

Sygn. akt I C 253/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2015 roku

Sąd Okręgowy w Elblągu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Zientara

Protokolant: stażysta Joanna Semkiw

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2015 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) D. B.- (...) spółki jawnej w M.

przeciwko Gminie Z.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. nie obciąża powódki kosztami procesu oraz nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Sygn. akt I C 253/12

UZASADNIENIE

Powódka (...) D. B. - (...) spółka jawna w M. domagała się zasądzenia od pozwanej Gminy Z. kwoty 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 stycznia 2011r., tytułem częściowego odszkodowania za utracone korzyści.

Motywuując żądanie powódka wskazała, że w dniu 17 stycznia 2007r. nabyła od pozwanej działkę gruntu nr (...) położoną w Z. przy ul. (...), która zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczona była pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu szeregowego. Z uwagi na uchybienia formalne Burmistrza (...) przy wydawaniu decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości i przy zawieraniu umowy sprzedaży, (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków w O. odmówił wydania pozwolenia niezbędnego do rozpoczęcia inwestycji. W związku z tym, w dniu 8 stycznia 2008r. przed notariuszem powódka oświadczyła, że uchyła się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu i wezwała pozwaną do złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy sprzedaży o skutku rzeczowym w postaci powrotnego nabycia nieruchomości. Takową umowę strony zawarły w dniu 23 września 2010r.

Powódka podała, że przed nabyciem nieruchomości od pozwanej prowadziła aptekę w M.. W latach 2008 - 2009 osiągnęła średni roczny dochód z tego tytułu na poziomie 200.000zł. Na nieruchomości w Z. zamierzała zlokalizować kolejną aptekę. Z winy pozwanej realizacja tych planów okazała się niemożliwa. Zgłoszone roszczenie miało obejmować część odszkodowania, tj. za okres jednego roku (od 1 lipca 2007r. do 1 lipca 2008r. a zatem od dnia, w którym po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości możliwe było rozpoczęcie działalności.

Pozwana Gmina Z. wniosła o oddalenie powództwa zarzucając, że żądanie nie zostało udowodnione, a ponadto jest rażąco wygórowane i oderwane od realiów gospodarczych, panujących w niewielkiej miejscowości, jaką jest

Z.. Pozwana podkreśliła, że w Z. od kilku lat działały już dwie apteki usytuowane w centrum miasta. Budowa i uruchomienie trzeciej, nie mogło łączyć się z dochodem rocznym wskazanym przez powódkę. Zdaniem pozwanej, powódka nie wykazała, że utraciła jakiegokolwiek korzyści, gdyż jednostronnie z nich zrezygnowała, nie podejmując nawet próby zbadania, czy korzyści te w przyszłości (pozostając właścicielem działki) mogłyby w sposób realny osiągnąć. Powódka nie przedstawiła również żadnego wyliczenia rachunkowego, czy też ekonomicznie uzasadnionej kalkulacji utraconych korzyści.

Pozwana zarzuciła nadto, że żądanie wypłacenia odszkodowania w kwocie 200.000 zł za okres zaledwie jednego roku pracy wirtualnej apteki, godziło w kardynalną zasadę prawa cywilnego wyrażoną w art. 5 k.c. Spółka, w związku z powrotnym nabyciem przez Gminę Z. nieruchomości, uzyskała rekompensatę w postaci żądanej kwoty pieniężnej. W tych warunkach domaganie się odszkodowania, nie opartego o żaden rzetelny dowód, było w przekonaniu pozwanej nadużyciem prawa.

Na koniec pozwana podniosła, że powódka nie wykazała, iż pomiędzy szkodą a zdarzeniem, które miało ją wyrządzić, zachodził normalny związek przyczynowy.

Wyrokiem z dnia 18 listopada 2011 r. Sąd Okręgowy w Elblągu oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu tego orzeczenia wskazał w szczególności, że zachowaniem sprawczym, rodzącym ewentualną odpowiedzialność odszkodowawczą był czyn Burmistrza (...) polegający na wprowadzeniu w błąd powoda co do możliwości zagospodarowania nabywanej nieruchomości. Z uwagi na to, że zachowanie to podjęte zostało w ramach działań jednostki samorządu terytorialnego o charakterze gospodarczym, a nie władczym, ewentualna odpowiedzialność mogła wynikać z art. 416 k.c. Przepis ten przewiduje, że osoba prawna jest obowiązana do naprawienia szkody wyrządzonej z winy jej organu. Dla przyjęcia odpowiedzialności osoby prawnej za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym spełnione muszą być zatem następujące przesłanki:

- szkoda musi być wyrządzona przez organ osoby prawnej,
- organ osoby prawnej wyrządzającej szkodę musi działać w ramach swych uprawnień,
- organowi osoby prawnej można przypisać winę,
- między czynnościami organu osoby prawnej i szkodą musi zachodzić normalny związek przyczynowy.

W przedmiotowej sprawie nie można było jednak przypisać winy, organowi pozwanej gminy. W dacie zawarcia umowy sprzedaży reprezentant pozwanej nie posiadał jeszcze wiedzy o tym, że decyzja z 13 września 2006r. była wadliwa. Brak było również przesłanek, na podstawie których można było wnioskować o niemożliwości zagospodarowania nieruchomości zgodnie z zamierzeniami kupującego, które zgodne były z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaakceptowanego przez (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w O.. Takowe informacje dotarły do reprezentanta pozwanej w dniu 21 maja 2007r., kiedy to do urzędu gminy wpłynęło stosowne wystąpienie wojewódzkiego konserwatora zabytków. Nie uświadamiając sobie istnienia „wady”, burmistrz nie tylko nie działał umyślnie zapewniając kupującego o braku ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości, ale nie można było mu nawet przypisać winy nieumyślnej, przy której sprawca wprawdzie przewiduje możliwość wystąpienia szkodliwego skutku, lecz bezpodstawnie przypuszcza, że zdoła go uniknąć albo też nie przewiduje możliwości nastąpienia tych skutków, choć powinien i może je przewidzieć.

