

## **WYROK**

### **W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 22 listopada 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący:** SSO Hanna Ratajczak

**Ławnicy:** -----

**Protokolant:** Katarzyna Słup-Ostrawska

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2018 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa **P. K., M. K. (1), I. D., B. P., A. S.**

przeciwko Skarb Państwa- Wojewoda (...)

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego na rzecz P. K. kwotę 46.079,60zł(czterdzieści sześć tysięcy siedemdziesiąt dziewięć zł 60/100) a na rzecz M. K. (1), I. D., B. P., A. S. kwoty po 17.279,85zł ( siedemnaście tysięcy dwieście siedemdziesiąt dziewięć zł 85/100) na rzecz każdego z nich, z odsetkami ustawowymi od dnia 16 marca 2011r do dnia zapłaty

II. W pozostałej części powództwo oddala

III. Kosztami postępowania obciąża strony proporcjonalnie : powodów solidarnie w 81% a pozwanego w 19% pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu

/-/SSO Hanna Ratajczak

## **UZASADNIENIE**

Pozwem z dnia 31 grudnia 2013 roku (k. 2- 81) powodowie P. K., E. K., M. K. (1), I. D., B. P., oraz A. S. wnieśli o zasądzenie na rzecz powodów solidarnie od pozwanego Skarbu Państwa– M. (...)o (...) kwoty 602.256,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 marca 2011 roku, a także o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu podniesiono, że ostateczną decyzją M. (...)z dnia 5 marca 2008 roku nr (...) stwierdzono, że działka nr (...), o pow. 3,62.00 ha, stanowiąca własność T. i L. małżeństwa K., stanowiąca zespół dworsko-parkowy położony w S., nie była objęta dyspozycją art.2 ust.1 lit. e dekretu z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej; w dniu 7 listopada 2008 roku dla nieruchomości tej, w Sądzie Rejonowym w J., założono nową księgę wieczystą nr (...) i ujawniono w niej powodów, jako współwłaścicieli nieruchomości; powodowie odzyskali nieruchomość po protokolarnym wydaniu jej w dniu 7 grudnia 2009 r.; powodowie wezwaliM. (...)do zapłaty kwoty 800.000,00 zł stanowiącej odszkodowanie za szkodę rzeczywistą i utracone korzyści, poniesione wskutek niezgodnej z prawem nacjonalizacji tej nieruchomości, ale nie doszło do oczekiwanego przez powodów załatwienia sprawy. Wysokość szkody rzeczywistej ustalona została w oparciu o operat szacunkowy, wykonany na zlecenie powodów, który ustala szkodę rzeczywistą na kwotę 453.000,00 zł i utracone korzyści na kwotę 149.256,00 zł. Jako podstawę prawną roszczenia wskazano przepis art. 417 § 1 kc, początkowym terminem naliczania odsetek jest dzień 15 marca 2011 roku, to jest dzień, w którym odbyło się posiedzenie sądowe, wyznaczone po wezwaniu pozwanego do zawarcia ugody.

Pozwany Skarb Państwa –M. (...)w odpowiedzi na pozew z dnia 07 marca 2014 roku (k. 85- 91) wniósł o dokonanie prawidłowego materialnoprawnego oznaczenia reprezentanta Skarbu Państwa wskazując, iż tym reprezentantem winien być Wojewoda (...).

Postanowieniem z dnia 12 marca 2014 roku (k. 92- 93) Sąd Okręgowy w W.ustalił, że Wojewoda (...) jest właściwą jednostką organizacyjną do reprezentowania Skarbu Państwa w przedmiotowym postępowaniu, zwolnił od udziału w niniejszej sprawie M. (...), nadto stwierdził swoją niewłaściwość miejscową i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu jako właściwemu miejscowo i rzeczowo.

W odpowiedzi na pozew z dnia 16 września 2014 roku (k. 116- 124) pozwany Skarb Państwa- Wojewoda (...) wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego.

W treści pisma podniesiono, że powodowie odzyskali nieruchomości, która jest przedmiotem procesu i w tej sytuacji doszło do wyeliminowania skutków wydania zaświadczenia przez Wojewódzki Urząd Ziemski w P., stwierdzającego przejście prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, a więc nie nastąpiła szkoda, której naprawienia domagają się powodowie; wskazano również, że nieruchomości powodów była przedmiotem umowy dzierżawy, która jest stosunkiem zobowiązaniowym i nie wywołuje nieodwracalnych skutków prawnych, o czym świadczy fakt wydania nieruchomości powodom i ujawnienie ich jako współwłaścicieli w księdze wieczystej; podniesiono również zarzut przedawnienia roszczeń powodów, a także fakt, że w okresie od 30 czerwca 1992 roku do dnia wydania nieruchomości powodom, pozostawała ona w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa, która jest podmiotem odrębnym od Skarbu Państwa, posiadającym osobowość prawną i w tej sytuacji Skarb Państwa nie jest biernie legitymowany w procesie o zwrot utraconych korzyści z tytułu posiadania przez tę jednostkę organizacyjną nieruchomości powodów.

Powodowie w piśmie z dnia 8 października 2014 roku (k. 128- 132) cofnęli pozew w części, dotyczącej zapłaty kwoty 149.256,00 zł z tytułu utraconych korzyści za okres od dnia 17 października 1997 roku do dnia 2 grudnia 2009 roku oraz doprecyzowali swoje stanowisko procesowe.

W piśmie procesowym z dnia 31 grudnia 2014 roku (k. 149- 151) pozwany nie wyraził zgody na częściowe cofnięcie pozwu, nadto podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Wyrokiem z dnia 23 lutego 2015 roku (k. 167) Sąd oddalił powództwo w części dotyczącej zapłaty kwoty 453.000,00 zł, umorzył postępowanie w pozostałej części oraz zasądził od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa- Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 7.200 zł.

Apelację od powyższego wyroku złożyli powodowie (k. 183- 200) zaskarżając wyrok w części tj. w zakresie pkt. I i III. Powodowie wnieśli o uchylenie wyroku w części oddalającej powództwo co do kwoty 453.000 zł oraz zasadzającej solidarnie od powodów na rzecz Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 7.200 zł oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania; zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kosztów procesu przed Sądem I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 102 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa; zwolnienie powodów od kosztów sądowych w całości w postępowaniu przed Sądem I i II instancji.

