

UZASADNIENIE

Pozwem z 16 maja 2018 r. powód (...) Sp. z o.o. w O. wniosła o zasądzenie od Krajowego Ośrodka (...) na rzecz powoda kwoty 4.166.523,78 zł tytułem odszkodowania za zwłokę powodującą wzrost cen zakupu wnioskowanej nieruchomości, kwoty 1.613.222,48 zł tytułem odszkodowania za zwłokę uniemożliwiającą zakup nieruchomości rolnych oznaczonych działkami nr (...) o łącznych obszarze 62,6977 ha objętych wnioskiem. Powód wniosł również o zasądzenie od pozwanej odsetek poczynszy od dnia 1.11.2017 r. oraz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód podał, że jest przedsiębiorcą, którego przedmiotem działalności jest działalność rolnicza. 16.07.1993 r. powodowa spółka zawarła umowę dzierżawy z Agencją Nieruchomości Rolnych, którą na skutek zaistniałych zmian prawnych (m.in. kupno dzierżawionych nieruchomości) zmieniano aneksami kilkakrotnie. Powód pismem z dnia 16.04.2012 r. zwrócił się do Agencji Nieruchomości Rolnych wyrażając wolę nabycia w IV kwartale 2013 r. całego gospodarstwa rolnego w O. będącego przedmiotem dzierżawy. Część nieruchomości udało się powodowi kupić od (...) dopiero w kwietniu 2016 r. za cenę wyższą o 4.166.523,78 zł. Powód podnosi, że Spółka poniosła szkodę w postaci konieczności zapłacenia zwiększonej ceny wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 28.05.2015 r., pomimo iż (...) złożyła obietnicę, iż dokona zbycia nieruchomości objętych wnioskiem z 2012 r. do końca IV kwartału 2013 r. Nadto pozwany nie sprzedał powodowi nieruchomości rolnych oznaczonych działkami nr (...) o łącznym obszarze 62,6977 ha będących przedmiotem dzierżawy powoda, co powoduje stratę u powoda kwoty 1.613.222,48 zł.

Powodowa spółka oparła swoje żądanie na treści art. 417 k.c. w związku z art. 29 ust. 1c i 1d ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz art. 477 k.c. Żądanie odsetek zostało naliczone stosownie do wezwania do zapłaty z dnia 9.10.2017 r. po upływie 14-dniowego terminu wyznaczonego do uregulowania żądanej kwoty.

(pozew k. 3-22)

W odpowiedzi na pozew z 2 lipca 2018 r. pozwany Krajowy Ośrodek (...) z siedzibą w W. wniosł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych. Pozwany zakwestionował poszczególne roszczenia, które wchodziły w skład żądania dochodzonego pozwem z dnia 15 maja 2018 r., tak co do zasady, jak również co do wysokości żądanej kwoty. Podnosi, że nie sposób przypisać pozwanemu jakiegokolwiek odpowiedzialności na gruncie przepisów o odpowiedzialności za działania niezgodne z prawem, jak również na gruncie przepisów o odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązania. W szczególności takiej podstawy nie stanowią art. 417 k.c. w zw. z art. 29 ust. 1c i 1d ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ani art. 477 k.c., które powód wskazuje jako podstawę prawną roszczenia. Pozwany zaprzeczył wszelkim twierdzeniom zawartym w pozwie.

Pozwany podniósł brak spełnienia przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 417 k.c. Niezależnie od braku spełnienia przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwany podał, że w zakresie w jakim powód opiera swoje żądanie na treści art. 417 k.c. pozew powinien podlegać oddaleniu już przez sam wzgląd na fakt, że dyspozycja normy prawnej z ww. przepisu nie odnosi się do Krajowego Ośrodka (...). Należy bowiem zwrócić uwagę, że art. 417 k.c. przewiduje odpowiedzialność deliktową, za niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej. Tymczasem w niniejszej sprawie, nie ma podstaw do przyjęcia, że działania Krajowego Ośrodka (...) w zakresie sprzedaży nieruchomości rolnych Skarbu Państwa stanowiły przejaw wykonywania władzy publicznej. Biorąc pod uwagę stan faktyczny przedmiotowej sprawy zdaniem pozwanego należy uznać, że działanie pozwanego mieściło się w zakresie normy prawnej z art. 9 ust. 2 pkt 4 ustawy o Krajowym Ośrodku (...). Oczywistym jest bowiem to, że sprzedaż nieruchomości na rzecz powoda stanowiła przejaw „obrotu nieruchomościami i innymi składnikami majątku Skarbu Państwa workowanymi na cele rolne”. Tym samym działanie pozwanego polegające na sprzedaży

