawność. Z tym, że bezprawność ocenił Sąd w kontekście zarówno prawnego obowiązku Gminy do działania czy też zaniechania- zarówno co do

podjęcia nowej uchwały Rady Gminy, wykonania uchwały o przekazaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Sąd Okręgowy wskazał min., że skoro sam powód nie wykonał zobowiązania, to nie można wymagać od pozwanej, aby kontynuowała współpracę z powodem i w sposób preferencyjny rozporządzała swoim mieniem na korzyść powoda. Gmina K., w przeciwieństwie do powoda, wypełniła swoje zobowiązanie z tytułu umowy dzierżawy i z punktu widzenia gospodarnego i racjonalnego zarządzania mieniem komunalnym, nie miała podstaw do preferencyjnego przekazania powodowi gruntu w użytkowanie wieczyste. Sąd przyjął również, iż nie zachodziły pozostałe przesłanki przypisania odpowiedzialności odszkodowawczej - tj. szkoda w postaci wydatków własnych poniesionych na nieruchomość (co nie było kwestionowane przez strony co do zasady, jak też wysokość wydatków została w ocenie Sądu przez powoda wykazana – vide: uzasadnienie na k. 1068), których powód nie odzyskał oraz adekwatny związek przyczynowy pomiędzy wyrządzeniem szkody a czynem niedozwolonym pozwanej. Wyjaśnił przy tym Sąd, że nie sposób mówić w sprawie o szkodzie w postaci poczynionych wydatków na nieruchomość, skoro były one czynione dobrowolnie, a nie wbrew woli powoda (uzasadnienie na k. 1069). Fakt czynienia inwestycji wynikał nie z uchwały z dnia 25 kwietnia 2005 r. o oddaniu w wieczyste użytkowanie nieruchomości, lecz z porozumienia z dnia 1 czerwca 2004 r. oraz umowy dzierżawy z dnia 10 sierpnia 2004 r. Pomiędzy zachowaniem Gminy a szkodą powoda w postaci utraty nakładów nie zachodzi adekwatny związek przyczynowy. Wreszcie, choć wobec konkluzji o braku podstaw do uwzględnienia roszczenia powoda Sąd uznał za zbędne rozstrzygnięcie o zarzucie przedawnienia roszczenia, to stwierdził, że zarzut ten nie zasługiwał na uwzględnienie, bowiem termin przedawnienia upływałby w dniu 25 maja 2012 r. (k.1072).

Powód w apelacji zarzucił naruszenie prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie granic swobodnej oceny dowodów, art. 166 k.p.c. poprzez przedłużenie powodowi terminu do złożenia pisma przygotowawczego w trybie art. 207 § 3 k.p.c., art. 217 § 2 k.p.c., poprzez oddalenie wniosku powoda o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań sekretarki jej pełnomocnika, art. 207 § 3 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c., poprzez pominięcie przez Sąd dowodu z zeznań świadka A. S. z uwagi na to, że dowód ten został zgłoszony po upływie terminu określonego stronie w trybie art. 207 § 3 k.p.c., art. 207 § 3 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c., poprzez pominięcie przez Sąd dowodu z opinii biegłego sądowego, który to dowód miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy oraz art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 127 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 k.p.c. w zw. z art. 128 k.p.c. w zw. z art. 129 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych powódki złożonych w pozwie oraz kolejnym piśmie przygotowawczym, albowiem nie zostały one przedstawione w oryginale, ani poświadczone „za zgodność” z oryginałem poprzez co Sąd odmówił im mocy dowodowej. Powód sformułował również zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 417 k.c., poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że podjęcie uchwały o oddaniu powódce gruntów w użytkowanie wieczyste, jej uchylenie i nie podjęcie kolejnej - nie stanowiło wykonywania władzy publicznej, art. 415 k.c., poprzez jego błędną wykładnię skutkującą przyjęciem, że niewykonanie zobowiązania nie może być uznane za działanie bezprawne w rozumieniu tego przepisu, a wreszcie naruszenie art. 390 § 1 k.c. poprzez brak przyjęcia, że szkoda po stronie powódki mogła powstać w wyniku ujemnego interesu umownego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty te, zarówno co do naruszenia prawa procesowego, jak i materialnego okazały się nieuzasadnione. Sąd Apelacyjny w całości podziela szczegółowe i prawidłowo poczynione ustalenia i wnioski Sądu Okręgowego prowadzące do konkluzji, że nie ma podstaw do uwzględnienia żądania powoda zapłaty przez pozwaną kwoty 593.937 zł, uznając je za własne, co czyni zbędnym ich powtarzanie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego sformułowanego w pkt 1 lit b-f stwierdzić należy, że okazały się one bezzasadne. Już tylko dla porządku wypada wyjaśnić, że zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. w istocie dotyczy wadliwej subsumcji stanu faktycznego do norm prawa materialnego, a nie niewłaściwej oceny materiału dowodowego, skoro powód w zasadzie (poza kwestią rzeczywistego uzasadnienia uchwały rady gminy pozwanej z 2008 r. i zapewnienia przez pozwaną, że prawo użytkowania wieczystego zostanie ustanowione) ustaleń Sądu I instancji nie kwestionuje.

Przede wszystkim niezrozumiałą jest zarzut naruszenia art. 166 k.p.c., co przejawić się miało w przedłużeniu powodowi terminu do złożenia pisma przygotowawczego w trybie art. 207 § 3 k.p.c. i poinformowanie go o wydanym w tym przedmiocie zarządzeniu jedynie drogą telefoniczną, a następnie - po wadliwym obliczeniu przedłużonego terminu uznaniu - że powód terminowi temu uchybił. Kwestia ta nie ma bowiem żadnego znaczenia dla kierunku rozpoznania

sprawy, skoro jak wynika z akt sprawy rzeczywiście termin do złożenia wszystkich wniosków, twierdzeń i dowodów został przedłużony wedle art. 166 k.p.c. (vide: zarządzenie na k. 464), a sporządzone pismo przygotowawcze powoda z dnia 15 czerwca 2012 r. zawierające wnioski twierdzenia i dowody (k. 465 i nast.) nie zostało przez Sąd pominięte, skoro na następnej już rozprawie Sąd dopuścił postulowany dowód z przesłuchania świadków H. Ł. (1) oraz A. S. (k. 515v.). Niezasadny jest tym samym zarzut uznania przez Sąd Okręgowy za spóźnione wniosków dowodowych zawartych w piśmie z dnia 15 czerwca 2012 r., zmierzających do ustaleniu, że do uchybienia tego terminu nie doszło. W sytuacji bowiem, w której Sąd Okręgowy uczynił treść wzmiankowanego pisma integralną częścią materiału procesowego przeprowadzenie tego dowodu było zbędne. Oddalenie wniosku o przesłuchanie sekretarki pełnomocnika powoda nie stanowiło w żadnej mierze naruszenia art. 217 § 2 k.p.c.

Sąd Apelacyjny nie podziela również zapatrywania skarżącego jakoby w sprawie Sąd naruszył treść art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 127 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 k.p.c. w zw. z art. 128 k.p.c. w zw. z art. 129 k.p.c. (zarzut pkt 1 lit f) poprzez oddalenie wniosków dowodowych powoda, o przeprowadzenie dowodów z kserokopii dokumentów złożonych w pozwie oraz kolejnym piśmie przygotowawczym, albowiem nie zostały one przedstawione w oryginale, ani poświadczone „za zgodność” z oryginałem. Argumentacja powoda jest o tyle chybiona, że skarżący formułując powyższy zarzut skrętnie pomija już milczeniem, że o ile faktem jest, że Sąd oddalił ww. wniosek dowodowy (vide: treść postanowienia Sądu na k. 515v.) to ostatecznie Sąd ww. dowody dopuścił (vide: treść postanowienia na rozprawie w dniu 29 sierpnia 2012 r. na k. 1016) co znalazło wyraz w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego na stronie 43 (k.1072), uznając, że ostatecznie przedstawiono dokumenty poświadczone, same dowody zostały już zgłoszone w pozwie, a jedynie materialny substrat przedstawiono w późniejszym terminie.