Nie sposób było również uznać, że pomiędzy czynnościami organu pozwanej a szkodą zachodził normalny związek przyczynowy.

Powodowa spółka już w dniu 8 stycznia 2008r., kiedy to jej wspólnik złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, zrezygnowała z zamiaru zrealizowania na działce gruntu (...) inwestycji. Jak wskazał wspólnik powoda, 19 kwietnia 2009r. spółka uruchomiła drugą aptekę w M. (k. 56v). Z zeznań świadka J. Ź. wynikało,

że wspólnicy zwrócili się do niego ze zleceniem wykonania prac projektowych, wczesną wiosną 2007r. Później świadek podjął się wykonania projektu apteki w M., którego realizacja trwała około roku (k. 74v-75). Z tych informacji wynikało zatem, że mało prawdopodobne było, aby do dnia 8 stycznia 2008r. powodowa spółka uruchomiła aptekę na działce (...); później podjęła decyzję o zastąpieniu planowanej inwestycji inną, która zrekompensować jej miała początkowo zakładane korzyści. Fakt otwarcia apteki w M. uczynił nieprawdopodobnymi twierdzenia powódki, że z uwagi na niemożność uruchomienia apteki w Z. utraciła określone dochody. Dochody te zrekompensowane zostały bowiem uzyskiwanymi przez aptekę w M., a brak było danych, które pozwalały wnioskować, że apteka w M. uruchomiona zostałaby niezależnie od tej w Z. albo, że dochody uzyskiwane przez aptekę w M. były niższe niż te, które osiągnęłaby apteka w Z.. W tej sytuacji nie sposób było uznać, że normalnym następstwem działania organu pozwanej było utracenie przez powoda wskazanych w pozwie dochodów.

Konsekwencją przytoczonego stanowiska było oddalenie wniosku powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości lub ekonomiki handlu na okoliczność dochodu, jaki spółka uzyskalaby w okresie pierwszego roku działalności apteki w Z.. Wniosek ten zmierzał do wykazania wysokości szkody, co z uwagi na brak odpowiedzialności pozwanej na gruncie wskazanych przepisów było zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Oddalono również wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia okresu, w którym powódka zakończyłaby budowę apteki. Przy tak sformułowanej tezie, wnioski wyciągnięte przez biegłego, miałyby tak dalece hipotetyczny charakter (oderwany od realiów niniejszej sprawy), że niedopuszczalne byłoby, zdaniem Sądu, dokonywanie na ich podstawie jakichkolwiek ustaleń faktycznych.

Na koniec oddalono także wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z akt I C(...), gdyż przywołana teza dowodowa (k. 75v) była na tyle nieprecyzyjna, że nie sposób było stwierdzić, czy fakty, które miały wynikać z dokumentów zawartych w tych aktach miały dla sprawy istotne znaczenie.

Od tego wyroku apelację wywiodła powódka.

Wyrokiem z dnia 5 kwietnia 2012 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Elblągu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu tego orzeczenia wskazano w szczególności, że badając winę Burmistrza należało rozważyć jego zachowanie nie tylko w kategoriach lekkomyślności ale także niedbalstwa. Burmistrz winien bowiem wykonać swój ustawowy obowiązek i uzgodnić podział nieruchomości z konserwatorem zabytków przed wydzieleniem działki (...). Podkreślono, że w świetle powyższych rozważań przypisanie winy burmistrzowi za szkodę wyrządzoną powodowej Spółce jest możliwe.

Przy uwzględnieniu treści aktu notarialnego z dnia 17 stycznia 2007 r., dokonując zakupu działki (...) powodowa Spółka miała uzasadnione podstawy do przyjęcia, że na nieruchomości tej możliwe jest prowadzenie zaplanowanej w działalności gospodarczej, tj. apteki. Burmistrz Zalewa w umowie sprzedaży działki (...) zapewnił o braku ograniczeń w rozporządzeniu działką, dodatkowo dysponował decyzją o zatwierdzeniu podziału działki (...), wydaną w trybie artykułu 96 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami; podział nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków wymaga uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków. Na skutek niezachowania przez Burmistrza Zalewa wymaganego trybu podziału nieruchomości, Spółka na zakupionej działce nie mogła podjąć zaplanowanej działalności gospodarczej, co mogło skutkować utratą zysków.

W ocenie Sądu Apelacyjnego na skutek wadliwego stwierdzenia braku winy organu pozwanej Gminy Sąd Okręgowy nie poczynił ustaleń przedmiocie wysokości ewentualnej szkody powódki. Stwierdzając brak winy Burmistrza uznał bowiem, że powództwo jest nieuzasadnione i oddalił wnioski dowodowe z opinii biegłego z zakresu rachunkowości lub ekonomiki handlu na okoliczność dochodu, jaki Spółka uzyskalaby w okresie pierwszego roku działalności. Oddalono również wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia okresu, w którym powódka zakończyłaby budowę apteki. Stanowiska tego nie zaaprobował Sąd Apelacyjny

przede wszystkim dlatego, że ocena braku winy organu pozwanej, dokonana przez Sąd pierwszej instancji była nietrafna. w konsekwencji na skutek oddalenia wniosków dowodowych nie rozpoznano istoty sprawy, którą było żądanie zapłaty odszkodowania za utracone korzyści, tj. niezyskany dochód z tytułu prowadzenia apteki na działce (...)/(...), znajdujące podstawę w art. 416 kc i 361 § 1 i 2 kc.

Wskazano wreszcie, że w niniejszej sprawie konieczne było ustalenie, biorąc pod uwagę takie okoliczności jak data zakupu nieruchomości, czas konieczny na opracowanie projektu architektonicznego, uzyskanie koniecznych pozwoleń na budowę, czy możliwe było rozpoczęcie działalności w dacie podanej przez powódkę, tj. z dniem 1 lipca 2007 r.