W odpowiedzi na apelację z dnia 15 października 2015 roku (k. 505- 510) pozwany wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa- Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm prawem przepisanych.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z dnia 09 maja 2016 roku (k. 520) wydanym w sprawie o sygnaturze (...)uchylił zaskarżony wyrok w pkt. 1 i 3 i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Apelacyjny wskazał, że zasadniczo ustalenia istotne dla przedmiotu niniejszego rozstrzygnięcia były wyczerpujące i zarazem nie kwestionowane w apelacji, co dało podstawę Sądowi Apelacyjnemu do przyjęcia ich za własne. Jedynie

doprecyzowania wymagała okoliczność, że w dniu 10 grudnia 2010 roku powodowie złożyli wniosek do Sądu Rejonowego dla W. (...) o zawezwanie Skarbu Państwa M. (...) do próby ugodowej. Wnioskujący domagali się zapłaty od Skarbu Państwa kwoty 800.000 zł tytułem „odszkodowania za szkodę rzeczywistą i utracone korzyści poniesionej wskutek niezgodnej z prawem nacjonalizacji części nieruchomości oznaczonej obecnie działką (...) o pow. 3,6200 ha stanowiącej własność T. i L. małż. K., zapisanej w księdze wieczystej (...), stanowiącej zespół dworsko – parkowy położony w S., gm. J. w związku z ostateczną decyzją M. (...) z dnia 05 marca 2008 roku znak : (...) utrzymująca w mocy decyzję Wojewody (...) z dnia 28 czerwca 2004 roku znak : (...) stwierdzającą, iż przedmiotowa nieruchomość nie podpada pod działania art. 2 ust.1 lit. e dekretu z dnia 06 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej”. W uzasadnieniu wniosku powodowie podnieśli, iż „należy się odszkodowanie z tytułu szkody rzeczywistej – mającym miejsce ogromnym pogorszeniem stanu nieruchomości – budynku dworu i parku oraz z tytułu utraconych korzyści w związku z pozbawieniem wnioskodawcy władania przedmiotową nieruchomością, czerpania przez nich korzyści z przedmiotowej nieruchomości”.

W ocenie Sądu Apelacyjnego prawidłowo Sąd Okręgowy przyjął, że źródłem dochodzonego roszczenia powodów jest delikt cywilny za który odpowiedzialność ponosi Skarb Państwa. Przy tym niezbędnym jest zaznaczenie, że ustalenie przesłanki bezprawności było niezbędnym elementem przy przypisaniu Skarbowi Państwa odpowiedzialności.

Natomiast Sąd Apelacyjny nie podzielił rozważań Sądu Okręgowego, że początek biegu terminu przedawnienia należało wiązać z dniem 09 października 1946 roku tj. datą wydania zaświadczenia przez Wojewódzki Urząd Ziemi w związku z dekretem PKWN z 06 września 1944 roku, a odpowiedzialność Skarbu Państwa rozpatrywać w ramach ustawy z dnia 15 listopada 1956 roku o odpowiedzialności Państwa za szkody wyrządzone przez funkcjonariuszy państwowych (Dz. Nr 54, poz. 243) w związku z obowiązującymi w chwili wydania tego zaświadczenia przepisami rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 roku Kodeksu zobowiązań (Dz. U. Nr 82, poz. 598) w przedmiocie czynów niedozwolonych. W kontekście ostatecznego sprecyzowania przez powodów w piśmie procesowym (złożonym w Sądzie 13 października 2014 roku) podstawy faktycznej roszczenia poprzez wskazanie, że dochodzone przez nich odszkodowanie „dotyczy szkody rzeczywistej, czyli zmniejszenie wartości nieruchomości które nastąpiło w latach 1944 – 2009 w związku z niezgodnym z prawem działaniem i zaniechaniem przy wykonywaniu władzy publicznej, a dotyczącej przejęcia i nieprawidłowego zarządzania nieruchomością stanowiącą zespół dworsko – pałacowy położony w S., dla której Sąd Rejonowy w J. prowadził księgę wieczystą Kw Nr (...)” (k.128 – 131 akt) nie może ulegać wątpliwości, że wydanie zaświadczenia w dniu 09 października 1946r. przez Wojewódzki Urząd Ziemi, a następnie przejęcie na jego podstawie przedmiotowej nieruchomości we władanie przez Skarb Państwa było jedynie punktem wyjścia omawianego deliktu cywilnego powodującym utratę możliwości korzystania z nieruchomości przez tabularnych właścicieli (poprzedników prawnych powodów) i miało charakter ciągły, trwający aż do wydania ostatecznej decyzji przez M. (...) w dniu

05 marca 2008r. znak : (...) utrzymującej w mocy decyzję Wojewody (...) z dnia 28 czerwca 2004r. znak : (...) stwierdzającej, iż przedmiotowa nieruchomość nie podpada pod działania art. 2 ust.1 lit.e dekretu z dnia 06 września 1944r. o przeprowadzeniu reformy rolnej ( k. 65-72 akt) skutkującej wydaniem powodom przedmiotowej nieruchomości w dniu 07 grudnia 2009 roku (data zwrotu nieruchomości była bezsporna).

W świetle dokonanych ustaleń Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy. Wobec podniesienia zarzutu przedawnienia zobligowany był bowiem do oceny, czy w świetle uregulowania zawartego w art. 442<sup>1</sup> § 1 kc roszczenie należy kwalifikować jako przedawnione. Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 kpc, co skutkowało uchynieniem orzeczenia w zakresie zaskarżonym a mianowicie w punkcie pierwszym i trzecim wyroku oraz przekazaniem sprawy w tej części Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi – zgodnie z uregulowaniem zawartym w art. 108 § 2 kpc rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

Sąd Apelacyjny wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy winien mieć na względzie poczynione rozważania przez Sąd II Instancji, że w art. 442<sup>1</sup> § 1 kc ustawodawca sformułował ogólne reguły określające termin przedawnienia roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym. Dla rozpoczęcia biegu terminu

3 – letniego nie jest konieczne, aby poszkodowany, który dowiedział się o szkodzie, znał już rozmiar szkody (vide : uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 1963r., III PO 6/62, OSN 1964, Nr 5, poz. 87 i wyrok Sądu Najwyższego z 24 listopada 1971r. I CR 491/71, OSN 1972, Nr 5, poz.95). Stąd niewątpliwym winno być, że w dacie złożenia przedmiotowego pozwu, przy przyjęciu nie przerwania biegu przedawnienia roszczenie byłoby przedawnione. Sąd Apelacyjny nadto wskazał, że Sąd Okręgowy winien rozważyć podnoszony przez powodów argument przerwania biegu przedawnienia roszczenia w wyniku zainicjowania postępowania o zawezwanie do próby ugodowej. Sąd Okręgowy winien mieć też na uwadze, że zawezwanie do próby ugodowej w rozumieniu art. 185 § 1 kpc przerywa bieg przedawnienia na podstawie powołanego art. 123 § 1 pkt 1 kc w odniesieniu do wierzytelności określonych w tym wezwaniu, tak co do przedmiotu żądania jak i co do wysokości (vide : teza 2 wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010r. ( V CSK 30/10). Jako niezbędne Sąd Apelacyjny wskazał dokonanie analizy wniosku o zawezwanie do próby ugodowej w stosunku do treści pozwu, następnie zmodyfikowanego w piśmie procesowym z dnia 08 października 2014 roku (złożonym w Sądzie Okręgowym w dniu 13 października 2014 roku) pod kątem argumentacji powodów przerwania biegu przedawnienia dochodzonego roszczenia.