nieruchomości mieściło się w sferze działań podejmowanych w sferze majątkowo-gospodarczej (dominium), co prowadzi do wniosku, że Krajowy Ośrodek nie ponosi odpowiedzialności określonej w art. 417 k.c., z uwagi na brak spełnienia niezbędnej przesłanki tej odpowiedzialności w postaci niezgodnego z prawem działania lub zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej. Już tylko z tego powodu złożone powództwo winno zostać oddalone. Niezależnie od powyższego, powód podniósł również niespełnienie przez pozwanego przesłanki bezprawności działania, gdyż w opinii pozwanego w niniejszej sprawie brak jest dokonania przez pozwanego jakichkolwiek działań lub zaniechań, które byłyby niezgodne z prawem. Pozwany podniósł również zarzut braku spełnienia przesłanki wystąpienia szkody i adekwatnego związku przyczynowego. Zdaniem pozwanego powód w żaden sposób nie tylko nie wykazał, ale nawet nie uprawdopodobnił poniesienia domniemanej szkody, jej wysokości, ani tym bardziej nie wskazał normalnego związku przyczynowego pomiędzy zdarzeniami sprawczymi a powstaniem hipotetycznej szkody. Powód ograniczył się do gołosłownego przetoczenia okoliczności, które mają uzasadniać jego żądanie, nie wykazując w żaden sposób, iż w rezultacie ich wystąpienia doznał jakiegokolwiek uszczerbku majątkowego. Ciężar udowodnienia powyższych okoliczności obciąża zgodnie z art. 6 k.c. stronę powodową, zaś ich niewykazanie decyduje o bezpodstawności powództwa. Pozwany podniósł również zarzut nieistnienia stosunku obligacyjnego uzasadniającego obowiązek sprzedaży przez niego całego gospodarstwa rolnego w O..

Niezależnie od braku spełnienia przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego i nieistnienia zobowiązania do spełnienia świadczenia po stronie pozwanego w zakresie sprzedaży całego gospodarstwa rolnego pozwany podniósł zarzut braku zwłoki pozwanego w sprzedaży całego gospodarstwa rolnego w O., zmiany przepisów w zakresie sprzedaży nieruchomości rolnych Skarbu Państwa oraz bezzasadność żądania odsetek.

(odповідь na pozew k. 156-174)

Na rozprawie bezpośrednio poprzedzającej wyrokowanie pełnomocnik powoda poparł powództwo i wniósł o zasądzenie kosztów a pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów na rzecz Krajowego Ośrodka (...) w W..

(głosy stron na rozprawie 29.05.2019 r. protokół skrócony - k. 407)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowa spółka zajmuje się produkcją rolną, uprawą zbóż, rzepaku i hodowlą świń. Początkowo gospodarstwo w O. było państwowe i jako dyrektor objął je w 1979 roku Z. M.. W 1992 roku, jak zostały zlikwidowane przedsiębiorstwa państwowe i powołana Agencja Nieruchomości Rolnych. Z. M. został wówczas zarządcą tymczasowym przedmiotowego gospodarstwa. Po pół roku gospodarstwo było wystawione do przetargu, celem wydzierżawienia, dlatego w maju 1993 roku wraz z pracownikami założył spółkę. Spółka ta wystąpiła o dzierżawę do przetargu i ją uzyskała, zwłaszcza, że innych ofert nie było. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. od dnia 16 lipca 1993 r. jest dzierżawcą nieruchomości rolnych położonych w O., gm. S. o ogólnej powierzchni 352,10 ha, umowa dzierżawy była kilkakrotnie aneksowana, zwłaszcza po sprzedaży przez Agencję Nieruchomości Rolnych powodowej spółce kolejnych działek wchodzących w skład dzierżawionej nieruchomości.

Po 3 latach od podpisania umowy dzierżawy spółka spłaciła majątek obrotowy, czyli zapasy magazynowe, maszyny, itp. Obecne gospodarstwo składa się z trzech części: największa część to jest dawny majątek ziemski, druga część ok. 62 ha pochodziło z gospodarstwa chłopskiego, które bez względu na obszar podlegało reformie rolnej, oraz trzecia część 90 ha pochodziła z ziemi zdawanej przez rolników za rentę.

(umowa dzierżawy k. 360-365, aneks nr (...) k. 354-359, informacyjne wysłuchanie Z. M. z dnia 15.01.2019 r. protokół skrócony k. 371v-373 w związku z przesłuchaniem Z. M. z 29.05.2019 r. protokół skrócony k. 406v-407)

(...) miała założenie, aby sprzedawać gospodarstwo w O. po kawalku. Wówczas można było zakupić części nie przekraczające 50 ha, bez występowania do prezesa o pełnomocnictwo. Przy sprzedaży obszaru ponad 50 ha albo o większej wartości niż 2000 ton żyta trzeba było mieć specjalne pełnomocnictwo. Spółka podpisała 4 akty notarialne

w latach 2010-2011 roku, co do obszarów o wielkości 20-40 ha. Całe gospodarstwo w O. miało ok. 350 ha, a gruntów rolnych 325 ha.

(informacyjne wysłuchanie Z. M. z dnia 15.01.2019 r. protokół skrócony -k. 371v-373 w związku z przesłuchaniem z 29.05.2019 r. protokół skrócony k. 406v-407, zeznania świadka K. O. z 3.04.2019 r. protokół skrócony k. 385v, zeznania świadka Z. Z. z 29.05.2019 r. protokół skrócony k. 405v-406v)

W dniu 16 kwietnia 2012 r. (...) Sp. z o. o. zwróciła się do Agencji Nieruchomości Rolnych ((...), poprzednika prawnego (...)) z pismem, w którym przedstawiła dwa proponowane przez siebie warianty wykupu całego gospodarstwa rolnego w O. w czwartym kwartale 2013 r.: wariant pierwszy to wykupienie gospodarstwa w całości na warunkach ratalnych, natomiast wariant drugi to wykupienie działki (...) z ośrodkiem gospodarczym, a pozostałych działek sukcesywnie w kolejnych latach.