Sąd Apelacyjny zalecił zatem, by przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy ustalił, czy w wypadku gdyby decyzja o zatwierdzeniu podziału działki nr (...) była podjęta prawidłowo, powódka mogłaby osiągnąć wskazywany przez siebie dochód z tytułu prowadzonej apteki. W tym celu za konieczne uznano rozważenie możliwości dopuszczenia wnioskowanych przez powodową spółkę dowodów z opinii biegłych celem ustalenia wysokości dochodu, jaki uzyskałaby w okresie wskazanym w pozwie a także okresu, w jakim możliwe byłoby zakończenie budowy apteki.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Prawomocną decyzją z 13 września 2006r. Burmistrz Zalewa zatwierdził podział nieruchomości składającej się z działki numer (...) położonej w Z. przy ul. (...), między innymi na działkę (...) o powierzchni (...).

Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Z., zaakceptowanymi przez (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w O., teren działki (...) przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w zabudowie szeregowej - pierzejowej, w której dopuszczono możliwość zlokalizowania na parterze budynku funkcji usługowej.

/dowód: decyzja z 13 września 2006 k. 72; uchwała nr (...) k. 72; postanowienie (...) ~ (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w O. nr (...)z 17 lutego 2006r. k. 72 /.

W dniu 17 stycznia 2007r. przed notariuszem J. M., Burmistrz Z., zapewnił (...) spółki jawnej (...) - R. K., że niezbudowana działka gruntu numer (...) jest wolna od ograniczonych praw rzeczowych, praw i roszczeń osób trzecich, ograniczeń w jej rozporządzaniu, a nadto że nie była przedmiotem postępowania sądowego ani egzekucyjnego. Następnie Burmistrz, działając w imieniu Gminy i Miasta Z., sprzedał (...) D. B. - (...) spółce jawnej w M. działkę nr (...) cenę 22.570zł brutto.

/dowód: akt notarialny - umowa sprzedaży k. 7-9 /

R. K. zgłosił się do architekta J. Ż., zlecając świadkowi przygotowanie projektu budynku. Prace projektowe nie zostały zrealizowane. Możliwe było ich wykonanie w terminie ok. 1 miesiąca, po uzyskaniu jednak wymogów projektowych opracowanych przez konserwatora zabytków.

/dowód: zeznania świadka J. Ż. k. 75, 75v, przesłuchanie informacyjne R. K. k. 160v/

Powódka zamierzała uruchomić w Z. aptekę pracującą w systemie jednozmiarowym, zatrudniającą dwie osoby. W 2008 r. Miasto Z. liczyło ok 2.200 mieszkańców, zaś Gmina ok. 7.300 zł. W tym samym okresie Miasto M. liczyło ok. 14.150 osób, zaś Gmina M. ok. 25.000 osób. W 2008 r. na terenie Zalewa funkcjonowały 2 apteki – A. i B. w tym samym okresie na terenie M. były 4 apteki, w tym apteka prowadzona przez powodową spółkę.

/dowód: W., przesłuchanie informacyjne R. K. k.57, 160- 161, D. K. k. 161, 161v/

W dniu 21 maja 2007r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków w O. zwrócił Burmistrzowi Gminy i Miasta Z. uwagę, że przed wydaniem decyzji z 13 września 2006r. nie wystąpił on o pozwolenie na dokonanie podziału nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), składającej się z działki gruntu nr (...) wpisanej do rejestru zabytków. Następnie pismem z 22 października 2007r. konserwator wystąpił do Wojewody (...) o stwierdzenie nieważności decyzji z 13 września

2006r. Postępowanie w tym przedmiocie zostało wszczęte w dniu 21 stycznia 2008r. przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w E., które w decyzji z 31 marca 2008r. ustaliło, że Burmistrz (...) w sposób oczywisty naruszył prawo w trakcie postępowania zakończonego decyzją z 13 września 2006r, jednak wszczęte postępowanie kolegium umorzyło jako bezprzedmiotowe.

Postanowieniem z 8 maja 2008r. Burmistrz (...)wznowił z urzędu postępowanie w sprawie zatwierdzenia podziału nieruchomości składającej się z działki nr (...). Decyzją z 19 lutego 2009r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków nie udzielił pozwolenia na podział przedmiotowej nieruchomości.

/dowód: pismo Burmistrza Zalewa z 19 czerwca 2007r. k. 72; pismo (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w O. z 22 października 2007r. k. 72; zawiadomienie z 21 stycznia 2008r. k. 72; decyzja z 31 marca 2008r. k. 72; postanowienie z 8 maja 2008r. k. 72; decyzja nr (...) z 31 marca 2008 k. 72/

W dniu 8 stycznia 2008r. R. K. działając w imieniu spółki jawnej (...) złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, jakie złożył w umowie sprzedaży z 17 stycznia 2007r. Wskazał, że zawierając umowę działał pod wpływem błędu, o którym wiedział BurmistrzZ., tzn. otrzymał od sprzedającego zapewnienie, że nieruchomość nie była obciążona ograniczeniami w rozporządzeniu, jednakże prawna ochrona konserwatorska dotycząca nabywanej nieruchomości uniemożliwiła jej zagospodarowanie w sposób wynikający z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków w O. odmówił wydania mu pozwolenia na prace budowlane z uwagi na uchybienia formalne Burmistrza Zalewa przy wydaniu decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości oraz przy zawarciu umowy sprzedaży.

W dniu 23 września 2010r. przed notariuszem K. S., (...) spółki jawnej (...) - R. K. i przedstawiciel Gminy Z., zgodnie oświadczyli, że w związku ze złożonym w dniu 8 stycznia 2008r. przez reprezentanta spółki oświadczeniem o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, zawarta w dniu 17 stycznia 2007r. umowa sprzedaży stała się nieważna ze skutkiem od dnia jej zawarcia. W związku z tym oświadczeniem, R. K. przeniósł na rzecz Gminy Z. własność niezabudowanej nieruchomości składającej się z działki gruntu nr (...). Przedstawiciel gminy zobowiązał się zwrócić (...) D. B. - (...) spółce jawnej w M. w terminie 5 dni od daty sporządzenia aktu notarialnego:

- cenę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w kwocie brutto 22.570zł,
- koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży w kwocie 637zł,
- poniesione przez spółkę opłaty notarialne i sądowe w kwocie 1.199,40zł,
- ustawowe odsetki naliczone od powyższych należności za okres od 17 stycznia 2007r. do dnia 23 września 2010r. w kwocie 10.992,57zł. Łącznie na rzecz spółki (...) pozwana zapłaciła 35.398,97zł.