**Przy ponownym rozpoznaniu sprawy** pozwany w piśmie procesowym z dnia 29 sierpnia 2016 roku (k. 557-560) wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa- Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Strona powodowa w piśmie procesowym z dnia 05 września 2016 roku (k. 561- 563) podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko procesowe, w szczególności wyrażone w piśmie procesowym z dnia 08 października 2014 roku.

W piśmie procesowym z dnia 10 maja 2018 roku (k. 763- 766) powodowie złożyli wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia rozmiaru poniesionej szkody rzeczywistej w okresie od dnia 06 września 1944 roku do dnia 07 grudnia 2009 roku w związku z przejęciem nieruchomości zabudowanej zespołem dworsko- pałacowym, przy uwzględnieniu funkcji kompensacyjnej odszkodowania tj. kwoty ustalonej według cen z daty sporządzenia opinii, koniecznej do przywrócenia przedmiotowej nieruchomości do stanu poprzedniego, czy stanu z dnia przejęcia nieruchomości. Zdaniem strony powodowej ewentualnie zasądzone odszkodowanie w niniejszej sprawie winno spełniać funkcję kompensacyjną, a zatem powinno mieć na celu wyrównanie strat materialnych w majątku powodów w związku z doznaną szkodą.

Na rozprawie w dniu 08 listopada 2018 roku (k. 802) pełnomocnik powodów doprecyzował żądanie pozwu i wniósł o zasądzenie żądanej kwoty proporcjonalnie do udziałów i w związku z tym wniósł o zasądzenie na rzecz P. K. kwoty 240.902,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 marca 2011 roku, na rzecz M. K. (1), I. D., B. P. oraz A. S. kwot po 90.338,40 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 marca 2011 roku. Pełnomocnik pozwanego podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie i wniósł o oddalenie powództwa z uwagi na przedawnienie roszczenia i niewykazanie szkody oraz zasądzenie na rzecz Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów niniejszego postępowania.

**Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy ustalił co następuje:**

Przedmiotowa nieruchomość o powierzchni 3,62 ha jest położona w S., dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), przez Sąd Rejonowy w J.

W chwili złożenia pozwu współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości byli:

- E. K. w 10/40 częściach,
- A. S. w 6/40 częściach,
- I. D. w 6/40 częściach,
- M. K. (1) w 6/40 częściach,

- R. P. w 6/40 częściach,

- P. K. w 6/40 częściach.

Powodowie są spadkobiercami T. i L. z domu P. małżonków K..

T. K. zmarł 6 czerwca 1939 roku i spadek po nim nabyli: jego żona L. K., jego dzieci: C. K., M. K. (2) i M. K. (3), każdy z nich po 1/4 części.

M. K. (3) zmarł 8 sierpnia 1944 roku i spadek po nim nabyli: jego matka L. K. w 1/2 części i jego rodzeństwo: C. K. i M. K. (2) po 1/4 części. L. K. zmarła 18 listopada 1979 roku i spadek po nim nabyli jej synowie: M. K. (2) i C. K..

M. K. (2) zmarł 23 sierpnia 1994 roku i spadek po nim nabyli: jego żona E. K. w 5/20 częściach i jego dzieci: A. S., I. K., M. K. (1), B. K. i P. K., każdy nich po 3/20 części.

Dowód: odpis księgi wieczystej (k. 55-58, 149-153 akt (...))odpisy postanowień o stwierdzeniu nabycia praw do spadku (akta sprawy o sygn. (...))

W dniu 25 lutego 2013 roku powodowie sprzedali przedmiotową nieruchomość za łączną kwotę 300.000 zł.

Dowód: akt notarialny rep. A nr (...)

W dniu 16 marca 2018 roku zmarła powódka E. K.. Spadek po zmarłej nabył w całości na podstawie testamentu P. K..

Dowód: akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 10 kwietnia 2018 roku (k. 755- 755v)

Dnia 7 marca 1945 roku sporządzony został protokół w sprawie przejęcia na cele reformy rolnej na mocy dekretu PKWN z 6 września 1944 roku majątku S.. W protokole tym zapisano min., że ogólny obszar majątku wynosi 306,50 ha, oraz że stan budynków jest średni, wielość ich i ilość odpowiada ilości potrzebnej do normalnego prowadzenia gospodarstwa, zabudowania przeważnie z cegły i kamienia, większość kryta papą, reszta dachówką. W protokole nie zawarto żadnych innych zapisów, które pozwoliły by na określenie stanu budynku pałacowego.

Dowód: odpis protokołu z dnia 7 marca 1945 roku w aktach (...)

Na wniosek Wojewódzkiego (...) Ziemskiego w P. z dnia 09 października 1946 roku w księdze wieczystej (...), prowadzonej dla nieruchomości o pow. 306,53 ha, której ujawnionymi właścicielami byli T. i L. z P. małżonkowie K., **w miejsce dotychczasowych właścicieli wpisano Skarb Państwa.**

Dowód: odpis księgi wieczystej nr. (...).R. w J. w aktach (...)

Decyzją z dnia 28 czerwca 2004 roku wydaną w sprawie (...), Wojewoda (...) stwierdził, że część nieruchomości, oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym (...) o pow. 3,62.00 ha, należąca przed przejęciem na rzecz Skarbu Państwa do T. i L. z domu P. małżonków K., zapisana w księdze wieczystej (...), stanowiącej zespół dworsko-parkowy, położony w S., gmina J., nie podpadała pod działanie przepisów art.2 ust.1 lit. e dekretu (...) Komitetu (...) z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz.U. z 1945 roku, Nr 3 poz.13 ze zm.).

Dowód: odpis decyzji (k. 59-72)

W uzasadnieniu decyzji ustalono, że na wniosek Wojewódzkiego (...) Ziemskiego w P. z dnia 9 października 1946 roku w księdze wieczystej (...), prowadzonej dla nieruchomości o powierzchni 306,53 ha, w miejsce dotychczasowych właścicieli, wpisano Skarb Państwa. Działanie to było sprzeczne z przepisami dekretu o reformie rolnej, jako że intencją twórców dekretu było przeznaczenie na cele reformy rolnej tych nieruchomości lub ich części, które były lub mogły być wykorzystane dla prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie, a nie tych nieruchomości, które podlegały ocenie z punktu widzenia § 5 rozporządzenia M. (...) z dnia 1 marca 1945 roku w sprawie wykonania dekretu

PKWN z dnia 06 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej, który przewidywał możliwość wyłączenia spod reformy tej części nieruchomości, która nie była funkcjonalnie powiązana z gospodarstwem rolnym, a więc nie była przeznaczona na cele zapisane w dekreście o reformie rolnej.