Stwierdzić zatem należy, że zarzuty powoda naruszenia art. 166 k.p.c., art. 217 § 2 k.p.c. jak też art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 127 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 k.p.c. w zw. z art. 128 k.p.c. w zw. z art. 129 k.p.c. (zarzut pkt 1 lit f) dotyczyły czynności procesowych Sądu, które nie skutkowały jakimikolwiek negatywnymi konsekwencjami dla powoda. Skarżąca zdaje się przy tym nie dostrzegać, że uchybienia formalne stanowić mogą skuteczną podstawę środka odwoławczego tylko wówczas, gdy zostanie wykazane, że miały one wpływ na treść wyroku (poza nieważnością, do której stwierdzenia w niniejszej sprawie brak jest jakichkolwiek podstaw). Tymczasem apelacja, w zakresie wskazanych wyżej przepisów, nawet nie sugeruje istnienia tego rodzaju związku.

Odnosząc się z kolei do zarzutu naruszenia art. 207 § 3 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c., poprzez pominięcie przez Sąd dowodu z zeznań świadka A. S. z uwagi na to, że dowód ten został zgłoszony po upływie terminu zakreślonego stronie w trybie art. 207 § 3 k.p.c. (zarzut pkt 1 lit. d), stwierdzić należy, że okazał się on również niezasadny. Choć samo uzasadnienie Sądu w tym zakresie jest niejasne (k. 1073), bowiem Sąd Okręgowy dowód ten dopuścił (k. 515v.), to zauważyć należy, że świadek nie stawiał się na rozprawę (k. 959,961,1011). Jak wynika natomiast z tez dowodowych przesłuchanie tego świadka okazało się ostatecznie zbędne, skoro okoliczności, na które miał zeznawać zostały udowodnione zgodnie z twierdzeniami stron, w oparciu o zeznania innych świadków, w tym H. Ł. (1) (vide: pismo powoda z dnia 15 czerwca 2012 r. na k. 465, teza dowodowa na k. 961, zeznania H. Ł. k. 963,964). W świetle art. 217 § 2 k.p.c., w brzmieniu obowiązującym do dnia 2 maja 2012 r., przeprowadzenie dowodów co do okoliczności, które zostały dostatecznie wyjaśnione i to zgodnie z twierdzeniami strony wnioskującej jest zbędne, a sąd ma obowiązek pominąć takie środki dowodowe. Jedynie na marginesie dostrzec należy, że wskazane w zarzucie apelacyjnym okoliczności, na które świadek ten miałby być przesłuchany (k. 1098), różnią się od tych, które wskazane zostały we wniosku złożonym Sądowi I instancji (k. 465), który był w tym zakresie identyczny jak w stosunku do osoby H. Ł., co w ogóle wyklucza formułowanie w tym zakresie skutecznego zarzutu apelacyjnego.

Chybiony okazał się również zarzut naruszenia art. 207 § 3 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd dowodu z opinii biegłego sądowego. Przede wszystkim przeprowadzenie tego dowodu było w świetle okoliczności niniejszej sprawy zbędne w rozumieniu art. 227 k.p.c., skoro powód nie zdołał wykazać podstawowej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej tj. bezprawności działania pozwanej Gminy. Prowadzenie zatem postępowania dowodowego na okoliczność irrelevantną, bowiem nie mającą już żadnego znaczenia dla sposobu rozstrzygnięcia sprawy, było oczywiście zbędne.

Przechodząc do oceny pozostałych zarzutów apelacji zwrócić należy uwagę na niejasność stanowiska strony powodowej, co do podstaw dochodzonego roszczenia, nie do końca zrozumiałą konstrukcją prawną stanowiska powoda prezentowaną w toku procesu oraz samą konstrukcją apelacji. Przypomnieć można, że strona powodowa w treści pozwu wskazywała na stosunki łączące ją z pozwaną Gminą począwszy od 2004 r. Przedstawiając związki między Stowarzyszeniem a Gminą, w szczególności wskazując na umowę dzierżawy gruntu z dnia 10 sierpnia 2004 r. (k.41-42) przyznawał powód, że uzyskiwał środki w ramach płatności z funduszy strukturalnych, jak wywodzi - na skutek wydania uchwały z dnia 25 kwietnia 2005 r. o oddaniu powodowi w wieczyste użytkowanie przedmiotowej nieruchomości (treść pozwu na k. 5). Dzięki uchwale z dnia 25 kwietnia 2005 r. powód uzyskał kolejne dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa w ramach projektu pt: „Pierwszy kontakt z golfem na polu golfowym w K.”(treść pozwu na k.6). Skarżący już w pozwie przyznał, że dofinansowania zostały jemu przyznane wyłącznie na skutek wydania uchwały z dnia 25 kwietnia 2005 r. o oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości, a tylko taki sposób posiadania nieruchomości mógł umożliwić powodowi dalsze inwestowanie i wykonywanie prac prowadzących do budowy pola golfowego. Powód wyjaśnił też, że licząc na realizację uchwały nr (...)wykonywał nadto prace na ternie nieruchomości (k.6). Prace jednak nie zostały zakończone w terminie 48 miesięcy od zawarcia umowy dzierżawy, a główną przyczyną - w ocenie powoda - uchylenia terminu do wybudowania pola było niewykonanie przez Gminę uchwały o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, z tego powodu stowarzyszenie miało problemy z uzyskaniem niezbędnych dofinansowań oraz pozwoleń (treść pozwu na k. 7). Jednocześnie powód wskazał, że Stowarzyszenie było gotowe do wywiązania się z ustaleń, realizację których mogły ułatwić zmiany w aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponieważ zmiany te nie zostały przez pozwaną Gminę wprowadzone, zrealizowanie przez powoda inwestycji stało się praktycznie niemożliwe (treść pozwu na k. 7). Podniósł powód, że wykonanie inwestycji uległo znacznemu opóźnieniu w głównej mierze z uwagi na działanie pozwanej, która uniemożliwiła powodowi realizację poszczególnych jej etapów, chociażby poprzez niewyrażenie zgody na zaciągnięcie dodatkowych zobowiązań finansowych w banku, niedokonanie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie powód twierdził, że w związku z niepodjęciem przez pozwaną Gminę uchwały z dnia 25 kwietnia 2005 r. o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste poniósł niezmierną szkodę. Powód liczył bowiem, że poczynione przez niego nakłady zwrócą się w przyszłości, jako, że przedmiotowa nieruchomość miała zostać mu przekazana w użytkowanie wieczyste (treść pozwu na k. 10). Podkreślił też powód, że uchylenie uchwały z dnia 25 kwietnia 2005 r. rażąco naruszyło interes powoda. Na przestrzeni 2005-2009 r. powód zwracał się do pozwanej o zawarcie stosowanej umowy o użytkowanie wieczyste, jednakże z niezrozumiałych względów wójt gminy zaniechał tego obowiązku wyrażonego w wymienionej uchwale (treść pozwu k. 11). Wreszcie stwierdził powód, że w związku z uchyleniem przez Gminę uchwały w sprawie przekazania powodowi nieruchomości w użytkowanie wieczyste, Stowarzyszenie poniosło szkodę w wysokości 993.936,60 zł w postaci kosztów inwestycji na pole golfowe. Działanie pozwanej Gminy polegające na wydaniu uchwały o oddaniu powodowi w wieczyste użytkowanie zajętej nieruchomości na potrzeby pola golfowego, a następnie jej uchylenie stanowiło działanie niezgodne z prawem. Uchwała z dnia 24 listopada 2008 r. nr (...) -o uchyleniu uchwały z dnia 25 kwietnia 2005 r. miała – jak podał powód- kształtować sytuację powoda, który powziął szereg działań zmierzających do zagospodarowania terenu pod pole golfowe. Ponieważ pozwana Gmina nie wyraziła zgody na kontynuowanie prac przez powoda, pomimo tego że posiadał on ku temu możliwości- poniósł powód znaczną szkodę, w wysokości określonej w treści pozwu (k. 15). W niniejszym przypadku, przedmiotowa uchwała została wydana, a następnie bezpodstawnie uchylona przez Gminę. Działanie pozwanej było sprzeczne nie tylko z zawartą pomiędzy stronami umową dzierżawy, jak również z podjętą w kwietniu 2005 r. uchwałą, ale naruszało też zasady współżycia społecznego (k.16). Dalej argumentował powód, że po jego stronie powstała szkoda z tytułu inwestycji jakie poniósł on na nieruchomości licząc na zawarcie umowy użytkowania wieczystego. Szkoda – jak argumentował powód- była spowodowana działaniem pozwanej, która odmówiła współpracy z powodem i uchyliła uchwałę. Natomiast w piśmie procesowym z dnia 15 czerwca 2012 r. powód wskazał, że ponieważ w związku z bezprawnym działaniem Gminy, która wbrew ustaleniom uchyliła swoją uchwałę w przedmiocie oddanie powodowi w użytkowanie wieczyste dzierżawiony przez niego grunt pod pole golfowe, swoje roszczenie wywodzi w oparciu o przepis art. 417 k.c. (k. 465v.). Z kolei na rozprawie w dniu 20 czerwca 2012 r. (k. 515) powód odpowiedzialność deliktową pozwanej wywodził z zaniechania wykonania uchwały o oddaniu w wieczyste użytkowanie i podjęcia uchwały o uchyleniu powyższej uchwały. Alternatywnie powód wskazał jako podstawę prawną

powództwa art. 416 k.c. w przypadku uznania, że czynności Gminy stanowiły działania w sferze dominum. W apelacji wywodzi zaś powód, że podjęcie przez pozwaną uchwały o oddaniu gruntów w użytkowanie wieczyste i nie podjęcie kolejnej stanowiło działanie niezgodne z prawem, a następnie zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej, o którym mowa w art. 417 § 1 k.c.