(okoliczność bezsporna, kopia pisma k. 48-49 oraz 176-177)

W odpowiedzi z dnia 19 kwietnia 2012 r. (...) poinformowała powódkę, że rozpatrzyła proponowane warianty, akceptuje zakup dzierżawionego przez spółkę gospodarstwa w całości i że rozpocznie procedurę związaną z przygotowaniem gospodarstwa do sprzedaży, a planowany termin sprzedaży to czwarty kwartał 2013 r.

(kopia pisma (...) k. 50 oraz 178)

W dniu 4 marca 2013 r. Agencja poinformowała dzierżawcę gospodarstwa rolnego w O., że rozpoczyna procedurę związaną z przygotowaniem do sprzedaży części dzierżawionego gospodarstwa wraz z ośrodkiem gospodarczym, tj. działek nr (...) o łącznym obszarze 58,7861 ha, a planowany termin sprzedaży to czwarty kwartał 2013 r. W tym samym dniu Agencja wszczęła procedurę przygotowania do sprzedaży wyżej wymienionych działek poprzez wystąpienie do odpowiednich organów z prośbami o informacje i opinie w sprawie braku przeciwwskazań do sprzedaży ww. nieruchomości do:

1. Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w W., odpowiedź uzyskano w dniu 19 marca 2013 r.;
2. Zarządu Dróg Powiatowych w P., odpowiedź uzyskano w dniu 21 marca 2013 r.;
3. Marszałka Województwa (...), odpowiedź uzyskano w dniu 29 marca 2013 r.
4. Urzędu Gminy S., odpowiedź uzyskano w dniu 19 marca 2013 r.

Instytucje te nie wnosiły sprzeciwu do planowanego przedmiotu sprzedaży.

(pisma k. 180-187)

W dniu 10 kwietnia 2013 r., w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, Agencja zawarła umowę nr (...) na wykonanie operatu szacunkowego nieruchomości złożonej z działek nr (...) z firmą (...) M. O.. Rzecznik złożył operat w siedzibie Agencji w dniu 9 maja 2013 r. Następnie funkcjonująca tam komisja do spraw odbioru operatów zaakceptowała przedmiotowy operat w dniu 14 czerwca 2013 r.

(protokół odbioru operatu szacunkowego k. 188)

W dniu 21 czerwca 2013 r., w oparciu o posiadane dokumenty, złożono do Biura Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych wnioski o uzgodnienie przedmiotu sprzedaży działek nr (...). Pismem z dnia 30 lipca 2013 r. Biuro Prezesa zaakceptowało przedmiot sprzedaży i w związku z tym od dnia 7 sierpnia 2013 r. do dnia 21 sierpnia 2013 r. wywieszono wykaz o zamiarze sprzedaży wymienionych wyżej działek.

(wniosek do Biura Prezesa (...) k. 189-190, pismo z Biura Prezesa (...) k. 191, ogłoszenie - wykaz o zamiarze sprzedaży k. 192-193, publikacja ogłoszenia w prasie k. 194)

W dniu 7 sierpnia 2013 r. Agencja zawiadomiła spadkobiercę byłego właściciela nieruchomości o możliwości skorzystania z przysługującego pierwszeństwa w nabyciu. Korespondencja wróciła bez odbioru.

(zawiadomienie k. 195-198)

W dniu 12 września 2013 r. pismem (...) zawiadomiła dzierżawcę nieruchomości — (...) sp. z o.o. o możliwości skorzystania z przysługującego pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości.

(zawiadomienie k. 51-53 oraz 199-201)

Pismem z dnia 23 września 2013 r. powodowa spółka zawiadomiła (...), że zamierza skorzystać z przysługującego jej prawa pierwszeństwa i nabyć oferowaną nieruchomość. Powódka podała również, że oczekuje na propozycję podpisania porozumienia o nabyciu nieruchomości.

(pismo k. 202)

Powódka w dniu 29 listopada 2013 r. złożyła do Agencji Nieruchomości Rolnych wnioski o sprzedaż pozostałej reszty gospodarstwa tj. działek o nr (...). We wniosku zawarte było oświadczenie, że Spółka chciałaby zrealizować zakup w grudniu 2014 r. w systemie ratalnym, tj. wpłacając 10% wartości przed podpisaniem umowy kupna-sprzedaży, a pozostałą kwotę rozkładając na 14 rat rocznych.

(pismo k. 203, 286)

W czwartym kwartale 2013 r., tj. dnia 13 grudnia 2013 r. doszło do sprzedaży działek nr (...) przez Agencję powódce.