Dowód: odpis decyzji (k. 59-72)

Opisana powyżej decyzja utrzymana została w mocy przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia **05 marca 2008 roku**, a następnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. wyrokiem z dnia 23 kwietnia 2009 roku wydanym w sprawie (...), oddalił skargę złożoną na tę decyzję przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w P..

Dowód: odpis wyroku z uzasadnieniem (k.187, 197-205 akt (...))

Dnia 01 lipca 1992 roku Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa – Oddział Terenowy P. przejęła zespół dworsko-parkowy i folwarczny w S.. W związku z tym dokonano przeglądu tego zabytkowego zespołu. W trakcie przeglądu wskazano, że dwór jest zarejestrowany od dnia 12 maja 1954 roku w rejestrze zabytków pod numerem (...) a nadto w części, dotyczącej generalnych postulatów konserwatorskich zapisano, że układ przestrzenny zespołu jest dobrze zachowany; dwór – po przeprowadzonym w latach 70-tych gruntownym remoncie, zachowany w dość dobrym stanie technicznym, wymaga jednak przeprowadzenia remontów doraźnych, które nie naruszają zabytkowej substancji obiektu i będą zgodne ze wskazaniami konserwatorskimi.

Dowód: odpis karty przeglądowej (k. 73-76)

Dnia **7 grudnia 2009 roku** doszło do przekazania zespołu dworsko-parkowego, położonego w S., na działce nr (...), o powierzchni 3,62.00 ha, dla której Sąd Rejonowy w J.prowadzi księgę wieczystą nr (...), tabularnym współwłaścicielom nieruchomości. Współwłaściciele reprezentował ich pełnomocnik S. B., który zgłosił do protokołu uwagi, w tym dotyczące budynku dworskiego – zapisano, że stan techniczny budynku dworu kwalifikuje się do kapitalnego remontu, a w jego pomieszczeniach piwnicznych znajduje się ok. 20 cm warstwa wody.

Dowód: odpis protokołu (k. 77-79)

(...) Wojewódzki Konserwator Zabytków w P. nie dysponuje mapami, planami, spisami inwentaryzacyjnymi, protokołami zdawczo-odbiorczymi itp. materiałami, dokumentującymi nieruchomości, wchodzące w skład majątku (...), a także dotyczącymi zespołu dworsko-pałacowego, znajdującego się w tym majątku, poza orzeczeniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 12 maja 1954 roku uznającej dwór w S. za zabytek architektury klasycystycznej z około 1850 roku podlegający ochronie prawa.

Dowód: pismo (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 7 czerwca 2002 roku

W dniu 10 grudnia 2010 roku powodowie złożyli wniosek do Sądu Rejonowego dla W.o zawezwanie Skarbu Państwa M. (...)do próby ugodowej. Wnioskodawcy domagali się zapłaty od Skarbu Państwa kwoty 800.000 zł. tytułem odszkodowania za szkodę rzeczywistą i utracone korzyści poniesionej wskutek niezgodnej z prawem nacjonalizacji części nieruchomości oznaczonej obecnie działką (...) o powierzchni 3,6200 ha stanowiącej własność T. i L. małżonków K., zapisanej w księdze wieczystej (...), stanowiącej zespół dworsko – parkowy położony w S., gm. J. w związku z ostateczną decyzją M. (...)z dnia 05 marca 2008r. znak:(...)utrzymująca w mocy decyzję Wojewody (...) z dnia 28 czerwca 2004r. znak: (...)stwierdzającą, iż przedmiotowa nieruchomość nie podpada pod działania art. 2 ust.1 lit.e dekretu z dnia 06 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej”.

W uzasadnieniu wniosku powodowie podnieśli, iż „należy się odszkodowanie z tytułu szkody rzeczywistej – mającym miejsce ogromnym pogorszeniem stanu nieruchomości – budynku dworu i parku oraz z tytułu utraconych korzyści w związku z pozbawieniem wnioskodawcy władania przedmiotową nieruchomością, czerpania przez nich korzyści z przedmiotowej nieruchomości”. Niniejsze postępowanie zakończyło się w dniu 15 marca 2011 roku. Strony nie zawarły ugody.

Dowód: wniosek o zawezwanie do próby ugodowej (k.1-2 akt sprawy o sygnaturze (...))Sądu Rejonowego dla W. (...) protokół z dnia 15 marca 2011 roku (k. 27 akt sprawy o sygnaturze(...))Sądu Rejonowego dla W. (...)

Przedmiotowa nieruchomość stanowi zespół dworsko- parkowy składający się z jednej działki o nr ewidencyjnym (...)o powierzchni 36.200 m<sup>2</sup>, położony w S.. Na nieruchomość składa się budynek dworski o jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem użytkowym, podpiwniczony, o powierzchni użytkowej 348 m<sup>2</sup> oraz teren parku. Obiekt został wpisany do rejestru zabytków w 1954 roku, a park został objęty ochroną konserwatorską. Nieruchomość jest zlokalizowana około 6 km na południowy zachód od centrum J..

Według stanu na 2009 roku przedmiotowa nieruchomość była położona w S., w gminie J., w powiecie (...), w województwie wielopolskim. Powiat (...) położony jest na południu środkowej części województwa (...). S. to miejscowość położona na krańcowym odcinku sztucznego zbiornika (...) utworzonego na rzece L.. Przedmiotowa nieruchomość była zlokalizowana przy ulicy (...), w zachodniej części miejscowości, nieopodal Z. R.. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowiły tereny niezabudowane, tereny użytkowane rolniczo oraz pojedyncza zabudowa mieszkaniowa. W sąsiedztwie nieruchomości znajdował się także przystanek autobusowy komunikacji publicznej. Obiekty użyteczności publicznej oraz punkty handlowo- usługowe położone były w dalszym otoczeniu.

Według stanu na 1944 rok bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowiły na północy tereny z zabudową gospodarczą (folwark min. ze stodołą, chlewem, stajnią, magazynem, oborą), tereny użytkowane rolniczo oraz zabudowa mieszkaniowa (robotników folwarcznych). Obiekty użyteczności publicznej oraz punkty handlowo- usługowe położone były w dalszym otoczeniu.