/dowód: akt notarialny - umowa przeniesienia własności nieruchomości k. 14-18; a nadto bezsporne /

W dniu 19 kwietnia 2009r. (...) D. B. - (...) spółka jawna w M. uruchomiła aptekę w M..

/dowód: zeznania współnika powódki k. 56v w zw. z k. 76; zeznania świadka J. Ż. k. 74v-75v /.

W dniu (...) r. zmarł R. K.. Spadek po nim z mocy ustawy nabyli jego żona D. K. oraz jego dzieci O. K. (1) i O. K. (2), każde z nich w 1/3 części z dobrodziejstwem inwentarza. Zgodnie z § 10 umowy spółki w razie śmierci współnika spółka trwa nadal. Prawa zmarłego służą wspólnie jego spadkobiercom, z tym, że ich wykonawcą jest najstarszy wiekiem spadkobierca. Nazwa spółki nie uległa zmianie.

/dowód: kopie odpisu skróconego aktu zgonu k. 986, aktu poświadczenia dziedziczenia k. 991 - 994, umowy spółki k. 987 - 990/

Dopuszczono dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa celem ustalenia, w jakim terminie, hipotetycznie przy uwzględnieniu zasad obowiązujących w budownictwie, założeń projektowych, realiów rynkowych a także przebiegu

procesu budowlanego w odniesieniu do inwestycji zrealizowanej przez powódkę w M., możliwe było wybudowanie i oddanie do użytku obiektu w Z., którego powódka ostatecznie nie wykonała z winy pozwanej. Biegły A. D. we wnioskach końcowych opinii stwierdził, że możliwe było wybudowanie i oddanie do użytku na działce (...) o powierzchni 0,0276 ha w Z. budynku usługowo - mieszkalnego okresie od 17 stycznia 2007 r. do dnia 19 lutego 2008 r.

/dowód opinia biegłego k. 405 - 418, ustne wyjaśnienia biegłego do opinii pisemnej k. 449 - 450v/

W toku postępowania dopuszczono także dowód z opinii biegłego z zakresu księgowości celem ustalenia, jaki dochód mogłaby hipotetycznie osiągnąć powodowa Spółka z tytułu prowadzenia apteki (...) w okresie od 19 lutego 2008 r. do 30 kwietnia 2009 r. Biegła M. L. opracowała opinię w 3 wariantach, w których wykorzystwała własne modele obliczeniowe. W pierwszym wariantcie ustaliła dochód utracony z tytułu braku możliwości prowadzenia apteki we własnym lokalu - model kalkulacji oparty o założenie prowadzenia apteki w lokalu wynajmowanym i ostatecznie sprowadzający się do oszacowania kosztu najmu lokalu w okresie zakreślonym przez Sąd.

W wariantcie drugim ustaliła dochód hipotetyczny w cenach detalicznych, jaki osiągnęłaby Spółka, gdyby podjęła prowadzenie apteki we własnym lokalu - model kalkulacji dochodu uzyskanego z obsługi w określonej populacji mieszkańców Zalewa i okolicy oparty o dane z publikacji P. Ekspert oraz GUS o wartości sprzedaży detalicznej oraz wyniki ekonomiczne powodowej Spółki na rynku w M..

W wariantcie trzecim ustaliła dochód hipotetyczny cenach netto (bez Vat), jaki osiągnęłaby Spółka, gdyby podjęła prowadzenie apteki we własnym lokalu - model kalkulacji dochodu uzyskanego z obsługi określonej populacji mieszkańców Zalewa i okolicy, oparty o dane z publikacji P. Ekspert oraz GUS o wartości sprzedaży detalicznej i wyniki ekonomiczne powodowej Spółki na rynku M..

W oparciu o założenia przyjęte w wariantcie pierwszym biegła ustaliła utracone korzyści powodowej Spółki, odpowiadające na kosztowi najmu w okresie 14 miesięcy, na kwotę 35.750 zł. Wskazała, że podstawową zaletą modelu jest brak jakichkolwiek założeń szacunkowych w szczególności niemożliwych do zweryfikowania deklaracji lub prognoz stron dotyczących przychodów i dochodów, poziomu zyskowności zaś wadą brak uwzględnienia profitów wynikających z wykorzystania własnego lokalu, ale ten daje wymierne efekty dopiero w długiej perspektywie czasowej.

W wariantcie drugim biegła ustaliła, że utracony przez Spółkę dochód zamyka się kwotą 38.733,79 zł. Oceniając we własnym zakresie przyjętą metodę wskazała, że jedyną jej zaletą jest oparcie modelu o dane specyficzne dla rynku farmaceutycznego. Równocześnie wskazała na wady, to jest oparcie analizy o dane z rynku ogólnokrajowego na, którym dominują apteki znacznie większe niż na rynku Zalewa. Zauważyła, że średni obrót apteki w Polsce wynosi około 200.000 zł miesięcznie. Tymczasem takie wartości obrotów były realizowane w 2008 r. łącznie przez dwie apteki powodowej Spółki na znacznie większym rynku w M., na, którym apteki istnieją od wielu lat. Znacznie niższe obroty realizował świadek K. Z. w Z., bo tylko 1.093.559,97 zł netto w całym 2008 r. Zatem nowo uruchomiona apteka w Z. byłaby apteką znacznie mniejszą od przeciętnej apteki w kraju, co może wpływać także na skalkulowaną wartość sprzedaży na jednego mieszkańca Zalewa, a tym samym na wartość realizowanych obrotów. Za wadę uznano również oparcie modelu o rentowność aptek powodowej Spółki działających na rynku morąskim.