(akt notarialny repertorium A numer (...) k. 204-205)

W związku z wnioskiem powódki z 29 listopada 2013 r., od marca 2014 r. Agencja rozpoczęła procedurę przygotowania do sprzedaży nieruchomości rolnej, o łącznym obszarze 189,79 ha, występując do odpowiednich organów o informacje i opinie, a następnie zleciła w trybie prawa zamówień publicznych wykonanie operatu szacunkowego. Wniosek Agencji o uzgodnienie przedmiotu sprzedaży wraz z operatem z wyceny został przesłany do Biura Prezesa (...) pismem z dnia 29 lipca 2014 r. Pismem z dnia 17 września 2014 r. zespół (...) nie wniósł uwag do przedmiotu sprzedaży i do protokołu odbioru operatu szacunkowego, jednocześnie podnosząc konieczność przedłożenia dodatkowej informacji z Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, dotyczącego ustalenia czy na przedmiotowej nieruchomości nie występują wody powierzchniowe płynące. Po wystąpieniach Agencji w dniach 15 września 2014 r. i 10 października 2014 r., pismem z dnia 3 października 2014 r. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej stwierdził, że przez trzy działki z tego gospodarstwa przepływa ciek wodny, który zgodnie z art. 5 ust. 3 pkt. 1 lit. a ustawy z dnia 18 lipca 2001 f. prawo wodne (Dz. U. z 2017 poz. 1566 z późn. zm.) należy zaliczyć do kategorii śródlądowych wód powierzchniowych płynących.

(pisma k. 206, 207, 208, 209, 210-211)

Agencja w dniu 23 października 2014 r. zleciła wydzielenie geodezyjnie ciek wodnego, a tym samym wniosła o przywrócenie stanu działek w ewidencji gruntów z 1962 r. Po zakończonych w grudniu 2014 r. pracach geodezyjnych, Agencja, na podstawie uzyskanej dokumentacji, wystąpiła w dniu 31 grudnia 2014 r. z wnioskiem o sprostowanie zapisów w ewidencji gruntów do Starostwa Powiatowego w P.. W dniu 12 lutego 2015 r. została wydana przez Starostę P. decyzja orzekająca o sprostowaniu zapisów w ewidencji gruntów poprzez ujawnienie wydzielonych rowów jako wód płynących.

(odpis pisma Agencji k. 212, decyzja Starosty P. k.213-216)

Pismem z dnia 28 listopada 2014 r. pełnomocnik powoda zwrócił się do (...) celem udostępnienia informacji na piśmie, czy (...) przewiduje możliwość zbycia nieruchomości położonych w O., oznaczonych numerami działek (...), czy

(...) zleciła wycenę tych nieruchomości i czy dopuszcza możliwość sprzedaży wskazanych nieruchomości w systemie ratalnym i na jakich warunkach.

(pismo k. 54 oraz 272)

(...) udzieliła pismem z dnia 8 grudnia 2014 r. odpowiedzi na powyższe pismo informując, że Filia (...) w Ł. ujęła w planie sprzedaży w roku 2015 zbycie nieruchomości położonej w obrębie O., gmina S., aktualnie trwają czynności geodezyjne mające na celu wydzielenie cieką wodnego przechodzącego przez nieruchomość, sprzedaż nastąpi zgodnie z zapisami ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, a w przypadku nie zgłoszenia się, po publikacji wykazu o zamiarze sprzedaży nieruchomości, osób uprawnionych do nabycia, w następnej kolejności dzierżawca nieruchomości zostanie powiadomiony o przysługującym prawie pierwszeństwa w nabyciu po cenie i na określonych warunkach.

(pismo k. 55 oraz 274)

Pismem z dnia 27 stycznia 2015 r. pełnomocnik powoda zwrócił się ponownie do (...) celem udostępnienia informacji czy (...) Filia w Ł. w 2014 r. zleciła rzeczoznawcy wycenę nieruchomości wskazanych w punkcie 1. Jeżeli takie zlecenie/zlecenia zostały wykonane prosił o przesłanie operatów szacunkowych dokonanych przez uprawnionych rzeczoznawców działających na zlecenie Agencji na adres Kancelarii. Wniósł także o doprecyzowanie terminu kiedy Agencja przewiduje możliwość sprzedaży nieruchomości wskazanych w piśmie z 2 grudnia 2014 r. i od czego jest to uzależnione.

(pismo k. 56 oraz 277)

Powód złożył do Biura Prezesa (...) w dniu 29 stycznia 2015 r. skargę na działania władz (...) Filia w Ł..

(skarga k. 57-58)

Pismem z dnia 12 lutego 2015 r. (...) Filia w Ł. poinformowała powoda, że nadal trwają czynności związane z wydzieleniem geodezyjnym cieką naturalnego przebiegającego przez działki oznaczone numerami (...) położone w obrębie O.. Po zakończeniu czynności podziałowych i ujawnieniu podziału w ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w P., Filia miała zlecić w trybie zamówień publicznych wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości z uwzględnieniem nowego oznaczenia działek oraz z uwagi na złożoność procedury poinformowała, że nie jest w stanie doprecyzować terminu sprzedaży nieruchomości.

(pismo k. 67 oraz 278)

Powód w dniu 27 lutego 2015 r. złożył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Ł. skargę na bezczynność dyrektora Filii w Ł., Oddziału (...) Agencji Nieruchomości Rolnych.