Według stanu na 2009 rok nieruchomość składała się z działki nr (...) o obszarze 36.200 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem dworskim z parkiem. Obszar o kształcie regularnym, teren płaski, niezagospodarowany, zaniedbany, nieoświetlony, bez utwardzeń, częściowo ogrodzony. Park z zadrzewieniem i zakrzewieniami różnej wielkości i kształtu, najczęściej występowały takie gatunki drzew jak lipy, kasztanowce (tworzące szpaler), graby (tworzące aleje). W parku także znajdował się dąb szypułkowy stanowiący pomnik przyrody oraz w jego południowej części sad i figurka Matki Boskiej z Dzieciątkiem, w zachodniej części lodowania z XIX wieku murowana z cegły, przykryta ziemią i porośnięta drzewami, zdewastowana. Nieruchomość posiadała dostęp do drogi publicznej ul. (...), o nawierzchni asfaltowej, oświetlonej, z urządzonym, chodnikiem oraz do drogi nienazwanej w kierunku ul. (...) o nawierzchni asfaltowej, nieoświetlonej, bez urządzonego chodnika. Wjazd na teren zespołu dworsko- parkowego odbywał się od strony drogi nienazwanej. W ulicy (...) ułożone były następujące sieci uzbrojenia: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna.

Według stanu na 1944 rok nieruchomość była zabudowana budynkiem dworskim z parkiem. Obszar o kształcie regularnym, teren płaski, zagospodarowany, uporządkowany, nieoświetlony, bez utwardzeń, częściowo ogrodzony. Park z zadrzewieniem i zakrzewieniami różnej wielkości i kształtu, najczęściej występowały takie gatunki drzew jak lipy, kasztanowce (tworzące szpaler), graby (tworzące aleje). W parku znajdował się także dąb szypułkowy oraz w jego południowej części sad i figurka Matki Boskiej z Dzieciątkiem, w zachodniej części lodowania z XIX wieku, murowana z cegły, przykryta ziemią i porośnięta drzewami. Nieruchomość posiadała dostęp do drogi publicznej ul. (...). Wjazd na teren zespołu dworsko-parkowego odbywał się od strony drogi dojazdowej, o nawierzchni gruntowej skierowanej na północ od ulicy (...).

Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana budynkiem dworskim, wzniesionym w zabudowie wolnostojącej, o jednej kondygnacji nadziemnej, z poddaszem użytkowym, podpiwniczonym. Budynek wzniesiony w technologii murowanej, wybudowany około 1830 roku i rozbudowany około 1912 roku. Budynek został wpisany do rejestru zabytków dnia 12 maja 1954 roku pod nr(...) Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 348 m<sup>(2)</sup>. Powstał na planie wydłużonego prostokąta składający się z dwóch części. Część starsza- o jednej kondygnacji nadziemnej, z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczona, kryta łamanym, dwuspadowym dachem. Część nowsza- przybudówka, o jednej kondygnacji nadziemnej, podpiwniczona, kryta dachem płaskim. Front budynku skierowany w kierunku południowo-zachodnim, poprzedzony podjazdem. Elewacja frontowa pięciosobowa symetryczna z późniejszą przybudówką od

strony zachodniej z ryzalitem na osi poprzedzonym schodami wachlarzowymi prowadzącymi na taras otoczony pełną balustradą rozczłonowana słupkami. Ryzalit z czterema pilastrami, zwieńczony trójkątnym szczytem. Elewacja tylna także symetryczna, pięcioosobowa w poziomie parteru, z otworem drzwiowym w skrajnej osi członu głównego dworu. W połąci dachu znajduje się centralnie wstawka z trójkątnym szczytem. Do dworu prowadzą dwa wejścia jedno zlokalizowane z osi fasady starej części dworu i drugie od strony parku. Wejście do przybudówki odbywa się z pomieszczeń starego dworu.

Na dzień 07 grudnia 2009 roku działka (...) zabudowana była budynkiem dworskim i lodownią. Budynek dworku wzniesiono na fundamentach kamiennie- ceglanych, ściany zewnętrzne murowane z cegły, wewnętrzne z cegły oraz konstrukcji szkieletowej obite dyktą, strop w piwnicy ceglany, odcinkowo- krzyżowy, na parterze drewniany, belkowy z podsufitką na deskowaniu i macie trzciniowej, w przybudówce ceglany. Dach w konstrukcji płatwiowo- stolcowej z dwoma poziomami krokwi (dach łamany), kryty dachówką karpiówką, w przybudówce stropodach kryty papą. Schody zewnętrzne betonowe, wewnętrzne prowadzące na poddasze drewniane, a do piwnicy betonowe. Stolarka okienna drewniana skrzynkowa, w piwnicy brak części okien, stolarka drzwiowa zewnętrzna drewniana, wewnętrzna płycinowa i drewniana. Posadzki w budynku betonowe, na parterze parkiety taflowe, płyta wiórowa oraz linoleum i wykładzina PCV, w łazience płytki ceramiczne. (...): elektryczna, wodno- kanalizacyjna, ogrzewanie z pieców kaflowych i grzejników typu farela, odgromowa, brak wentylacji w pomieszczeniach mieszkalnych.

Na moment przekazania budynku w 2009 roku budynek był niezamieszany, co przyczyniło się do złego stanu technicznego budynku oraz standardu wykończenia. Ściany zmurszałe, spękań z odchodzącym tynkiem, schody wejściowe spękań z odchodzącym tynkiem, schody wejściowe spękań, konstrukcja dachu ugięta, dachówka częściowo do wymiany. W pokojach zawilgocenia i spękań ściany, stolarka okienna i drzwiami częściowo zniszczona, schody wewnętrzne spróchniałe, podłogi zniszczone i z ubytkami.

W latach 70-80 tych wykonano gruntowny remont budynku, podczas którego wymieniono okna, częściowo stolarkę drzwiową, podsufitkę stropów, uszczelniono dach. W 1999 roku wzmocniono strop nad piwnicą, w 2006 roku w kuchni wykonano wentylację wywiewną, dokonano naprawy komina i wymieniono część drzwiczek wycierowych. Lodownia murowana z cegły, przykryta ziemią, porośnięta drzewami, zdewastowana.

Na dzień 07 grudnia 2009 roku stan techniczny i standard wykończenia budynku należało przyjąć jako słaby.