W ramach wariantu trzeciego biegła ustaliła, że utracone przez powódkę dochody wynoszą 36.011,33 zł. We wnioskach końcowych opinii wskazała, że w jej ocenie utracone korzyści przez powodową Spółka odpowiadają kwocie 35.750 zł, bowiem jedynie wyniki analizy przeprowadzonej w wariantcie pierwszym zachowują walor obiektywności.

Opinię zakwestionowały obydwie strony procesu. Odnosząc się do zarzutów stron, biegła M. L. podtrzymała stanowisko wyrażone w opinii zasadniczej.

/dowód opinia biegłej M. L. k. 591- 613, opinia uzupełniająca k. 671 – 683, ustne wyjaśnienia biegłej do opinii. 753v, nagranie rozprawy z dna 30 października 2014 r. k. 755, transkrypcja k. 823 – 838/

Powódka konsekwentnie kwestionując opinię biegłej, przedłożyła prywatną opinię rewidenta B. Z.. Autorka opinii obliczyła wartość potencjalnych, utraconych dochodów Spółki na kwotę 157.437 zł.

/dowód: opinia (...)/

Z uwagi na zakwestionowanie opinii biegłej M. L. przez obie strony procesu, brak dostatecznej stanowczości wniosków płynących z tej opinii, dopuszczono dowód z opinii kolejnej biegłej z zakresu rachunkowości i finansów - (...). Biegła wskazała, że skalkulowanie hipotetycznych dochodów apteki w okresie wskazanym w tezie dowodowej jest obarczone dużym stopniem niepewności towarzyszącym zdarzeniom, jakie mogą nastąpić w przyszłości. Dodatkowo zwiększony stopień niepewności wynika z braku danych dotyczących sposobu kalkulowania utraconych korzyści przez powódkę, danych źródłowych, dotyczących wartości sprzedaży farmaceutyków konkurencyjnej Apteki (...) przy ul. (...) w Z., danych źródłowych dotyczących wyników nowo uruchomionej apteki powódki W Centrum w M., danych dotyczących kosztów, które musiałaby ponieść powodowa Spółka, żeby uruchomić aptekę w Z.. W ocenie biegłej nie istnieje możliwość dokładnego i pewnego co do zaistnienia określenia dochodów, które realnie uzyskalaby powodowa Spółka, gdyby na zakupionej w Z. działce wybudowała budynek, w którym zlokalizowałaby nową aptekę.

Biegła Z. S. (1) opracowała opinię w 2 wariantach; w pierwszym obliczyła utracony dochód za okres od 19 lutego 2008 r. do 30 kwietnia 2009 r. w oparciu o wyniki apteki Arnika w Z.. W tym wariantcie, po skorygowaniu hipotetycznych dochodów o konieczne do poniesienia koszty wyposażenia oraz koszty pozwoleń i amortyzacji, apteka powódki w Z., w ocenie biegłej, nie przyniosłaby w okresie objętym opinią zysków. W wariantcie drugim biegła wyliczyła utracony przez powódkę dochód na podstawie wyników aptek powódki w M.. W oparciu o przyjęte w tym wariantcie założenia ustaliła, że możliwy do uzyskania dochód wyniósłby 21.889,43 zł. Ostatecznie we wnioskach końcowych biegła wskazała, że dochód powodowej Spółki w badanym okresie nie przekroczyłby kwoty 21.889,43 zł.

Również opinia biegłej Z. S. (1) została zakwestionowana przez obie strony procesu. Po rozważaniu zarzutów stron biegła podtrzymała stanowisko wyrażone w opinii zasadniczej.

/dowód: opinia biegłej k. 789 - 812, opinia uzupełniająca k. 913 do 928/

Obie strony procesu konsekwentnie podtrzymywały zarzuty do opinii biegłej, w konsekwencji postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2015 r. celem ustalenia, jaki dochód hipotetycznie mogłaby osiągnąć powodowa Spółka z tytułu prowadzenia apteki w Z. w okresie od 19 lutego 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. i od 1 stycznia 2009 r. do 30 kwietnia 2009 r., dopuszczono dowód z opinii (...) Oddział w C.. W opinii tej zespół opiniujący ustalił w wariantcie pierwszym, że powódka mogłaby uzyskać dochód netto na poziomie 145.000 zł. W wariantcie drugim hipotetyczny dochód netto ustalono na poziomie 76.800 zł.

We wnioskach końcowych zespół opiniujący stwierdził, że zasadne są roszczenia powódki do wysokości średniego dochodu netto na poziomie 110.900 zł. Kwota ta została ustalona jako średnia arytmetyczna z obu analizowanych wariantów potencjalnych dochodów apteki. Zespół opiniujący przyjął, że wariant pierwszy jest najbardziej optymistyczną wersją funkcjonowania apteki, opartą o dane statystyczne, wynikające z badań rynku aptek, natomiast wariant drugi, w którym założono, że wartość sprzedaży 3 aptek będzie równa sprzedaży 2 działających na rynku aptek, jest wersją najbardziej pesymistyczną, ale realną. Potencjalnie kwota dochodu apteki powódki mieści się zatem w przedziale lat 76.800-145.000 zł. Z powodu braku innych możliwości ustalenia dochodu przyjęto, że zasadne jest roszczenie powódki do kwoty będącej średnią arytmetyczną hipotetycznych dochodów netto ustalonych w wariantach pierwszym i drugim.

/dowód: opinia k. 946 – 976/

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie częściowo nie budził kontrowersji. W szczególności nie spornym jest, że strony zawarły umowę kupna sprzedaży nieruchomości położonej w Z., na której powódka planowała uruchomić aptekę.

Do realizacji tych planów jednak nie doszło, ponieważ decyzja zatwierdzająca podział działki okazała się wadliwa. Umowa sprzedaży na podstawie, której powodowa spółka nabyła nieruchomość składającą się z działki gruntu nr (...), przestała obowiązywać w wyniku uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem. Tym samym strony zaakceptowały uchylenie się przez powódkę od skutków oświadczenia woli, które pociągnęło za sobą zaistnienie bezwzględnej nieważności czynności prawnej i która to nieważność zaistniała ze skutkiem *ex tunc*, tj. od daty dokonania czynności prawnej. W konsekwencji doszło do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości na pozwaną gminę oraz - co było poza sporem - do zwrotu powódce wszelkich kosztów transakcji, w tym także naliczonych od nich ustawowych odsetek.