Podkreślić należy, że pozew jest pismem procesowym, które zawiera powództwo, tj. skierowany do sądu wniosek o udzielenie sądowej ochrony prawnej dokładnie określonemu żądaniu, uzasadnionemu i skonkretyzowanemu przytoczonymi okolicznościami faktycznymi. Z treści art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. wynika, że zasadniczą treścią powództwa jest dokładnie określone żądanie (petitum). Klasyczna postać żądania przy powództwie o świadczenie polega na wskazaniu konkretnej kwoty, której zasądzenia domaga się powód od zindywidualizowanego pozwanego, lub żądaniu spełnienia przez pozwanego dokładnie określonego świadczenia niepieniężnego. Żądanie musi być dokładnie określone, ponieważ zakreśla granice litispendencji (art. 192 k.p.c.), orzekania (art. 321 § 1 k.p.c.), a następnie powagi rzeczy osądzonej. Zindywidualizowanie powództwa wymaga istnienia jego podstawy faktycznej, tj. przytoczenia okoliczności faktycznych (causa petendi). Chodzi o wskazanie tylko istotnych okoliczności faktycznych, które skonkretyzują roszczenie formalne, a także je uzasadnią, czyli wskażą hipotezy norm prawnych, które stanowią podstawę prawną powództwa. Jak słusznie zauważył skarżący (k. 1096) nie jest wymagane wskazanie podstawy prawnej (przytoczenie numerów przepisów) oraz poglądów orzecznictwa czy przedstawicieli nauki - obowiązują reguły *da mihi factum dabo tibi ius* (podaj fakty - otrzymasz ochronę prawną), *iura novit curia* (sąd zna prawo), a przytoczona podstawa prawna nie wiąże sądu. Jednakże wskazanie przez powoda przepisów prawa materialnego nie pozostaje całkowicie bez znaczenia dla przebiegu i wyniku sprawy, ponieważ pośrednio może określać okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu.

Powód reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika opierał odpowiedzialność pozwanej raz z treści art. 416 k.c. innym razem z treści art. 417 k.c. Tak też roszczenie to ocenił Sąd I instancji, bowiem – wbrew skarżącemu - wskazanie jako sfery ocen art. 415 k.c. jest niczym innym, jak weryfikacją przesłanek odpowiedzialności deliktowej osoby prawnej, której dodatkowym wyróżnikiem jest jedynie umiejscowienie przesłanki winy w działaniu lub zaniechaniu jej organu.

Zgodnie z art. 415 k.c. kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Natomiast na podstawie art. 416 k.c. osoba prawna jest obowiązana do naprawienia szkody wyrządzonej z winy jej organu. Wedle zaś art. 417 § 1 k.c. za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa. W powyższych reżimach odpowiedzialności niezbędne jest stwierdzenie dla możliwości przypisania odpowiedzialności bezprawności działania - niezgodności z prawem, a wedle art. 415,416 k.c. również zawinione działanie.

W świetle art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. To, że między stronami nie istniała kontraktowa podstawa odpowiedzialności za poniesioną szkodę, nie ulega wątpliwości.

Powód w pozwie wskazał też, że nie może domagać się zwrotu poniesionych nakładów, bowiem umowa dzierżawy prawa tego go pozbawiła. Słusznie zauważył powód, że Gmina rozwiązała umowę dzierżawy, lecz zapisy umowy nie pozwalają mu na dochodzenie zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości ze względu na zapis § 3 ust. 3 umowy dzierżawy z dnia 10 sierpnia (treść pozwu na k. 10). Powód zaś, pomimo tego, że jest od początku sprawy reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, nie określał jednoznacznie z czego wywodzi dochodzone roszczenie, a mianowicie czy z samego faktu podjęcia uchwały w dniu 25 kwietnia 2005 r. w przedmiocie oddania powodowi nieruchomości w wieczyste użytkowanie na 40 lat, następnie podjęcia uchwały w dniu 24 listopada 2008 r. nr (...) o uchyleniu uchwały z dnia 25 kwietnia 2005 r. i niepodjęciu następnej uchwały, czy też z etapu ich realizacji, a ściślej braku realizacji. Sama apelacja również nie jest do końca zborna i nie precyzuje podstaw żądania powoda. Skarżący – zresztą niezasadnie- zarzuca nawet Sądowi Okręgowemu niezastosowanie normy art. 390 k.c. Tymczasem

podstaw do zastosowania ww. normy nie było nawet przy najbardziej życzliwej interpretacji samych twierdzeń powoda co do faktów, w oparciu o które wywodzi swe żądanie.

Wadliwie zarzuca skarżący jako w sprawie doszło do naruszenia **art. 390 § 1 k.c. (k.1096)**, poprzez brak przyjęcia, że szkoda po stronie powoda mogła powstać w wyniku ujemnego interesu umownego. Wywiódł powód, że gdyby nie był zapewniany o wykonaniu uchwały, o wyrażeniu zgody na oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste, z pewnością nie poczyniłaby inwestycji na tak dużą skalę. Powyższa regulacja odnosi się do obowiązku naprawienia szkody na skutek niewykonania umowy przedwstępnej. Zatem, nie wdając się w zbędną analizę podstaw do zastosowania ww. normy, o jej naruszeniu nie może być mowy, przede wszystkim w tego względu, że w realiach niniejszej sprawy w ogóle nie sposób mówić o jakiegokolwiek umowie przedwstępnej. Uchwała Rady Gminy z dnia 25 kwietnia 2005 r. podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym jest skierowana do Wójta, o czym będzie jeszcze szerzej mowa, i nie stwarza po stronie powoda żadnych praw jak też obowiązków. Innymi słowy adresatem uchwały jest Wójt, a nie powód, pomimo tego, że jest wymieniony powód jako podmiot, co do którego udzielono Wójtowi zgody na zawarcie umowy wieczystego użytkowania (vide: orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. z dnia 6 lipca 2012 r. o sygn., akt II SA/Kr 716/12). Nie sposób bliżej się do tej kwestii w ogóle odnieść (abstrahując od tego, że uzasadniające ją twierdzenia faktyczne kwalifikują się jako zgłoszone po raz pierwszy w postępowaniu apelacyjnym, co skutkować winno ich pominięciem na zasadzie art. 381 k.p.c.), bowiem skarżąca nie wskazuje nawet na tak podstawowy element umowy (także przedwstępnej), jak oświadczenia woli każdej ze stron.

Zakładając zatem, że strona powołuje się na sam fakt podjęcia uchwały w dniu 25 kwietnia 2005 r., podjęcia uchwały w dniu 24 listopada 2008 r. i niepodjęcia kolejnej uchwały to, w ocenie Sądu Apelacyjnego, niezależnie od tego, czy w sprawie dla oceny zasadności żądania powoda stosować podstawę odpowiedzialności opartą na treści art. 415 k.c., 416 k.c. czy też art. 417 k.c., nie ma podstaw do przyjęcia, aby powyższe uchwały: ich podjęcie i niepodjęcie pozostawały w jakimkolwiek związku przyczynowym z roszczeniem dochodzonym przez powoda w niniejszej sprawie.