(skarga k. 63-65 oraz 281-283)

Pismem z dnia 5 marca 2015 r. (...) poinformowała powoda, że nie znajduje uzasadnienia stawianych przez spółkę zarzutom co do nieinformowania spółki, odwlekania sprzedaży i pozostawiania bezczynną przez Filie w Ł..

(pismo k. 60-62, 289-291)

Pismem z dnia 16 marca 2015 r. (...) przesłała kopię operatu szacunkowego nieruchomości w O. z 10 lipca 2014 r. informując, że przesłany operat ma wyłącznie charakter archiwalny i nie będzie wykorzystywany do celów sprzedaży nieruchomości.

(pismo k. 66, 287)

Agencja zleciła wykonanie dwóch operatów szacunkowych z wyceny nieruchomości będących w dzierżawie (...) sp. z o.o. (dla grupy działek o nr: 6/3, 29/1, 29/3, 31, 33, 36/3, 36/5 oraz dla grupy działek o nr: 1/1, 4/1, 6/1, 26/2). Wykonanie dwóch oddzielnych operatów było konieczne ze względu na zgłoszone do części dzierżawionych nieruchomości (grupa pierwsza) roszczenia spadkobierców byłego właściciela. Z tego też powodu przygotowanie nieruchomości do sprzedaży od tego momentu przebiegało dwutorowo. O wyżej wymienionych roszczeniach spadkobiercy Agencja powzięła wiadomość w dniu 16 marca 2015 r., kiedy to wpłynął w części udokumentowany wniosek spadkobiercy byłego właściciela (...) czyli O., dotyczący działek oznaczonych numerami: 29/1, 29/3, 31, 33, 36/3, 36/5, 6/3, o łącznym obszarze 62,6977 ha, położonych w obrębie O. i objętych umową dzierżawy, z jednoczesnym wnioskiem o sprzedaż wymienionych działek. Tenże wniosek został następnie prawidłowo uzupełniony w dniu 1 czerwca 2015 r. o dokumenty potwierdzające, że majątek D. F. czyli O., stanowiący część nieruchomości dzierżawionej przez (...) sp. z o.o., został przejęty na rzecz Skarbu Państwa na podstawie art. 2 ust. 1 lit. e dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. Ujawnienie się w sprawie spadkobierców właścicieli ziemskich majątku D. F. czyli O. skutkowało wstrzymaniem procedury związanej z przygotowaniem kolejnych dzierżawionych nieruchomości do sprzedaży.

(umowa nr (...) k. 217-220, dokumentacja dotycząca roszczeń byłego właściciela k. 221-238)

W 2014 była robiona wycena 189,74 ha, które wyceniono na 11.282.910 zł, przy czym wycena obejmowała jedynie nieruchomość niezabudowaną, a w 2013 r. wyceniono wartość niezabudowanego gruntu rolnego wielkości 50,14 ha na 1.503.000 zł.

(operaty szacunkowe załączone do akt, informacyjne wysłuchanie Z. M. z dnia 15.01.2019 r. protokół skrócony k. 371v-373 w związku z przesłuchaniem z 29.05.2019 r. protokół skrócony k. 406v-407)

Pismem z dnia 24 marca 2015 r. (...) Oddział Terenowy w W. Filia w Ł. poinformował powoda, że zawiesza procedurę związaną z przygotowaniem do sprzedaży dzierżawionej nieruchomości rolnej położonej w obrębie O. gmina S. o łącznym 189,79 ha, z uwagi na wpłynięcie w części udokumentowanego wniosku spadkobiercy byłego właściciela (...) czyli O., dotyczący działek oznaczonych numerami: 29/1, 29/3, 31, 33, 36/3, 36/5, 6/3 położonych w obrębie O. a objętych umową dzierżawy, z jednoczesnym wnioskiem o sprzedaż wymienionych działek. Do czasu udokumentowania praw spadkobierców do wymienionych działek nie podlegały one sprzedaży na rzecz spółki. (...) poinformowała jednocześnie, że na pisemny wniosek spółki może rozpocząć czynności związane z przygotowaniem do sprzedaży działek nie objętych w chwili obecnej roszczeniami, oznaczonych numerami: 1/1, 4/1, 6/1, i 26/2 o łącznym obszarze 126,38 ha.

(pismo k. 59 oraz 239)

Pismem z dnia 31 marca 2015 r. powodowa spółka ponowiła chęć nabycia działek oznaczonych numerami (...) i prosiła o niezwłoczne wszczęcie przygotowania sprzedaży.

(pismo k. 288)

Pismem z dnia 2 kwietnia 2015 r. powodowie zwrócili się ponownie do Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z prośbą o kolejne wyjaśnienia. Na które to pismo odpowiedziała (...) pismem z 8 maja 2015 r.

(pisma k. 68-69, 70-71)

W dniu 15 kwietnia 2015 r. wpłynął do Sekcji Organizacyjno-Prawnej Agencji Nieruchomości Rolnych wniosek o udzielenie zamówienia publicznego dot. m. in. wyceny nieruchomości, które chciała zakupić powodowa spółka. W dniu 13 maja 2015 r. (...) Filia w Ł. ogłosiła wybór oferty najkorzystniejszej w postępowaniu dotyczącym wyceny nieruchomości a następnie podpisała umowy.