Strony spierały się co do tego, czy i ewentualnie w jakiej wysokości powódka utraciła dochody w związku z niezrealizowaniem planowanej inwestycji, nadto czy pozwana ponosi odpowiedzialność za tę szkodę.

Zauważyć należy, że zgodnie z art. 386 § 6 kpc ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Nie dotyczy to jednak wypadku, gdy nastąpiła zmiana stanu prawnego. Jak wynika z przywołanej wyżej argumentacji, zawartej w uzasadnieniu Sądu Apelacyjnego, kwestia odpowiedzialności pozwanej co do zasady, została przesądzona. Zbędne jest zatem powtarzanie tej argumentacji, wystarczy wskazać, że podstawy prawnej tej odpowiedzialności upatrywać należy w normach art. 416 kc i 361 § 1 i 2 kc.

Zgodnie z art. 361 § 1 i 2 kc, zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Z przywołanej normy wynika, że system prawny uzależnia nałożenie obowiązku naprawienia szkody od równoczesnego zaistnienia przesłanek w postaci zdarzenia, z którym na określonych zasadach normy prawne wiążą obowiązek naprawienia szkody przez dłużnika, szkody oraz związku przyczynowego, pozwalającego ustalić, że zdarzenie jest przyczyną szkody. Niewykazanie zaistnienia którejkolwiek z tych trzech przesłanek wyklucza możliwość nałożenia obowiązku odszkodowawczego.

Ciężar dowodu istnienia szkody i jej rozmiaru spoczywa na poszkodowanym (art. 6 k.c.).

W ocenie Sądu, w warunkach niniejszej sprawy powódka nie sprostала temu obowiązkowi. Nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie powodowa spółka dochodzi utraconych korzyści (*lucrum cessans*). Obejmują one tę część majątku poszkodowanego, o którą się jego aktywa nie powiększyły lub pasywa nie zmniejszyły, a skutek ten nastąpiłby, gdyby nie zdarzenie sprawcze, za które odpowiedzialność została przypisana oznaczonemu podmiotowi.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe pozwoliło na ustalenie, że powódka mogła zakończyć proces budowy i uruchomienia apteki w Z. w terminie do dnia 19 lutego 2008 r. Wniosek taki płynie z opinii biegłego A. D., zeznań świadka J. Ż. oraz zeznań współników powodowej spółki. Podkreślić należy, że strony ostatecznie zaakceptowały tę opinię, żadna z nich w szczególności nie żądała powołania innego biegłego.

Niespornym w sprawie jest również i to, że z dniem 19 kwietnia 2009 r. powódka uruchomiła aptekę w M.. W istocie rzeczy zatem działalnością tej ostatniej apteki skompensowała niemożność uruchomienia apteki w Z.. Dla ustalenia wysokości szkody konieczne zatem było ustalenie hipotetycznych dochodów, jakie spółka mogłaby osiągnąć, gdyby rozpoczęła działalność apteczną w Z., w okresie od 19 lutego 2008 r. do 30 kwietnia 2009 r.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że powódka nigdy w toku procesu nie przedstawiła własnej kalkulacji utraconych dochodów. Nie są znane zatem metody obliczenia straty, kompensaty której domaga się od pozwanej, nie sposób w szczególności dokonać weryfikacji prawidłowości metod obliczeniowych, przyjętych przez powódkę.

Gdyby kalkulacja ta oparta miała być jedynie o dochodowość apteki (apteki) w M., to z założenia uznać należałoby ją za błędną. Rynki apteczne w M. i w Z. są nieporównywalne, ta pierwsza miejscowość jest od drugiej ponad 6 razy większa, różna jest atrakcyjność turystyczna tych miejscowości, a co za tym idzie różny krąg potencjalnych klientów

nie będących stałymi mieszkańcami. W centrum Zalewa – w rynku i przy przychodni funkcjonowały już od dłuższego czasu dwie inne apteki – (...) i (...) (jedna na ok 1.100 mieszkańców miasta), w tym samym czasie w M. natomiast 4 (jedna na ok 3.500 mieszkańców miasta).

Zauważyć należy, że w niniejszej sprawie wywołano trzy opinie mające na celu ustalenie wysokości dochodu, jaki mogłaby hipotetycznie osiągnąć powodowa Spółka z tytułu prowadzenia apteki (...) w okresie od 19 lutego 2008 r. do 30 kwietnia 2009 r. Wnioski płynące z tych opinii są krańcowo różne. Żadna z nich, w ocenie Sądu, nie jest na tyle przekonująca, by mogła stać się podstawą określenia wysokości świadczenia należnego powodce.

Zgodnie z utrwalonymi poglądami w przypadku szkody w postaci utraconych korzyści (*lucrum cessans*), mającej z natury rzeczy charakter hipotetyczny, do obowiązków powoda dochodzącego odszkodowania należy wykazanie wysokiego prawdopodobieństwa jej powstania, graniczącego z pewnością (tak np. Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie ACa 1252/14, LEX nr 1681974, Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 26 lutego 2015 r. I ACa 1109/14, LEX nr 1675892). Wnioski płynące z opinii biegłych z zakresu rachunkowości są na tyle rozbieżne, że nie pozwalają na stwierdzenie, iż prawdopodobieństwo poniesienia szkody przez powodową spółkę, w szczególności w określonej wysokości, graniczy z pewnością.