Sąd Odwoławczy nie dopatruje się związku przyczynowego pomiędzy podjęciem, uchyleniem i niepodjęciem uchwał, a więc z samymi uchwałami administracyjnymi, a dochodzonym odszkodowaniem. Nie ma dowodu na istnienie ścisłego związku przyczynowego pomiędzy podjęciem uchwały, uchyleniem uchwały i niepodjęciem kolejnej uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie przez Wójta Gminy K. umowy wieczystego użytkowania z faktem poniesienia szkody w postaci poniesienia nakładów inwestycyjnych na określoną nieruchomość. Bezpośredniego związku pomiędzy podjęciem uchwał a czynionymi inwestycjami nie sposób odszukać. Inną kwestią jest natomiast to, że dla powoda samo podjęcie uchwały ułatwiło pozyskiwanie środków na inwestycję. Nie zmienia to jednak faktu, że z samych uchwał (lub ich braku) szkoda w majątku powoda nie powstała. Zauważyć trzeba, że powód szeroko argumentował i przedstawiał sytuację związaną z podjęciem inwestycji budowy pola golfowego na terenie Gminy K., powołując się na stosunki z Gminą począwszy od 2004r. W ich wyniku została zawarta w dniu 10 sierpnia 2004 r. umowa dzierżawy na 40 lat (k. 591) z jednoczesnym zapisem o zakończeniu inwestycji w ciągu czterech od dnia zawarcia umowy lat pod rygorem możliwości rozwiązania umowy (§ 3 ust. 2 pkt 4), i po zawarciu tejeż umowy Rada Gminy, podjęła uchwałę w dniu 25 kwietnia 2005 r. co do oddania w wieczyste użytkowanie nieruchomości. Jak akcentował sam powód to dzięki podjęciu tej uchwały mógł on uzyskiwać środki pochodzące zewnątrz czy to z budżetu państwa, czy też ze środków unijnych w ramach dofinansowania, ta uchwała umożliwiła mu uzyskiwanie zewnętrznych źródeł pieniędzy na inwestycję związaną z budową pola golfowego. Dostrzegalny więc związek pomiędzy uchwałami a inwestycją jest taki, że dzięki istnieniu uchwały z dnia 25 kwietnia 2005 r., powód powołując się na jej wydanie mógł – co też czynił - skutecznie starać się o pozyskanie dodatkowych środków finansowych, co sam akcentował w treści pozwu. Podobnie uzasadnienie do uchwały wskazuje, że „oddanie im nieruchomości w użytkowanie wieczyste umożliwi dalsze prowadzenie inwestycji” (k.60).

Z samym faktem ich podjęcia czy też niepodjęcia- oczekiwalby powód po uchyleniu uchwały w dniu 24 listopada 2008 r. podjęcie kolejnej - uszczerbek w majątku powoda nie nastąpił. Nie sposób mówić też w niniejszej sprawie, że to podjęcie uchwały było przyczynkiem i determinantem dla budowy pola golfowego. Wbrew oczekiwaniom skarżącego

uchwała żadnego zobowiązania, w tym na dokonywanie inwestycji nie określała. Stanowiła jedynie wyrażenie zgody na zawarcie umowy o oddaniu nieruchomości w wieczyste użytkowanie, adresatem jej zaś był wójt, a nie Stowarzyszenie.

Nie można mówić o jakimkolwiek stosunku łączącym strony w związku z podjęciem, a co więcej niepodjęciem uchwał, w szczególności powstaniu zobowiązania Gminy do zawarcia umowy o ustanowieniu prawa do użytkowania wieczystego, bowiem zobowiązania Gminy wobec powoda nie było. Uchwała Rady Gminy z dnia 25 kwietnia 2005 r. takiego zobowiązania nie rodziła. Stanowi ona jedynie zgodę na dokonanie czynności objętej hipotecznością art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g. (nabycie, zbycie i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawianie lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata), nie zaś akt kształtujący konkretną czynność prawną.

Dlatego niezrozumiałą jest zarzut powoda w pkt 2 lit. b) naruszenia art. 415 k.c. (k.1087), jakoby Sąd wadliwie przyjął, że niewykonanie zobowiązania nie może być uznane za działanie bezprawne. Sąd Okręgowy właściwie ocenił, że w sprawie nie można mówić o bezprawności działania Gminy, bezprawności również w kontekście naruszenia zasad współżycia społecznego, (k. 1060-1068). Uchwały powyższej nie można też traktować jako swoistej promesy - przyrzeczenia, obietnicy dokonania jakiejś czynności tj. oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a także zobowiązania organu do zawarcia umowy po dopełnieniu przez zainteresowanego odpowiednich formalności. Ani z treści uchwały, ani z jakiegokolwiek dokumentu nie sposób wyprowadzić wniosku o tym, aby Gmina była zobowiązana do czegokolwiek, a w szczególności do zawarcia umowy wieczystego użytkowania z powodem.

Chybiona jest też argumentacja skarżącego (k. 1089) co do naruszenia art. 417 k.c., odnosząca się też do (błędnie sformułowanego) zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji zasady swobodnej oceny dowodów, przejawiającej się w przyjęciu, że działania Gminy w postaci podjęcia uchwały, niepodjęcia nie miały „charakteru władczego” wobec powoda, podczas gdy uchwały władczo kształtowały jego sytuację (1087). Sam skarżący wskazując, że art. 417 k.c. stanowi generalną podstawę odpowiedzialności za wszystkie niezgodne z prawem działania i zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej, wyraża ogólną formułę deliktu władzy publicznej, to sfera wykonywania władzy publicznej (imperium) obejmuje stosunki prawne, w których państwo lub jednostka samorządu terytorialnego występuje w pozycji nadrzędnej, mogąc jednostronnie władczo kształtować prawa lub obowiązki innego podmiotu. Z wykonywaniem władzy publicznej nie mamy do czynienia w stosunkach opartych na zasadzie równorzędności stron.

W niniejszym przypadku nie sposób uznać, że wadliwie Sąd zastosował treść art. 417 k.c., z tej przyczyn – że jak twierdzi powód - mylnie przyjął, że podjęcie uchwały, jej uchylenie i nie podjęcie kolejnej nie stanowiło wykonywania władzy publicznej (zarzut pkt 2 lit a). Przede wszystkim działań pozwanej Gminy nie należy łączyć ze sferą wykonywania władzy publicznej (imperium) wobec powoda, bowiem obejmuje ona stosunki prawne, w których państwo lub jednostka samorządu terytorialnego występuje w pozycji nadrzędnej, mogąc jednostronnie władczo kształtować prawa lub obowiązki innego podmiotu. Tu zaś na tle uchwał podjętych, niepodjętych nie ma mowy o żadnym stosunku nadrzędności, polegającym na bezpośrednim oddziaływaniu tych uchwał na sferę prawa podmiotowych powoda. Dlatego w tym znaczeniu nie można uchwał tych łączyć z charakterem władczym i publicznym- wszak pozwana niczego powodowi nie narzuciła, nakazała. W tym znaczeniu chybiony jest zarzut, co do przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że fakt podjęcia uchwał przez Radę nie świadczy o jej działaniu w sferze władczej (zarzut: pkt 1 lit. a tiret 3). Nie można ich łączyć z wykonywaniem władzy publicznej w stosunkach opartych na zasadzie równorzędności stron. Co więcej, powód nie był adresatem tych uchwał. Sam skarżący zdaje się zauważać, iż charakter tych uchwał należy rozpatrywać, ale jedynie w kontekście relacji organu prawodawczego (rada gminy) – organu wykonawczego (wójt) i tu rzeczywiście można byłoby analizować zagadnienie pozycji nadrzędnej Gminy wobec Wójta, co jednakże dla sprawy nie ma znaczenia.