Stan budynku w 1944 roku nie był tożsamy ze stanem obecnym. Na dzień 06 września 1944 roku działka nr (...) była zabudowana budynkiem dworskim i lodownią. Budynek dworku miał fundamenty kamiennie- ceglane, ściany zewnętrzne murowane z cegły, wewnętrzne z cegły oraz konstrukcji szkieletowej obite dyktą, strop w piwnicy ceglany, odcinkowo- krzyżowy, na parterze drewniany, belkowy z podsufitką na deskowaniu i macie trzciniowej, w przybudówce ceglany. Dach w konstrukcji płatwiowo- stolcowej z dwoma poziomami krokwi (dach łamany), kryty dachówką karpiówką, w przybudówce stropodach kryty papą. Schody zewnętrzne betonowe, wewnętrzne drewniane. Stolarka okienna drewniana skrzynkowa, stolarka drzwiowa zewnętrzna drewniana. Lodownia murowana z cegły, przykryta ziemią, porośnięta drzewami.

Na moment przekazania budynku w 1944 roku był on zamieszkiwany, wobec czego stan techniczny budynku oraz standard wykończenia należało przyjąć jako dobry.

Według stanu na dzień 07 grudnia 2009 roku na obszarze, na którym była położona szacowana nieruchomość obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy J.. Zgodnie ze studium uchwalonym uchwałą nr (...) Rady miejskiej w J. z dnia 28 września 2006 roku przedmiotowy teren był położony przy ulicy (...), działka nr (...), oznaczony jako ZP- tereny z przewagą parków i innych zespołów zieleni oraz U- tereny z przewagą usług.



Według stanu na dzień 06 września 1994 roku nieruchomość nie była objęta żadnym aktem prawa miejscowego, wobec czego należy przyjąć, że przeznaczenie było zgodne z aktualnym na ten czas zagospodarowaniem i sposobem użytkowania terenu oraz z bezpośrednim, sąsiedztwem, a więc były terenami rolno-parkowymi.

Przy określeniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny rynku nieruchomości.

Biegły wartość rynkową nieruchomości jako gruntu zabudowanego zespołem dworsko- parkowym według stanu na dzień 07 grudnia 2009 roku oraz stanu na dzień 06 grudnia 1944 roku uzyskał przez zastosowanie podejścia porównawczego, metody porównania parami.

Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych według stanu na 1944 rok jest następująca: lokalizacja- lepsza, stan zagospodarowania- gorszy, stan techniczny i wykończenia budynku- dobry, powierzchnia użytkowa budynku- lepsza, powierzchnia gruntu- lepsza, walory architektoniczne- dobre.

Charakterystyka wycenianej nieruchomości w wyeksponowaniu jej cech rynkowych według stanu na 2009 rok jest następująca: lokalizacja- lepsza, stan zagospodarowania- gorszy, stan techniczny i wykończenia budynku- gorszy, powierzchnia użytkowa budynku- lepsza, powierzchnia gruntu- lepsza, walory architektoniczne- dobre.

Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W związku z powyższym biegły określił wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej według stanu nieruchomości na dzień 07 grudnia 2009 roku oraz cen w dacie wydania opinii, która wynosi **722.914 zł**. Natomiast wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej według stanu nieruchomości na dzień 06 września 1944 roku oraz cen w dacie wydania opinii biegły ustalił na kwotę **838.113 zł**.

Wobec powyższego w związku z przejęciem i zarządzeniem nieruchomością przez Skarb Państwa w latach 1944- 2009 doszło do utraty wartości przedmiotowej nieruchomości o kwotę **115.199 zł**.

Dowód: opinia biegłego sądowego R. D. z dnia 24 października 2017 roku (k. 630- 666), opinia uzupełniająca z dnia 04 grudnia 2017 roku (k. 703- 704), opinia uzupełniająca z dnia 18 grudnia 2017 roku (k. 709- 710), zeznania biegłego R. D. (e-protokół z dnia 26 kwietnia 2018 roku k. 757)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w treści uzasadnienia dokumentów prywatnych i urzędowych, a także kopii dokumentów, nadto opinii głównej oraz opinii uzupełniających biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości R. D., uzupełnionej przesłuchaniem na rozprawie.

W myśl art. 244 § 1 kpc dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle brzmienia art. 245 kpc dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na treści kopii dokumentów, które co prawda dokumentami nie są, jednak odzwierciedlają treść dokumentów, dlatego posiadają znaczną moc dowodową.

Dla ustalenia wysokości szkody rzeczywistej poniesionej przez powodów zasadnicze znaczenie miała opinia główna oraz opinie uzupełniające biegłego sądowego R. D. uzupełnione zeznaniami biegłego złożonymi na rozprawie w dniu 26 kwietnia 2018 roku.

Zastrzeżenia do opinii biegłego zgłosiła każda ze stron, domagając się przesłuchania biegłego na rozprawie. W trakcie składania zeznań biegły podtrzymał w całości treść opinii pisemnych, a nadto szczegółowo odniósł się do stawianych

zarzutów. Biegły wyjaśnił, że budynki folwarczne nie były przez niego brane pod uwagę, bo zgodnie z Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami przedmiotem wyceny może być nieruchomość lub jej prawnie wyodrębniona część bądź kompleks nieruchomości opisanych w różnych księgach wieczystych. Sąd nakazał wycenę jednej nieruchomości opisanej w jednej księdze wieczystej, dlatego biegły nie miał możliwości uwzględnienia zabudowań folwarcznych. Jeżeli lokalizacja nieruchomości ma istotny wpływ na wartość wtedy uwzględnia się to w cenie lokalizacji. W przedmiotowej sprawie nie było możliwości uwzględnienia dodatkowych elementów związanych z zabudową folwarczną położoną na innej nieruchomości.

Nadto biegły podkreślił, że definicja nieruchomości podobnych oraz wartości rynkowej została określona w Ustawie o Gospodarce Nieruchomościami. Porównywane nieruchomości powinny być podobne pod względem podobieństwa prawnego, sposobu użytkowania oraz jeżeli to możliwe przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego. Te wszystkie elementy według wiedzy biegłego dla nieruchomości porównawczych i nieruchomości będącej przedmiotem wyceny są tożsame. Przepisy nic nie mówią o nieruchomości identycznej.

Odnosząc się do istnienia parku biegły wskazał, że zostało to opisane w cenie powierzchnia gruntu, zostało to uwzględnione w wartości nieruchomości dla stanu na 1944 i później na 2009 rok.

Biegły nadto wyjaśnił, że ustalając wartość nieruchomości nie mógł wziąć pod uwagę faktu sprzedaży tej nieruchomości. Biegły rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek określenia wartości rynkowej, nie określa ceny zbycia lub nabycia. Wartości i ceny nie można łączyć, ustalając wartość nieruchomości należy się oprzeć na nieruchomościach podobnych, stąd szczupłość danych. Do analizy biegły przyjął transakcje w województwie (...).