Biegła M. L. opracowała opinię w trzech wariantach. Sama przyznała, że tylko jeden z nich jest - w jej ocenie - obciążony relatywnie niewielkim ryzykiem błędu. Wybrany przez nią wariant nie ma jednak żadnego związku z dochodowością apteki, oparty jest bowiem na wysokości czynszu dzierżawnego, który należałoby uiścić wobec niemożności prowadzenia działalności we własnym lokalu. W ocenie Sądu taka metodologia ustalenia wysokości szkody hipotetycznej jest błędna, nie oddaje bowiem w żaden sposób utraconych korzyści, o jakich mowa w niniejszej sprawie. W okresie objętym sporem powódka nie podjęła działalności aptecznej w Z., a istotą wskazywanej przez nią szkody nie są dochody z najmu, a dochody ze sprzedaży leków i innych artykułów dystrybuowanych przez aptekę.

Drugi wariant opinii, krytykowany przez samą biegłą, zakłada obsługę 500 klientów miesięcznie w pierwszym roku funkcjonowania apteki i 1.000 mieszkańców miesięcznie w kolejnych dwóch miesiącach, przy uwzględnieniu przeciętnej wartości sprzedaży przypadającej na statystycznego mieszkańca Polski oraz obrotów i rentowności apteki powódki w M.. Mankamenty tego wariantu, na które wskazuje sama biegła, są oczywiste. Wysokość szkody obliczono w oparciu o dane ogólnopolskie, dotyczące przeciętnej apteki, większej niż planowana przez powodową spółkę, często działającej w ramach sieci handlowej. Równocześnie przyjęto obroty i rentowność apteki w M., działającej na znacznie większym rynku, istniejącej od wielu lat a zatem korzystającej z kręgu stałych klientów. O wadliwości przyjęcia wartości z rynku morąskiego świadczy najlepiej fakt różnicy pomiędzy obrotami osiąganymi przez świadka K. Z. w Z. i powódkę w M..

Wariant trzeci opinii biegłej M. L. obciążony jest tymi samymi mankamentami co wariant drugi; różnica między nimi polega bowiem jedynie na ustaleniu dochodu w wartościach netto. Przyjęte wyjściowo dane są takie same, aktualne są zatem zarzuty dotyczące wariantu drugiego. Podkreślić należy, że biegła sama stwierdziła, że wyniki analizy z wariantu drugiego i trzeciego nie są sprawiedliwe i obiektywne. Nie można porównywać rentowności apteki funkcjonującej od wielu lat i apteki dopiero uruchomionej. Mniejsze przychody nie mają prostego przełożenia na zmniejszenie kosztów, ponieważ pewne koszty nie są w ogóle związane w wielkością przychodów (koszty stałe).

Biegła Z. S. (1) opracowała opinię w dwóch wariantach. W drugim do obliczeń przyjęła dochody i koszty spółki (...), w pierwszym zaś apteki Arnika w Z..

W ramach drugiego wariantu biegła założyła obsługę 1.000 klientów miesięcznie, względnie 740, ustalając wysokość utraconego dochodu na poziomie odpowiednio 25.160,26 zł i 18.618,59 zł, średnio 21.889,43 zł. Sama przyznała jednak, że nie jest realne pozyskanie przez powódkę 1.000 klientów w okresie objętym opinią. Wskazana wielkość przyjęta została jedynie w oparciu o deklaracje współników powodowej spółki.

W ocenie Sądu również założenie, że w nowej, małej, jednozmiarowej aptece powódka obsługiwałaby 740 klientów miesięcznie jest mało prawdopodobne, przy uwzględnieniu położenia tej apteki (teren niezabudowany – zdjęcie satelitarne k. 807), liczby ludności Z. faktu istnienia dwóch „starych” aptek na terenie miasta.

Mankamentem tego wariantu opinii, podobnie jak w przypadku poprzedniej, jest oparcie obliczeń na danych z rynku morąskiego nieporównywalnego z rynkiem aptecznym w miejscowości Z.. Uwzględniono przy tym wyniki apteki działającej od wielu lat, a zatem nieporównywalne z wynikami, jakie osiągnąć może placówka dopiero uruchomiona, co więcej zlokalizowana najmniej korzystnie w relacji do położenia pozostałych dwóch aptek w Z..

W wariantcie pierwszym biegła uwzględniła dochody apteki (...). Jak wskazała, analiza danych finansowych apteki (...) za lata 2008 i 2009 prowadzi do wniosku, że otwarcie nowej placówki w początkowym okresie przynosi straty. Z chwilą otwarcia nowej placówki rentowność firmy (...) spadła z 8.87 % do 3,5 %. Co istotne, w podobnej sytuacji byłaby powódka, prowadząca w 2008 r. także inną aptekę i działalność w ogóle nie związaną z obrotem farmaceutycznym. Wysoce prawdopodobnym jest zatem, że nowo otwarta placówka w okresie objętym sporem utrzymywana byłaby z dochodów z pozostałej działalności prowadzonej przez spółkę.

Ostatecznie w wariantcie drugim opinii biegła oparła się na danych ekonomicznych apteki (...). Uwzględniając, że do porównania przyjęto aptekę znacznie lepiej położoną, dwukrotnie większą, funkcjonującą od dłuższego czasu, mającą zapewne stałych klientów, z małą apteką, właśnie uruchomioną, biegła zastosowała współczynnik korygujący w wysokości 1/3. Ostatecznie przy uwzględnieniu kosztów uruchomienia apteki, zdaniem biegłej, w tym wariantcie powódka uzyskałaby w okresie objętym sporem ujemny wynik finansowy.

Również opinia (...) Towarzystwa (...) nie jest w ocenie Sądu dostatecznie przekonująca. W pierwszej kolejności zauważyć należy, że w wariantcie pierwszym nie uwzględnia ona w ogóle lokalnych warunków rynkowych, panujących na terenie Z.. Oparcie opinii na danych ogólnopolskich jest zawodne, ponieważ warunki funkcjonowania nowo otwartej apteki w tak małej miejscowości jak Z. nie mogą być porównywane z warunkami funkcjonowania przeciętnej apteki w Polsce. Jak wskazano wyżej Z. liczy zaledwie ok. 2.200 mieszkańców, jest to region relatywnie biedny. Udział w sprzedaży parafarmaceutyków, suplementów i kosmetyków, stanowiących istotny element dochodów przeciętnej apteki, w tym przypadku jest niewielki.