Jak wskazał powód, nie miał żadnego wpływu na podjęcie przez Gminę uchwały w przedmiocie oddania mu w użytkowanie wieczyste nieruchomości pod budowę pola golfowego. Zaakcentować ponownie należy, że podjęcie uchwały w dniu 25 kwietnia 2005 r. umowy cywilnoprawnej nie kształtowało, nie było skierowane do powoda. Ale nie ta kwestia jest dla rozstrzygnięcia sprawy istotna- nie sposób przecież uznać, że powód formułuje zarzut pozwanej, że w ogóle podjęła uchwałę, skoro treść pozwu wskazuje, że podjęcie uchwały przyczyniło się do tego, że inwestycję powód w ogóle prowadził. Aktualnie argumentacja powoda zdaje się być także rozszerzona o twierdzenie, że gdyby

uchwały nie było, tym samym nie uzyskałby żadnych środków finansowych, a więc nie rozpocząłby inwestycji i nie poniósł nakładów na nieruchomości i o szkodzie nie byłoby mowy. Zbyt daleko jest wszakże idące jego stwierdzenie (zarzut pkt 1 lit. a tiret 15 k. 1086), że powód zapewniany był o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego, co miało umożliwić mu zdobycie wsparcia finansowego z różnych źródeł, a co przełożyło się na czynione przez powoda inwestycje. Sam powód wyjaśniał już w treści pozwu zależności pomiędzy podjęciem uchwały z dnia 25 kwietnia 2005 r., z której przecież powód żadnych praw nie uzyskał, a uzyskiwaniem środków strukturalnych, zewnętrznych świadczy o tym, że nie bliżej zdefiniowanie zapewnienie tu chodzi, lecz o samo istnienie wzmiankowanej uchwały, która w początkowym okresie realizacji inwestycji, była wystarczająca dla pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania. Być może realizując inwestycję, w swoim planie biznesowym powód liczył na to, że uchwała ta zostanie wykonana. Zarówno jednak wskazany wyżej jej charakter prawny, jak i brak w materiale procesowym dowodów świadczących o istnieniu ze strony pozwanej tego rodzaju zachowań, które kwalifikować można – na płaszczyźnie prawa cywilnego – jako zobowiązanie do jej wykonania, sprzeciwiają się możliwości zakwalifikowania tak opisaney motywacji jako racjonalnej i obiektywnie uzasadnionej. Przypomnieć wypada, że w dniu 1 czerwca 2004 r. podpisano z powodem porozumienie (k. 585) w przedmiocie przekazania na rzecz Stowarzyszenia działki gruntu niezagospodarowanej o pow. 850688 m² na podstawie umowy dzierżawy z przeznaczeniem na wybudowanie, uprawienie i rozwijanie gry w golfa (§ 1 porozumienia), a Stowarzyszenie zobowiązało się do realizacji tego celu- bez żadnego warunku. Porozumienie zawarto na czas obowiązywania umowy dzierżawy (§ 9). Pierwszą umowę dzierżawy zawarto w dniu 16 czerwca 2004 r na okres 3 lat tj. do 15 czerwca 2007 r. (k. 588), a kolejną umowę zawarto w dniu 10 sierpnia 2004 r. na okres 30 lat tj. do dnia 31 lipca 2034 r. (k.591). Już wówczas w § 2 ust. 2 wskazano, że dzierżawca- czyli powód- zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy na cele budowy pola golfowego i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu umowy. W tym kontekście twierdzenie o dokonywaniu inwestycji na spornych gruntach wyłącznie z uwagi na to, że liczył powód na ustanowienie wieczystego użytkowania jawi się jako kontrfaktyczne i sformułowane jedynie na potrzeby niniejszego postępowania. Sąd Okręgowy słusznie nie uwzględnił twierdzeń powoda w tym zakresie.

Niewątpliwie uszczerbek w majątku powoda nastąpił, ale było to skutkiem rozwiązania umowy dzierżawy z dnia 10 sierpnia 2004 r. (k. 662) i niemożliwości zabrania przez powoda poczynionych na nieruchomości nakładów, z uwagi na ich charakter. Powód sam zaś przyznał, że treść umowy uniemożliwia mu dochodzenie roszczeń relatywizowanych do wartości poczynionych nakładów.

Już jedynie tytułem ostatecznego zdyskredytowania tej części apelacji, wskazać należy, że stanowisko procesowe powoda ufundowane było w całości na odwołaniu się do treści uchwały z dnia 25 kwietnia 2005 r. Niepodobna zatem przyjąć, w czym pozwany upatruje istnienia przesłanki bezprawności tej uchwały, stanowiącej przecież konstytutywną przesłankę odpowiedzialności deliktowej zarówno z art. 415 k.c., jak i art. 417 k.c. Nie wskazał również skarżący, w czym przejawić miałyby się przesłanka bezprawności w odniesieniu do faktu niepodjęcia uchwały o oczekiwanej przez niego treści, co nastąpić mogło poprzez skonfrontowanie tej okoliczności z przepisami prawa nakazującymi dokonanie takiej czynności.

W ocenie Sąd Apelacyjny, roszczenie powoda mogło podlegać racjonalnej ocenie jedynie na tej podstawie faktycznej, która związana była z faktem, że z powodem nie zawarto umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Jak argumentował bowiem równolegle powód, szkoda powstała z tytułu inwestycji, jakie poniósł na nieruchomości, licząc na zawarcie umowy wieczystego użytkowania (k. 16). Jednakże nie ma podstaw do uwzględnienia powództwa również z tego tytułu, z uwagi na brak bezprawności działania Gminy. Sąd Odwoławczy podziela stanowisko Sądu Okręgowego szeroko i właściwie uzasadnione (bez potrzeby powtarzania), że niezawarcie umowy w wykonaniu uchwały z dnia 25 kwietnia 2005 r., nie miało takiego charakteru.

Z faktu, że uchwała ta nie rodziła jakichkolwiek uprawnień dla powoda zdaje się mieć świadomość sam skarżący, skoro nie wystąpił z żądaniem zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia umowy o ustanowieniu i oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Nie wywoływała ona wszakże, czego zdaje się już nie dostrzegać, jakichkolwiek obowiązków po stronie pozwanej. Adresatem uchwały był Wójt, o czym już wspomniano, a jej znaczenie polegało jedynie na wyrażeniu przez radę gminy zgody na zawarcie przez wójta tego rodzaju umowy,

czego zresztą powód zdaje się miał świadomość (vide: treść pozwu na k. 11). Nie jest przy tym tak, jak wywodzi powód już w treści pozwu, że wójt gminy miał obowiązek zawarcia umowy wyrażony w samej uchwale, a z niezrozumiałych względów zaniechał jego realizacji. Nie wdając się w zbędne powtórzenie argumentów, które w tym zakresie powołał Sąd I instancji, racjonalności tego twierdzenia przeczy postawa samego powoda, który zaniechał przecież dochodzenia – oczywistego z tego punktu widzenia - roszczenia, odwołującego się do treści art. 64 k.c. i 1047 k.p.c. Nie może przy tym powód twierdzić jednocześnie, że powód miał obowiązkiem oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, oraz że sam jedynie „liczył na oddanie w wieczyste użytkowanie”. Podkreślić przy tym należy, że co do zasady sam stan świadomości powoda co do charakteru uchwały z dnia 25 kwietnia 2005 r. i tak nie ma większego znaczenia dla możliwości przypisania odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej. Wreszcie dla wyczerpania krytyki prezentowanego przez skarżącego stanowiska, nie uszło uwadze Sadu, że z kolei z uzasadnienia wyroku eksmisyjnego wynika, iż pozwany miał twierdzić w sprawie, jakoby przysługiwał mu tytuł prawny do zajmowania nieruchomości w postaci prawa wieczystego użytkowania (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Rejonowego w sprawie o sygn. akt I C 2810/09 na k. 689).

Wyjaśnić należy, że orzecznictwo sądów administracyjnych zajmuje jednolite stanowisko co charakteru prawnego uchwał podejmowanych w trybie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym, sprowadzające się do tezy, że uchwały te nie rodzą dla podmiotu, choćby był nawet określony w tych uchwałach, uprawnień do zawarcia jakiegokolwiek umowy. Wedle treści art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Ich realizacja następuje dopiero w drodze konkretnych umów z nabywcami. Uchwała taka może być zaskarżona do sądu administracyjnego na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (vide wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 10 stycznia 2008 r. II SA/Wr 388/07, CBOSA). O ile rada gminy nie określiła w drodze uchwały zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata do czasu określenia zasad, to wójt może dokonywać powyższych czynności z zakresu gospodarowania mieniem komunalnym wyłącznie za zgodą rady gminy. Także w tym przypadku zgoda adresowana jest do wójta gminy, dotyczy określonej albo określonych nieruchomości gruntowych, jednakże bez możliwości kształtowania uchwałą materii określonych w ustawach, bez uszczegółowienia postanowień przewidzianych do konkretyzacji w treści czynności prawnej dokonywanej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy, a także bez wskazania konkretnych adresatów czynności prawnej (tak Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 6 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Kr 716/12, opubl. LEX nr 1228982). Wykonanie takiej uchwały następuje w drodze cywilnoprawnych umów, których warunki – z uwzględnieniem uchwały - ustalają jej strony, przy czym, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji, nie stwarza ona dla organu wykonawczego gminy obowiązku jej zawarcia. Innymi słowy, Wójt pozwanej mógł, lecz nie musiał, w wykonaniu uchwały z dnia 25 kwietnia 2005 r., zawrzeć z powodem oczekiwaną przez niego umowę. W kosekwencji, skoro uchwała z dnia 25 kwietnia 2005 r. praw powoda i obowiązków pozwanej nie kreowała, została podjęta w oparciu o przepisy prawa, to o jej bezprawności, również mającej się przejawiać w jej niewykonaniu, nie może być mowy. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 kwietnia 2012 r. w sprawie o sygn. akt IV CSK 406/11(LEX nr 1169347) wyjaśnił, że zachowanie niezgodne z prawem to zachowanie sprzeczne z porządkiem prawnym, polegające na sprzeczności między zakresem kompetencji organu, sposobem jego postępowania i treścią rozstrzygnięcia wynikającymi z wzorca ustawowego, a jego działaniem rzeczywistym. Przesłanka niezgodności z prawem musi być rozumiana w sposób właściwy dla prawa cywilnego, tj. jako sprzeczność działania lub zaniechania z porządkiem prawnym sensu largo, co wyklucza możliwość jakiegokolwiek dyferencjacji skali czy stopnia bezprawności zachowania. Bezprawność działania oznacza naruszenie przez władzę publiczną przepisów prawa, ale jedynie takie naruszenie, które stanowiło warunek konieczny do powstania szkody i którego normalnym następstwem w danych okolicznościach jest powstanie szkody. Istnienia tak rozumianej bezprawności, na gruncie niniejszej sprawy, stwierdzić nie sposób.