Stan nieruchomości biegły ustalił na podstawie akt sprawy, oświadczeń osób uczestniczących w oględzinach nieruchomości, protokołów zdawczo- odbiorczych wraz z podpisami. Biegły podkreślił, że nie ma uprawnień ani możliwości polemizowania z tymi dokumentami. Biegły na 1944 rok przyjął stan dobry nieruchomości. Wyjaśniając, że stan techniczny obiektu określa się w trójstopniowym podziale, jest to cecha ciągła. Wówczas nie było konieczności przeprowadzenia remontu. Stan nie był ponadstandardowy i nie było przesłanek do przyjęcia, że stan był ponadprzeciętny, dlatego biegły przyjął stan dobry nieruchomości. Na 2009 rok obiekt był w stanie do kapitalnego remontu i nie mógł być zamieszkiwany dlatego przyjął stan nieruchomości jako słaby.

Odnosząc się do kolejnych zarzutów biegły wyjaśnił, że jego zadaniem było określenie wartości rynkowej nieruchomości w dwóch datach. Szkoda jest wynikiem różnicy wartości z 1944 i 2009 roku. Nie ma metodologii liczenia kosztów niezbędnych do przywrócenia tej nieruchomości do eksploatacji. Nie można mieszać wartości rynkowej opartej na cenach przeciętnych z wartościami odtworzeniowymi w tym min. robocizna, materiały itd., te wartości nie nachodzą na siebie w żadnej metodologii, kosztów odtworzenia nie można było uwzględnić w przedmiotowym opracowaniu.

Biegły w opinii określił wartość przedmiotowej nieruchomości dla dwóch różnych stanów. W międzyczasie zarządzał nią podmiot trzeci. Zarządzał tzn. zakwaterował tam osoby postronne, umożliwił im zamieszkiwanie, jednocześnie mając możliwość pobierania czynszu za użytkowanie tych pomieszczeń. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa właściciel, a był nim w tym czasie Skarb Państwa ma obowiązek dbania o nieruchomość. Stąd nie ma znaczenia kto tam mieszkał i przez jak długi okres, kto czerpał z tego korzyści, kto pobierał lub nie czynsz. ***Szkoda rzeczywista to różnica wartości nieruchomości.***

Odnosząc się do cech przyjętych do szacowania wartości biegły wskazał, że nieruchomość została przejęta w 1944 roku i została oddana 50 lat później, wówczas w okresie wojennym nie można mówić o standardach. W latach powojennych budynek był zamieszkiwany i był eksploatowany. W tym przypadku nośnikami wartości całej nieruchomości są obiekty znajdujące się na gruncie, one niosą największe walory cenotwórcze. Park to element mało istotny w całej sumie wartości nieruchomości. Budynek jest elementem cenotwórczym. Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami mówi, że jednostka przeliczeniową należy ustanowić taki element, który jest cenotwórczy, w tym przypadku jest to metr kwadratowy budynku.

Do określenia wartości na rok 1944 biegły przyjął odpowiadające im obecnie nieruchomości, które są pozbawione dostępu do wody dostarczanej sieciowo. Obecnie muszą i posiadają te obiekty dostęp do wody i elektryczności, ustawa nie wymaga dostępu do kanalizacji i centralnego ogrzewania. (...) nie stanowią istotnej cechy różnicującej dla ustalenia wartości nieruchomości. Rodzaj podmiotu będącego właścicielem lub zarządcą obiektu nie ma żadnego znaczenia. Nie ma znaczenia czy czynsz był pobierany i przez kogo, mógł być naliczany i pobierany. Nawet gdyby nieruchomość była własnością osoby prywatnej nie ma to dla przedmiotu opinii znaczenia. Nieruchomość musi mieć tą samą wartość czy właścicielem jest Skarb Państwa, czy osoba fizyczna lub inny podmiot. Szkoda rzeczywista jest różnicą między dwiema określonymi wartościami. Wpis do rejestru zabytków nie ma żadnego znaczenia, gdyż wszystkie nieruchomości porównawcze zostały wpisane do rejestru zabytków, ten element nie jest elementem różnicującym i nie może mieć wpływu na wartość.

W ocenie Sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w trakcie przesłuchania na rozprawie do zarzutów do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Biegły wyjaśnił w szczególności, a Sąd te wyjaśnienia w pełni podziela, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii doboru nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej. Biegły uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń. Wyjaśnił z jakich przyczyn przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd uznał, że sporządzona przez biegłego opinia poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu.

Sąd oddalił wniosek strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność ustalenia rozmiaru poniesionej przez powodów szkody rzeczywistej w okresie od dnia 06 września 1944 roku do dnia 09 grudnia 2009 roku w związku z przejęciem nieruchomości zabudowanej zespołem dworsko-pałacowym, przy uwzględnieniu funkcji kompensacyjnej odszkodowania tj. kwoty ustalonej według cen z daty sporządzenia opinii, koniecznej do przywrócenia w/w nieruchomości do stanu poprzedniego, czyli stanu z dnia przejęcia nieruchomości. Dotychczas wykonana na zlecenie Sądu opinia przez rzeczoznawcę majątkowego w sposób jasny i logiczny określa spadek wartości przedmiotowej nieruchomości. Sąd nie ma wątpliwości co do prawidłowości sporządzonej opinii, nadto żadna ze stron nie podważyła skutecznie wniosków opinii. Wobec czego Sąd nie widział zasadności powoływania dowodu z opinii kolejnego biegłego na okoliczność ustalenia szkody rzeczywistej. Konsekwentnie w toku przedmiotowego postępowania jak również w postępowaniu o zawezwanie do próby ugodowej powodowie wnosili o zapłatę odszkodowania tytułem poniesionej szkody rzeczywistej. Dopiero wraz końcem przedmiotowego postępowania wnosili o zasądzenia odszkodowania tj. także kwoty koniecznej do przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości. Wniosek ten należy traktować jako spóźniony, albowiem postępowanie trwa od kilku lat, w sprawie nie pojawiły się nowe okoliczności uzasadniające złożenie go na tym etapie. Powodowie mieli możliwość wcześniejszego doprecyzowania swojego stanowiska. Nadto należy wskazać, że przepis art. 363 §1 zd. 1 kc jasno wskazuje, że naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Powodowie nie mogą domagać się zasądzenia wypłaty odszkodowania z uwzględnieniem kwoty niezbędnej do przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości, powyższe prowadziłoby do swoistego nadużycia prawa. Nadto jak wskazał biegły R. D. zgodnie z metodologią pracy biegłego rzeczoznawcy majątkowego nie można mieszać wartości rynkowej opartej na cenach przeciętnych z wartościami odtworzeniowymi w tym min. robocizny i materiałów. Te wartości nie nachodzą na siebie w żadnej metodologii. Przeprowadzanie dowodu z opinii kolejnego biegłego byłoby bezzasadne, prowadziłoby do przewlekłości postępowania i byłoby sprzeczne z zasadami ekonomiki procesowej. Przede wszystkim jednak należy podkreślić, że w 2013 roku powodowie dokonali sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Obecnie nie władają nieruchomością,

kosztów remontów i wszelkich nakładów finansowych dokonuje nowy właściciel nieruchomości. Sąd nie widzi podstawy, dla której należałoby tytułem odszkodowania zasądzić na rzecz powodów kwotę konieczną do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego należało uznać za bezcelowe.