(wniosek k. 304-311, ogłoszenie k. 297-303, umowa nr (...) k. 312-317, zapytanie ofertowe k. 318-320, 327-329, umowa nr (...) k. 321-326, protokół przyjęcia operatu k. 330, 331)

W dniu 8 lipca 2015 r. (...) odpowiedziała na interwencję E. G. posła na Sejm RP z 18 czerwca 2015 r. w sprawie sprzedaży pozostałej części dzierżawionego gospodarstwa przez M. Sp. z o.o z siedzibą w O.. Powodowie prowadzili jeszcze korespondencję z Panią Poseł twierdząc, że (...) w swoim piśmie do niej pominęła istotę problemu i nie odniosła się do faktów, co spowodowała, że pośredniczyła ona ostatecznie w wymianie korespondencji między powodami a pozwaną

(pisma k. 72-74, 75, 76, 77-79)

W dniu 21 lipca 2015 r. (...) Oddział Terenowy w W., Filia w Ł. zwrócił się do (...) Biura Prezesa do Zespołu (...) z wnioskiem o uzgodnienie przedmiotu planowanej sprzedaży działek nr (...). Natomiast w dniu 26 sierpnia 2015 r. zwrócił się z wnioskiem o uzgodnienie przedmiotu planowanej sprzedaży działek nr (...).

(wniosek k. 332, sprostowanie wniosku k. 333, wniosek k. 334)

Dnia 11 września 2015 r. (...) opublikowała ogłoszenie – wykaz o zamiarze sprzedaży niezabudowanej nieruchomości rolnej, położonej w obrębie geodezyjnym O., na terenie gminy S. w powiecie (...), w woj. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek: 1/1, 4/1, 6/1 i 26/2 o łącznym obszarze 126,38 ha.

(ogłoszenie k. 80-81 oraz 267-269)

Zawiadomieniem z dnia 26 października 2015 r. (...) poinformował powodową spółkę o zamiarze sprzedaży niezabudowanej nieruchomości rolnej, położonej w obrębie geodezyjnym O., na terenie gminy S. w powiecie (...), w woj. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek: 1/1, 4/1, 6/1 i 26/2 o łącznym obszarze 126,38 ha za cenę 7.416.600,00 zł i poinformowała, że jako wieloletniemu dzierżawcy powodowej spółce przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości oferowanej do sprzedaży.

(zawiadomienie k. 82-84)

Dzierżawca złożył oświadczenie w dniu 12 listopada 2015 r. o zamiarze skorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości.

(oświadczenie k. 85)

W dniu 19 listopada 2015 r. zgodnie z dyspozycją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych polecił wstrzymanie wszystkich czynności wynikających z zadań Agencji, w szczególności tych, które powodują lub mogą powodować powstanie skutków finansowych, w tym również zawiadamiania osób uprawnionych i zawierania nowych porozumień w sprawie ustalenia warunków sprzedaży nieruchomości.

(polecenie prezesa (...) k. 87 oraz 240)

Pismem z dnia 3 grudnia 2015 r. (...) powiadomiła powoda o poleceniu Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z 19 listopada 2015 r.

(pismo k. 86)

Pismem z 11 stycznia 2016 roku powodowa spółka zwróciła się do (...) Filia w Ł. o podjęcie działań zmierzających do finalizacji umowy sprzedaży nieruchomości położonych w O. oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr: (...) na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. W odpowiedzi (...) zwróciła się o udzielenie dodatkowych informacji celem uzyskania pozytywnej opinii od Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, która jest warunkiem koniecznym do uzyskania szczególnego pełnomocnictwa Prezesa (...) na sprzedaż nieruchomości. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. pismem z dnia

21 stycznia 2016 r. udzieliła żądanych informacji, które to (...) Filia w Ł. przesłała do (...) Zespołu (...) w dniu 10 lutego 2016 r.

(pisma k. 88, 89, 93-94, 95-96)

Wnioskiem z dnia 21 stycznia 2016 r. (...) Sp. z o.o. wystąpiła do (...) o sprzedaż działek (...) o łącznym obszarze 126,38 ha.

(pismo k. 266)

W dniu 28 stycznia 2016 r. zawarto między spółką (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. a Agencją Nieruchomości Rolnych Oddział terenowy w W. F. a w Ł. porozumienie w sprawie ustalenia warunków sprzedaży nieruchomości rolnej niezabudowanej położonej w obrębie geodezyjnym O., w gminie S., w powiecie (...), w woj. (...), oznaczoną w ewidencji gruntu numerami działek (...) o łącznym obszarze 126,83 ha.

(porozumienie k. 90-92 oraz 261-265)

Pismem z dnia 19 kwietnia 2016 r. poinformowano powodów o wyznaczeniu na dzień 28 kwietnia 2016 r. na godz. 11.00 terminu zawarcia notarialnej umowy kupna sprzedaży nieruchomości rolnej niezabudowanej położonej w obrębie geodezyjnym O., w gminie S., w powiecie (...), w woj. (...), oznaczoną w ewidencji gruntu numerami działek (...) o łącznym obszarze 126,83 ha. Informacje te zostały również zawarte w piśmie z dnia 26 kwietnia 2016 r.