Zarzut powoda (zarzut: pkt 1 lit. a) tiret 2) dowolności Sądu w uznaniu, że zarządzanie majątkiem komunalnym, w tym kwestie związane z oddaniem jednostce w użytkowanie wieczyste nie może być uznane za wykonywanie

władzy publicznej, gdyż w stosunkach tych gmina występuje jako podmiot stosunków cywilnoprawnych, jako bliżej nie uzasadniony ocenić należy jedynie jako prezentację własnego stanowiska skarżącego, pozostającego w opozycji do stanowiska Sądu. W kontekście zaś wcześniejszych rozważań co do charakteru uchwały, bezprawności przy wykonywaniu władzy publicznej - w świetle art. 417 k.c. - nie ma. Skoro z samych uchwał nie może powód wywodzić jakichkolwiek pozytywnych dla siebie skutków związanych z nałożeniem na stronę obowiązku zawarcia tych umów, to oczywiste jest, że działania wójta związane z nie zawarciem umów nie mają charakteru bezprawnego rozumianego jako sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. Jak wyjaśniono, wójt miał zgodę na dokonanie określonej czynności, a nie obowiązek prawny jej dokonania, a skoro tak, to o naruszeniu prawa mówić nie sposób.

Uchwała Rady Gminy z dnia 25 kwietnia 2005 r. nie rodzi żadnych uprawnień z tego względu, że jest to akt wewnętrzny gminy. Nie może więc powodować powstania uprawnień zewnętrznych dla podmiotu trzeciego tj. strony powodowej. Innymi słowy, ten akt o charakterze wewnętrznym jest li tylko wyrażeniem zgody - z punktu widzenia realizacji nałożonego przez ustawodawcę wymogu - na zawarcie tego rodzaju umowy przez osobę uprawnioną do dokonania czynności w imieniu gminy- w analizowanej sprawie- Wójta Gminy K.. Wójt o ile miał zgodę Rady, a więc legitymację materialnoprawną na dokonanie czynności w postaci zawarcia umowy, samego obowiązku jej zawarcia nie miał.

Wadliwe zatem podnosi skarżący, jakoby Sąd Okręgowy nieprawidłowo uznał, że niewykonanie zobowiązania przez pozwaną nie mogło być uznane za działanie bezprawne (zarzut pkt 1 lit. a) tiret 5 k.1084), skoro przede wszystkim uchwała żadnego prawa dla powoda nie stanowiła. Skarżący dalej argumentuje, że to okoliczności uchylenia uchwały o oddaniu gruntów w użytkowanie wieczyste, a następnie niepodjęcie przez pozwaną w tym przedmiocie kolejnej uchwały prowadzą - jak twierdzi skarżący - do odmiennego wniosku. Zatem w istocie bezprawności zdaje się upatrywać w tym, że to przez uchylenie tejże uchwały i brak podjęcia nowej - bezprawne było niewykonanie „zobowiązania”. Jak wcześniej już uzasadniono uchwała rady gminy, przedmiotem której jest zgoda na oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste jest adresowana do wójta, nadając jemu kompetencję do dokonania czynności. Rada mogła udzielenie zgody cofnąć, co prawidłowo wyjaśnił Sąd Okręgowy. Jeśli zaś powód uważał, że naruszała ona jego prawa, mógł - stosownie do wskazanego wyżej poglądu prawnego - dokonać jej zaskarżenia. Skutków zaś braku poddania tej uchwały pod merytoryczny osąd z tego względu, że powód uchybił terminowi do jej zaskarżenia, nie może ponosić pozwana.

Odnosząc się z kolei do bezprawności ocenianej, tak jak uczynił to Sąd pierwszej instancji, który swe wywody w tym zakresie również obszernie uzasadnił, także na gruncie problematyki ewentualnej sprzeczności uchwał (podjętych i niepodjętych) z zasadami współżycia społecznego, stwierdzić należy, że Sąd Apelacyjny takiego naruszenia zasad współżycia społecznego w zaniechaniu zawarcia umowy ze strony Gminy również się nie dopatruje.

Przed wszystkim skarżący zarzut (pkt 1 lit a tiret 6) bezzasadnego i sprzecznego z zebrany materiał dowodowy przyjęcia, że pozwana Gmina nie złamała żadnej powszechnie obowiązującej reguły postępowania wyznaczonej przez normy prawne i zasady współżycia społecznego utożsamia z tym, że pozwana winna zdawać sobie sprawę z tego, jakie straty po stronie powoda powstaną na skutek nieoddania jemu gruntów w użytkowanie wieczyste. Skarżący przy tym nie precyzuje, jakie to normy prawne i zasady współżycia społecznego zostały naruszone. Tymczasem, co powód skrętnie pomija milczeniem, posiadał on tytuł prawny do użytkowania nieruchomości na 40 lat, w oparciu o zawartą umowę dzierżawy i utracił ten tytuł prawny z uwagi na rozwiązanie pismem z końca marca 2009 r. umowy dzierżawy z dnia 11 sierpnia 2004 r. wobec niewywiązania się powoda z zobowiązania zakończenia inwestycji w ciągu 48 miesięcy. Ostatecznie na skutek wyroku Sądu Rejonowego powód opuścił nieruchomość. Natomiast samo uchylenie uchwały z dnia 25 kwietnia 2005 r. nastąpiło w dniu 24 listopada 2008 r., a więc jeszcze przed rozwiązaniem umowy dzierżawy. Zatem niezrozumiała jest argumentacja powoda, że pozwana zdawała sobie sprawę z tego, że to na skutek niezawarcia umowy w oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie powstać miała szkoda po stronie powodowej, skoro powód jeszcze po uchyleniu uchwały z dnia 25 kwietnia 2005 r. władał prawnie gruntem do końca marca 2009 r. i miał czas na realizację inwestycji (jak twierdził nie musiało dojść do rozwiązania umowy, bowiem mógł inwestycję zakończyć).

Bezprawności, działania niezgodnego z prawem, w tym z zasadami współżycia społecznego, wadliwie upatruje też powód w tym, że z uwagi na znaną zarówno Wójtowi, jak i Radzie Gminy sytuację powoda zachodziła konieczność

uzyskania użytkowania wieczystego w celu pozyskania środków finansowych (zarzut 1 lit a tiret 7). Wywiódł skarżący, że z tego powodu odstąpienie od oddania gruntów w użytkowanie wieczyste miało charakter działania bezprawnego. Skarżący pomija jednak, co ze względów taktyki procesowej jest zrozumiałe, że przedmiotowa inwestycja nie była – jak zdaje się sugerować – wspólnym przedsięwzięciem gospodarczym stron. Oczywiście, pozwana w jej realizacji posiadała swój niewątpliwy interes, tym niemniej sama inwestycja powstać miała na koszt i ryzyko powoda. Ryzyko to, w tym konieczne źródła finansowania, powód winien był właściwie skalkulować przed zawarciem umowy dzierżawy, bo to ona przecież stanowiła podstawę jej realizacji. Skoro czynność tą przeprowadził nieprawidłowo i dla powodzenia przedsięwzięcia konieczne było uzyskanie dodatkowych koncesji ze strony właściciela nieruchomości, to niezbywalnym prawem tego właściciela było przeprowadzenie własnej kalkulacji, czy koncesja taka będzie z punktu widzenia jego interesów opłacalna. Nie można jemu zatem czynić zarzutu, że jej dokonał, a jej wynik był dla powoda negatywny. Jakikolwiek akt prawny (uchwała, umowa, czy jednostronne oświadczenie woli) nie obligował pozwanego do zaakceptowania propozycji powoda, które – co należy wyraźnie podkreślić – nie ograniczały się jedynie do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Nie sposób w konsekwencji nie zauważyć, że ta część argumentacji powoda, jest próbą przerzucenia na pozwaną skutków ryzyka, jakie podjął decydując się na realizację inwestycji i to dodatkowo takiego, którego zniwelowanie nie mogło – w jakiegokolwiek części – nastąpić na podstawie stosunku prawnego łączącego strony.