W wariantcie drugim zespół opiniujący oparł się wprawdzie na danych handlowych z aptek prowadzonych w Z.. Pominięto jednak fakt, że obie apteki w miejscowości tej funkcjonowały już od pewnego czasu (od 13 i 3 lat), co więcej obie były znacznie lepiej położone, były to również placówki większe od projektowanej przez powódkę. Oczywistym jest zatem, że nowa placówka w szczególności w początkowym okresie funkcjonowania, nie mogłaby podzielić się klientami dwóch pozostałych w takim samym udziale.

Podkreślić w tym miejscu należy, że zarówno świadek K. Z. jak i J. U. (k. 253v – 256) jednoznacznie stwierdzili, że w Z. nie było miejsca dla trzeciej apteki. Analogiczny pogląd wyraziła biegła Z. S. (1). Zeznania wskazanych świadków uznać należy za wiarygodne i przekonujące. Są to osoby znające rynek lokalny, a równocześnie niemające interesu w rozstrzygnięciu niniejszej sprawy na korzyść którejkolwiek ze stron. Podkreślić należy, że powódka nie uruchomiła apteki w Z., nie stanowi zatem dla świadków żadnej konkurencji.

Dodatkowo zauważyć należy, że powódka zamierzała uruchomić aptekę na terenie nowego osiedla, które de facto nie powstało do dnia dzisiejszego. Tym bardziej zatem trudno podejrzewać, że stali klienci dwóch, istniejących od lat, lepiej położonych aptek, zmieniliby nawyki i już w ciągu pierwszych 14 miesięcy funkcjonowania nowej apteki powódki staliby się jej klientami.

Zupełnie nie przekonujący jest sposób ustalenia wysokości utraconego dochodu, przez uśrednienie wyniku uzyskanego z dwóch wariantów opinii. Wadliwość tego wyniku jest oczywista, jeśli zestawimy go z wynikami ekonomicznymi apteki świadka K. Z..

Nie przekonuje argumentacja powódki, że gdyby działalność nie miała być dochodowa, to spółka nie nosiłaby się z zamiarem jej podjęcia. Nikt racjonalnie myślący nie podejmuje się prowadzenia działalności gospodarczej z założeniem, że nie osiągnie dodatniego wyniku finansowego, mimo tego jednak upadłość podmiotów gospodarczych jest zjawiskiem powszechnym.

Reasumując, jak wynika z treści opinii sporządzonych na potrzeby niniejszej sprawy, powódka mogła w ciągu 14 pierwszych miesięcy działalności ponieść zarówno stratę jak i uzyskać dochód w kwotach od 18.618,59 zł (opinia biegłej Z. S. – dochód wg wariantu drugiego dla 740 pacjentów miesięcznie) do 145.000 zł (opinia (...) wariant pierwszy).

Wszystkie opinie były przez strony kwestionowane. Z oczywistych względów powódka nie kwestionowała tylko ostatniej, w tej bowiem wysokość utraconego przez nią dochodu ustalono na najwyższym poziomie. Jak wskazano wyżej, wszystkie opinie obarczone są istotnymi mankamentami, z tego względu a także z uwagi na rozbieżność wniosków z nich płynących, nie sposób uznać, że którakolwiek z nich uprawdopodobnia w dostateczny sposób wysokość utraconego przez powódkę dochodu.

Rozwiązania problemu wysokości szkody nie przynosi w niniejszej sprawie także art. 322 kpc, zgodnie z którym wobec trudności dowodowych i dla ochrony uzasadnionych interesów poszkodowanego, sąd może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy, jeżeli uzna, że ścisłe udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione. W doktrynie i orzecznictwie podkreśla się, że sąd może skorzystać z art. 322 k.p.c., dopiero gdy wyczerpie dostępne środki dowodowe (por. wyrok SN z dnia 26 stycznia 1976 r., I CR 954/75, LEX nr 7795 oraz P. Telenga, Kodeks postępowania cywilnego. Praktyczny komentarz, pod red. A. Jakubeckiego, Kraków 2005, uwagi do art. 322).

W ocenie Sądu, zebrany w sprawie materiał dowodowy przekonuje, że przy uwzględnieniu realiów rynku farmaceutycznego na terenie Z. w okresie od 19 lutego 2008 r. do 30 kwietnia 2009 r., powódka raczej poniosłaby stratę niż uzyskałaby jakikolwiek dochód.

Podsumowując, skoro żądanie powódki nie zostało udowodnione, to powództwo należało oddalić.

O kosztach sądowych i kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 kpc i art. 113 ust. 4 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j. t. Dz. U. z 2014 r., poz. 1025).

Zgodnie z art. 102 kpc, mającym także odpowiednie zastosowanie w odniesieniu do nieuiszczonych kosztów sądowych, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przywołany przepis nie konkretyzuje pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawia ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi.

Nie ulega wątpliwości, że sprawa niniejsza jest sprawą skomplikowaną, o czym najlepiej świadczy rozbieżność szacunków wynikających z opinii sporządzonych na potrzeby niniejszego postępowania, a także opinii prywatnej złożonej przez powódkę. Powódka mogła być subiektywnie przekonana co do słuszności swego stanowiska, przy czym do wszczęcia procesu przyczyniła się sama pozwana; jej odpowiedzialność co do zasady nie powinna budzić żadnych kontrowersji, czego dowodem było rozliczenie się z powódką także w zakresie należności odsetkowej z tytułu sprzedaży; kwestię tę jednoznacznie przesądził także Sąd Apelacyjny w Gdańsku.

Należy zauważyć nadto, że powódka poniosła w toku niniejszego postępowania większość wydatków związanych z wynagrodzeniami biegłych, łącznie poniesione przez nią koszty zamknęły się kwotą 43.417 zł. W tych warunkach dalsze obciążenie jej kosztami sądowymi i kosztami procesu, wynikłymi przede wszystkim z zawinionego działania pozwanej, byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.