(pisma k. 97 oraz 259, 258)

W dniu 28 kwietnia 2016 r. podpisano umowę sprzedaży nieruchomości rolnej niezabudowanej położonej w obrębie geodezyjnym O., w gminie S., w powiecie (...), w woj. (...), oznaczoną w ewidencji gruntu numerami działek (...) o łącznym obszarze 126,83 ha.

(akt notarialny repertorium A numer (...) k. 98-114 oraz 241-257)

Powodowa spółka mając na względzie treść aktu notarialnego zawartego 28 kwietnia 2016 r. skierowała do (...) pismo wyrażające sprzeciw i wolę uchylecia się od skutków prawnych niektórych postanowień aktu notarialnego. W odpowiedzi uzyskała zapewnienie, że transakcja ta przebiegła bez wad prawnych.

(pisma k. 115-118, 119-120, 121-125)

Agencja Nieruchomości Rolnych od dnia 30 kwietnia 2016 r., wskutek wejścia w życie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2016 r., poz. 585), nie wszczyniała nowych procedur sprzedaży nieruchomości gdyż w okresie 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy wstrzymana została sprzedaż nieruchomości lub ich części wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa. Z tych powodów nie sprzedano nieruchomości rolnych w trybie pierwszeństwa także byłym spadkobiercom. Przez wszczęcie postępowania należy rozumieć ogłoszenie wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, natomiast zgodnie z wytycznymi Prezesa (...) rozpoczęte procedury mogą być kontynuowane, o ile wycena nieruchomości jest aktualna. Na tej podstawie (...) sp. z o. o. zakupiła od pozwanego działki o nr (...). Z kolei, w odniesieniu do działek objętych roszczeniami spadkobierców (dz. ewid. o nr 6/3, 29/1, 29/3, 31, 33, 36/3, 36/5) procedura sprzedaży nie została wszczęta przed rozpoczęciem obowiązywania ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości rolnych Skarbu Państwa, a sporządzony operat szacunkowy utracił ważność w lipcu 2016 r. (...) o nr 6/3, 29/1, 29/3, 31, 33, 36/3, 36/5 są nadal wydzierżawione powodowej Spółce.

(wniosek o uzgodnienie przedmiotu sprzedaży k. 270-271)

Pismem z 9 października 2017 r. powodowa spółka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 5.779.746,26 zł tytułem odszkodowania za szkody poniesione wskutek opieszałości w postępowaniu o sprzedaż nieruchomości na rzecz spółki (...) Sp. z o.o.

(wezwanie do zapłaty k. 131-132)

Kiedy (...) sprzedawała poszczególne tereny, to nawet jak była założona jakaś data sprzedaży to nie oznaczało, że będzie ona dotrzymana, bo mogły wyniknąć dodatkowe kwestie, które w momencie określania daty sprzedaży nie były znane Agencji. Gdy na sprzedawanym terenie pojawiały się takie elementy jak droga, staw czy rów, ale także spadkobiercy, to centrala Agencji w W. była właściwa do podejmowania decyzji, co wpływało na przesunięcia terminów.

Wszystkie sprzedawane przez oddziały terenowe ziemie były umieszczane w planie sprzedaży, który robiła W., wprawdzie nie były tam umieszczane konkretne nieruchomości, a jedynie ogólna powierzchnia nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż. Do planu sprzedaży wpisywało się konkretną nieruchomość i konkretną powierzchnię, bo Oddziały Terenowe (...) miały narzucony ogólnie limit sprzedaży. Plan sprzedaży był sporządzany zawsze na przełomie października/listopada. Przy dużych powierzchniach nieruchomości trzeba było czekać do planu, aby je umieścić, przy mniejszych można było próbować sprzedać je na podstawie wcześniejszego planu na dany rok. Kolejność sprzedaży poszczególnych nieruchomości wynikała z tego jak szybko były zebrane wszystkie dokumenty i jaka była łatwość ich przygotowania.

(zeznania świadka A. M. z 3.04.2019 r. protokół skrócony k. 384v-385v, zeznania świadka K. O. z 3.04.2019 r. protokół skrócony k. 385v, zeznania świadka Z. Z. protokół rozprawy z 29.05.2019 r. protokół skrócony k. 405v-406v)