Uznanie Sądu, że to powód, który nie zdołał wybudować pola golfowego w ciągu 48 miesięcy nie wywiązał się z nałożonego na siebie zobowiązania, było zgodne z okolicznościami sprawy, oraz treścią umowy dzierżawy z dnia 10 sierpnia 2004 r. Umowa dzierżawy została rozwiązana z przyczyn leżących po stronie powoda , co jednoznacznie potwierdzone zostało w wyroku eksmisyjnym Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział i Cywilny z dnia 20 września 2010 r. o sygn. akt I C 2810/09 (k. 679-693). Zwrócić należy uwagę, że Wójt Gminy i tak praktycznie przedłużył termin (w samej umowie dzierżawy jest mowa o możliwości rozwiązania umowy do 30 grudnia 2008 r.), skoro rozwiązanie nastąpiło dopiero w piśmie z dnia 31 marca 2009 r. doręczonym powodowi w dniu 15 kwietnia 2009 r.

Niezrozumiały jest również zarzut powoda , jakoby bezpodstawnie Sąd przyjął, że organy pozwanej miały obiektywne podstawy, aby nie dawać wiary zapewnieniom powódki co do wykonania inwestycji i ostatecznie odmówiły ustanowienia prawa użytkowania wieczystego spornych nieruchomości na rzecz powoda, podczas gdy jak wynika z treści uchwały o uchyleniu uchwały o oddaniu tych gruntów w użytkowanie wieczyste - przyczyną jej uchylenia nie było niewywiązanie się powoda w terminie z budowy pola golfowego, a konieczność zmiany numeracji wymienionych w uchwale działek (zarzut w pkt 1 lit. a tiret 14). Zarzut ten jest wadliwy już u swej podstawy, skoro po pierwsze warunkiem przekazania nieruchomości w wieczyste użytkowanie nie było zakończenie realizacji inwestycji- strony łączyła wówczas umowa dzierżawy i zakończenie inwestycji było w niej uregulowane. Po wtóre, jest wewnętrznie sprzeczny ze stanowiskiem powoda, który wywodzi przecież, że podstawą do uchylenia uchwały z dnia 25 kwietnia 2005 r. nie była zmiana numeracji nieruchomości, lecz inne przyczyny, co wskazał sam powód w zarzucie w pkt 1 lit. a tiret 10. To zaś, że oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste było dla powoda istotne, czego nikt nie kwestionuje, nie oznacza samoistnie, iż z tego powodu ustanowienie użytkowania wieczystego przez Gminę musiało nastąpić. To Gmina jest dysponentem nieruchomości należących do niej i ważkość interesów osób zainteresowanych uszczupleniem zakresu jej praw, nie jest wyłącznym kryterium wyboru sposobu określonego zachowania Gminy. Gmina obowiązku zawarcia umowy nie miała, czego świadomość miał powód, skoro nie domagał się zawarcia takiej umowy. Ponownie podkreślić wypada, że niewykluczone jest, że dla realizacji inwestycji z punktu widzenia powódki niezbędna była zmiana formy władztwa nad gruntem, ale pozwana nie miała obowiązku godzić się na taką zmianę. Gmina jest podmiotem, który samodzielnie określa kierunek swoich działań. Innymi słowy, to, że bez użytkowania wieczystego (zdaniem powoda) nie można było zrealizować inwestycji, nie oznacza samoistnie, że niezawarcie przez pozwaną umowy co do oddania w wieczyste u użytkowanie jest naruszeniem zasad współzycia społecznego.

Nie sposób w pełni zdekodować stanowiska powoda, w jaki to sposób działanie pozwanej stanowiło naruszenie zasad współzycia społecznego z uwagi na fakt, że jej postępowanie naruszać miało w sposób rażąco zasady prawidłowego obrotu gospodarczego, co doprowadziło do powstania po stronie powoda szkody, gdyż przez cały czas liczył on na

wywiązanie się przez pozwaną z przyjętego na siebie zobowiązania. Twierdzenie jakoby powód miał liczyć na – jak obecnie wywodzi- wykonanie przyjętego na siebie zobowiązania zostało sformułowane na potrzeby niniejszej sprawy, bowiem, jak wynika z uzasadnienia wyroku eksmisyjnego, Stowarzyszenie w sprawie o wydanie nieruchomości twierdziło, że przysługuje mu tytuł prawny do zajmowania nieruchomości w postaci prawa wieczystego użytkowania, a prawo to wywodził z treści uchwały z dnia 25 kwietnia 2005 r. (k. 689). Zatem w sprawie w której wyrok zapadł w dniu 20 września 2010 r. Stowarzyszenie twierdziło, że przysługuje mu już prawo wieczystego użytkowania, a na tle niniejszej sprawy argumentuje nie tyle, że tytuł mu przysługuje, lecz, że dopiero liczył na to, iż będzie mu przysługiwało i dlatego inwestycję czynił.

Wyjaśnić też należy, że braku bezprawności działania pozwanej polegającej w ocenie skarżącej na tym, że uchwała z dnia 25 kwietnia 2005 r. została uchylona, Sąd Okręgowy nie stwierdził z tego powodu, że skarga powoda w trybie administracyjnym została odrzucona (zarzut 1 lit. a tiret 8, k.1094). Sąd pierwszej instancji wprost stwierdził, że nie może badać legalności uchwał, a powód w treści apelacji nie zaoferował jakiegokolwiek argumentacji wskazującej na wadliwość tego stanowiska Sądu.

Sam fakt uchylenia uchwały nie może być przedmiotem badania przez sąd w innej sprawie, skoro strona miała możliwość jej zakwestionowania i nie uczyniła tego skutecznie. Nie uszło przy tym uwadze Sądu, że powód podaje, iż uchwała z dnia 25 kwietnia 2005 r. została uchylona w dniu 24 listopada 2008 r. jak wynika z jej uzasadnienia - z uwagi na konieczność dokonania zmiany numeracji, w związku z czym powód dalej dokonywał inwestycji na nieruchomości, bo „liczył, że będzie podjęta nowa uchwała”. Tymczasem po pierwsze powód zobowiązany był dokonywać inwestycji, skoro zobowiązał się do wybudowania pola golfowego, ale w oparciu o umowę dzierżawy z dnia 10 sierpnia 2004 r., a nie w oparciu o uchwałę Rady Gminy z dnia 25 kwietnia 2005 r. Po wtóre, jak szeroko wyjaśniono, uchwała uchylona żadnego prawa dla powoda nie stwarzała. Wreszcie, jeśli powód twierdzi, że podjęto uchwałę o uchyleniu dlatego, aby uniemożliwić ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, to jak może jednocześnie racjonalnie twierdzić, że oczekiwał na podjęcie kolejnej uchwały. Tym bardziej, że uchwała została uchylona w listopadzie 2008 r., a w grudniu 2008 r. mijał termin zakończenia inwestycji, a pozwana wyraźnie sygnalizowała, że rozwiąże umowę. Zeznania świadka D. T., która wypowiadała się co do przyczyn uchylenia uchwały (o tym zeznawał również świadek E. S.), nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a w szczególności dla ustalenia bezprawnego działania pozwanej Gminy. Sam powód w zależności od podnoszonych okoliczności raz wskazuje, że uchwała została uchylona z nieprawdziwym uzasadnieniem co do zmiany numeracji działek, a innym razem wskazuje, że tylko numeracja została zmieniona, wobec czego oczekiwał i liczył na wykonanie uchwały. Wadliwie zarzuca też powód (zarzut pkt 1 lit a tiret 10,17) nieuzasadnione pominięcie faktu, iż zeznający w sprawie świadkowie, a w szczególności E. S. oraz D. T. wskazywali, że przedmiotowa uchwała w rzeczywistości uchylona została z innych przyczyn, aniżeli wskazano to w uzasadnieniu uchwały ją uchylającej. Zdaniem powoda świadczy to o celowym, zamierzonym a przede wszystkim bezprawnym działaniu pozwanej, które doprowadziło do powstania po stronie powoda szkody. Jednakże bezprawności podjętej uchwały nie można samodzielnie stwierdzić, co prawidłowo uzasadnił Sąd Okręgowy powołując się na art. 101 ustawy o samorządzie gminnym. Po wtóre nie sposób uznać, że powstał uszczerbek majątkowy powoda z uwagi na fakt, że uchwała, która żadnych praw i obowiązków powodowi nie przyznawała została uchylona z uzasadnieniem, które nie odpowiadało – w ocenie skarżącego – rzeczywistemu powodowi uchylenia uchwały.

Wreszcie wskazać w tej materii wypada, że racjonalność argumentacji powoda dotyczącej związku przedmiotowego roszczenia z uchwałą z dnia 2008 r. (a w konsekwencji niepodjęciem kolejnej) całkowicie dyskredytuje niekwestionowane w apelacji ustalenie, że o jej treści dowiedział się on dopiero z pisma pozwanego z dnia 25 maja 2009 r. (k. 1072), a więc już po rozwiązaniu umowy dzierżawy. W tym kontekście związku tych uchwał z czynionymi przez powoda nakładami w ogóle nie sposób się dopatrzeć.

Na gruncie dochodzonego przez powoda roszczenia odszkodowawczego związanego z powstaniem szkody – jak wywodzi powód, z uwagi na to, że pozwana podjęła uchwałę o oddanie powodowi w wieczyste użytkowanie nieruchomości, a następnie ją po trzech latach uchyliła i nie podjęła kolejnej - fakt czynienia przez powoda nakładów na nieruchomość nie ma znaczenia, jako, że żadnego związku przyczynowego pomiędzy uchwałami a nakładami powoda nie ma (vide: zarzut pkt 1 lit. a tiret 14). Sam skarżący nie kwestionuje, a nawet nie polemizuje ze stanowiskiem

Sądu Okręgowego, który uznał- i słusznie- że nie może być mowy o reżimie odpowiedzialności deliktowej pozwanej, skoro nakłady były czynione dobrowolnie. To zaś, że powód nakłady czynił dobrowolnie wynika choćby z treści umowy dzierżawy, w której powód przyjął na siebie obowiązek wybudowania pola golfowego i to w określonym czasie. Na uzyskanie przez powoda zewnętrznych źródeł finansowania, bądź pewnego ich poziomu, jako warunku zakończenia inwestycji strony powód w umowie się nie powołał. Nie ma w niej również zapisu co do ewentualnego źródła finansowania przez Gminę. Strony od wiosny 2004 r. pozostawały ze sobą w kontakcie co do realizacji planu budowy pola golfowego, zawarcie umowy dzierżawy na okres 30 lat nastąpiło w sierpniu 2004 r., a więc powód miał wystarczającą ilość czasu do przygotowania się również w kontekście planu finansowego, do realizacji umowy. Tymczasem wówczas nie dostrzegwał konieczności zapewnienia sobie minimum praw związanych z finansowaniem zewnętrzną inwestycji, choćby w kontekście przesunięć terminów w zakończeniu inwestycji, czy też konieczności ustanowienia wieczystego użytkowania. Z tej przyczyny, że powód pozostawał w mylnym przeświadczeniu o swej zdolności finansowania inwestycji, nie może zarzucać pozwanej, że podejmując decyzję dotyczącą gospodarowania swoim majątkiem zdecydowała, że taki sposób ułożenia relacji z powodem nie jest dla niej korzystny.

W ocenie Sadu Apelacyjnego, z materiału procesowego wynika, że to powód swoimi niepowodzeniami inwestycyjnymi, próbuje obciążyć pozwaną Gminę. Sekwencja zdarzeń jest bowiem taka: powód zawarł umowę dzierżawy na 30 lat tj. od dnia 11 sierpnia 2004 r. do dnia 31 lipca 2034 r., w której to powód zobowiązał się do rozpoczęcia użytkowania nieruchomości w terminie 48 miesięcy od dnia zawarcia umowy. W umowie dzierżawy w § 3 ust. 2 ustalono, iż wydzierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku, gdy dzierżawca m.in. nie rozpocznie użytkowania w pełni zrealizowanego pola golfowego w terminie 48 miesięcy od dnia zawarcia umowy dzierżawy. Zgodnie z § 3 ust. 3 umowy dzierżawy, w razie rozwiązania umowy w przypadkach określonych w ust. 2 dzierżawcy nie przysługuje prawo do roszczeń finansowych z tytułu poniesionych nakładów finansowych na przedmiot dzierżawy. Zgodnie z § 3 ust. 4 umowy dzierżawy - w przypadku rozwiązania, wygaśnięcia albo odstąpienia od umowy dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomość wydzierżawiającemu w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości. Zapisy powyższej umowy świadczą o tym, że przewidywała ona określone konsekwencje, zresztą bardzo poważne, na wypadek nierozpoczęcia użytkowania zrealizowanego już pola golfowego – mianowicie rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym, a powód na te konsekwencje wyraził zgodę, skoro podpisał umowę w takim właśnie kształcie. Powód posiadał status dzierżawcy, a tym samym podstawę do realizacji inwestycji, określone prawa, ale też z drugiej strony obowiązki w zakresie zakończenia inwestycji w określonym terminie, czego niezaprzeczalnie nie dotrzymał. Całkowicie odrębną i w istocie obojętną dla kierunku rozstrzygnięcia sprawy kwestią jest to, czy zawarcie przedmiotowej umowy była niezbędne dla pozyskania źródeł finansowania, bowiem dotyczy wyłącznie interesów powoda.

Zwrócić należy uwagę, że Wójt Gminy K. już w dniu 24 maja 2004 r. zezwolił powodowi na dysponowanie gruntem, a w dniu 16 czerwca 2004 r. pozwana zawarła z powodem pierwszą umowę dzierżawy nieruchomości leżącej w gminie K.. Kolejna umowa dzierżawy na 30 lat, w której to zawarty zapis „...nie rozpocznie użytkowania w pełni zrealizowanego pola...” tak naprawdę jest regulacją nakładającą na Stowarzyszenie obowiązek zakończenia inwestycji w ciągu 48 miesięcy od dnia zawarcia umowy dzierżawy, skoro pod rygorem możliwości rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym przez Gminę w przypadku, gdy dzierżawca m.in. nie rozpocznie użytkowania w pełni zrealizowanego pola golfowego w terminie 48 miesięcy - obowiązywała od dnia 11 sierpnia 2004 r. Uchwałę o oddanie w wieczyste użytkowanie podjęto w dniu 25 kwietnia 2005 r. i przez okres dwóch lat powód nie podejmował żadnych czynności związanych z dążeniem do realizacji uchwały tj. zawarcia umowy wieczystego użytkowania, zapewnienia sobie wiązki uprawnień, pomimo tego, że czynił nakłady na nieruchomość.

Zrozumiała jest determinacja powoda w dochodzeniu roszczeń, bez względu na to, czy istnieje do tego skuteczna podstawa prawna, bowiem nie da się zaprzeczyć, że poczynił on znaczne nakłady na nieruchomość, a umowa dzierżawy uniemożliwiła dochodzenie ich zwrotu. Niemniej jednak, poszukiwanie takiej podstawy w oparciu o konstrukcję faktyczną zeprezentowaną w niniejszym sporze okazało się oczywiście nieskuteczne. Nie zaktualizowała się bowiem żadna z przesłanek do skutecznego dochodzenia tych należności czy to poprzez odwołanie się do faktu podjęcia uchwał, czy też okoliczność nie zawarcia umowy o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda jako bezzasadną, o czym orzeczono w punkcie I. sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd odwoławczy rozstrzygnął zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., przy czym należne z tego tytułu pozwanej koszty sprowadzały się do wynagrodzenia radcy prawnego ustalonego stawce minimalnej, na podstawie § 2 w zw. z § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2003 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349), o czym orzeczono w punkcie II. sentencji.

M. Sawicka A. Kowalewski D. Jezierska