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o dokumenty i posiłkowo zeznania świadków i strony powodowej. Stan faktyczny co do przebiegu i terminów poszczególnych czynności w zakresie procedury sprzedaży poszczególnych części dzierżawionego przez powoda gospodarstwa nie budzi wątpliwości. Sporna jest jedynie motywacja działania strony pozwanej w zakresie celowego opóźniania procesu sprzedaży całości nieruchomości powodowej spółce, czego jednak zdaniem sądu nie potwierdza zebrany w sprawie materiał dowodowy.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Poza sporem pozostaje okoliczność, że pismo (...) z 19 kwietnia 2012 r. (k. 50), w którym (...) poinformowała powódkę, że rozpatrzyła proponowane warianty, akceptuje zakup dzierżawionego przez spółkę gospodarstwa w całości i że rozpocznie procedurę związaną z przygotowaniem gospodarstwa do sprzedaży, a planowany termin sprzedaży to czwarty kwartał 2013 r., nie rodziło po stronie agencji zobowiązania do sprzedaży czyli odpowiedzialności na płaszczyźnie kontraktowej. Nie określało bowiem ceny nieruchomości ani nie miało formy aktu notarialnego. W konsekwencji powodowa spółka nie może z tego oświadczenia wywodzić skutków odszkodowawczych skoro do planowanej sprzedaży nie doszło we wskazanym terminie i formie. Tym bardziej, że należy podzielić stanowisko pozwanego, że działania strony pozwanej w zakresie sprzedaży nieruchomości rolnych Skarbu Państwa nie były wykonywane w imieniu władzy publicznej – tzw. imperium, ale dotyczyły sfery majątkowo-gospodarczej czyli tzw. dominium. W konsekwencji w sprawie nie może być też mowy o zaniechaniu pozwanego przy wykonywaniu władzy publicznej (art. 417 k.c.).

Ewentualna odpowiedzialność może być zatem oparta tylko na zasadzie winy pracowników pozwanego, którą powód musi udowodnić (art. 415 w zw. z 430 k.c.). Z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika zaś, aby czynności podejmowane przez pracowników poprzedniczki prawnej pozwanego były celowo spowalniane lub wykonywane celowo przy przed niedbalstwem na szkodę powoda. Zmiana decyzji co do zakresu sprzedaży – zamiast całości nieruchomości po kolei jej części, która miała miejsce w marcu 2013 r., choć ostatecznie okazała się dla powódki niekorzystna o tyle, że o rok przedłużyła czynności w zakresie przygotowywania nabycia pozostałej części nieruchomości, nie może być jednak uznana za rażąco naruszającą interesy powódki, skoro ona sama taką możliwość przewidziała jako jeden z wariantów. Do tego trudno przyjąć, że już wówczas przewidywano gwałtowny wzrost cen

nieruchomości oraz ustawowe ograniczenia co do ich zbywania i działanie to miało na celu pokrzywdzenie powódki. Do tego obiektywne trudności dotyczące cieku wodnego czy roszczeń spadkobiercy prawdopodobnie również powstałyby i uniemożliwiły sprzedaż całości nieruchomości w założonym na koniec 2013 r. terminie. Mogłoby się zatem z dużym prawdopodobieństwem okazać, że i tak termin sprzedaży do końca 2013r. nie zostałby dotrzymany i powódka w tym okresie nie nabyłaby żadnej części nieruchomości.

Sąd zauważa, że w pierwszej połowie 2014 roku czynności przygotowujące do sprzedaży pozostałej części nieruchomości nie biegły zbyt szybko, ale brak jest wzorca ani przepisów, do którego działania te powinny być przyrównane, aby ustalić czy nie były nazbyt opieszale i czy w związku z tym pozwanej można czynić zarzut zawinienia rozumianego jako brak wystarczająco starannego działania. Potem zaś wystąpiły trudności obiektywne, które całą procedurę znacząco opóźniły.

W ocenie Sądu trudno też odnaleźć adekwatny związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy konkretnymi okresami ewentualnej zwłoki pracowników pozwanej w przygotowaniu sprzedaży (które zresztą nie zostały przez powódkę wprost podane zakreśleniem konkretnych dat) , a szkodą powoda w postaci wzrostu ceny czy niemożnością nabycia ostatniej części nieruchomości ze względu na wprowadzone ustawowo ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi. Zauważyć należy, że w przypadku uregulowanej oddzielną ustawą analogicznej sytuacji dla przewlekłości postępowań sądowych, poszkodowanemu służy jedynie odszkodowanie obliczane stosownie do dni zwłoki. Nie rozważa się zaś hipotetycznej alternatywnej rzeczywistości, w której do wydania orzeczenia doszłoby we wcześniejszym czasie.

Reasumując powodowa spółka nie udowodniła, że przy należytej staranności pracowników pozwanego możliwe było przeprowadzenie procedury sprzedaży całości dzierżawionego gospodarstwa w założonym terminie do końca 2013 r. oraz za cenę z tego okresu, a także że zwykłym następstwem decyzji o sprzedaży gospodarstwa w częściach jest wzrost ceny za kolejne części, a także że przeszkody do nabycia przed dniem 28 kwietnia 2016 r. nieruchomości rolnej niezabudowanej o łącznym obszarze 126,83 ha nie były natury obiektywnej, niezależnej od pozwanego. Nie wykazała nadto wady swojego oświadczenia woli o akceptacji ceny z 28 kwietnia 2016 r. za wówczas nabytą część gruntu - 126,83 ha. Wreszcie co do kwoty 1.613.222,48 zł tytułem odszkodowania za zwłokę uniemożliwiającą zakup nieruchomości rolnych oznaczonych działkami nr (...) o łącznym obszarze 62,6977 ha powódka nie wykazała na czym konkretnie jej szkoda miałaby polegać.

Z powyższych względów sąd oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego zwrot kosztów procesu według wartości dla wartości przedmiotu sporu powyżej 5 000 000 zł zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych § 2 pkt 9.