Sąd za wiarygodne uznał zeznania powódki E. K., niemniej okazały się dla Sądu mało przydatne. Istotnych ustaleń faktycznych Sąd dokonał w oparciu o opinię biegłego oraz na podstawie przedłożonych dokumentów.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Roszczenie powodów zasługiwało na uwzględnienie w części.

Podstawą zgłoszonego roszczenia powodów jest art. 417 §1 kc, który stanowi, że 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.

Nadto zgodnie z art. 363 kc naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Jednakże gdyby przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe albo gdyby pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty, roszczenie poszkodowanego ogranicza się do świadczenia w pieniądzu. Jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili.

W toku procesu pozwany podniósł w wątpliwość czy pozwanemu Skarbowi Państwa przysługuje legitymacja bierna w sprawie. Pozwany podnosił, iż od dnia 01 lipca 1992 roku zespół dworsko-parkowy i folwarczny w S. przejęła Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa – Oddział Terenowy P..

Na mocy ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Skarb Państwa powierzył wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych w stosunku do nieruchomości rolnych Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (obecnie Agencji Nieruchomości Rolnych), podmiotowi niestanowiącemu statio fisci Skarbu Państwa, a mającemu odrębną osobowość prawną. W tym względzie należy przyznać pozwanemu słuszność. Jednocześnie należy jednak wskazać przesłanki przemawiające za tym, iż strona pozwana w rzeczywistości została oznaczona prawidłowo. W przedmiotowej sprawie bezspornym było, że przedmiotowa nieruchomość stanowiąca własność poprzedników prawnych powodów została przejęta na rzecz Skarbu Państwa.

Przepisy ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t. j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 1187) regulują zasady gospodarowania mieniem Skarbu Państwa. Zasady gospodarowania mieniem w rozumieniu tej ustawy obejmują m.in. mienie znajdujące się w Państwowym Funduszu Ziemi. Jak wynika z art. 5 ust. 1 i 2 ustawy, Skarb Państwa powierza Agencji Nieruchomości Rolnych wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do swojego mienia, a Agencja, obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich, jak również we własnym imieniu wykonuje związane z tymi składnikami obowiązki publicznoprawne.

Z opisanych powyżej uregulowań Sąd wysunął wniosek, że ustawodawca faktycznie przekazał część kompetencji w zakresie gospodarowania przedmiotową nieruchomością Agencji Nieruchomości Rolnych, lecz, co najistotniejsze, nie przeniósł na nią prawa własności spornej nieruchomości. Stwierdzić należy, że powodowie swoje żądanie skierowali w istocie przeciwko Skarbowi Państwa, jako podmiotowi, na rzecz którego nieruchomość została przejęta.

Zatem, wobec Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości do 2009 roku, a nie wobec Agencji Nieruchomości Rolnych jako podmiotowi gospodarującemu nią powodowie mają roszczenie o odszkodowanie. Podmiotem

legitymowanym biernie do występowania w przedmiotowej sprawie jest Skarb Państwa reprezentowany przez Wojewodę (...). Na podkreślenie zasługuje także fakt, iż Sad Apelacyjny także nie podważył legitymacji pozwanego.

**Rozstrzygając o odpowiedzialności pozwanego co do samej zasady Sądu, mając na względzie wytyczne Sądu Apelacyjnego**, dokonał analizy wniosku o zawezwanie do próby ugodowej w stosunku do treści pozwu, następnie zmodyfikowanego w piśmie procesowym z dnia 08 października 2014 roku w kontekście podniesionego zarzutu przedawnienia.

Art. 442<sup>1</sup> §1 kc stanowi, że roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się albo przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę.

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, w której bezprawność związana z urzędowym stwierdzeniem przejścia własności na rzecz Skarbu Państwa, sprzecznie z przepisami dekretu o reformie rolnej utrzymywała się i istniała w czasie, gdy Skarb Państwa rozporządzał przedmiotową nieruchomością. Owe bezprawne przejście własności przez Skarb Państwa nie spowodowało szkody w postaci utraty własności przez prawowitych właścicieli, a jedynie doprowadziło do utraty możliwości korzystania z niej, czy też pobierania pożytków bądź ewentualnie spowodowało określone zniszczenia. Natomiast w kontekście modyfikacji treści żądania zawartej w piśmie procesowym (k. 128 akt) nie może ulegać wątpliwości, że skutki deliktu cywilnego ustały dopiero w wyniku wydania ostatecznej decyzji przez (...) z dnia **05 marca 2008 roku**, utrzymującej w mocy decyzję Wojewody (...) z dnia 28 czerwca 2004 roku znak : (...) stwierdzającej, że nieruchomość w postaci części pałacowo – parkowej nie podlegała pod art. 2 ust. 1 e dekretu PKWN z 06 września 1944 roku. W efekcie tej decyzji powodowie uzyskali wiedzę o szkodzie, jak i o osobie zobowiązanej do jej naprawienia i z tym dniem otwarta została dla powodów możliwość dochodzenia odszkodowania w oparciu o art. 417 § 1 kc. Jak wskazał Sąd Apelacyjny władanie przedmiotową nieruchomością przez Skarb Państwa było jedynie punktem wyjścia omawianego deliktu cywilnego powodującym utratę możliwości korzystania z nieruchomości przez tabularnych właścicieli (poprzedników prawnych powodów) i miało charakter ciągły, trwający aż do wydania ostatecznej decyzji przez M. (...) w dniu 05 marca 2008 roku.

Zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 kc bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania sporu lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia.

Dla powodów trzyletni termin przedawnienia rozpoczął swój bieg w dniu 05 marca 2008 roku. W dniu 06 grudnia 2010 roku (data stempla pocztowego k. 3 akt (...)) powodowie złożyli wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, wówczas doszło do przerwania biegu przedawnienia. Sąd stosownie do wskazań Sądu Apelacyjnego przeanalizował treść wniosku o zawezwanie do próby ugodowej oraz żądanie powodów zgłoszone w tym procesie w pozwie i doprecyzowane w piśmie procesowym z dnia 08 października 2014 roku (k. 128). Z powyższego należało wywieść, że żądanie powodów, którego dotyczy niniejszy proces zawiera się w żądaniu zgłoszonym w postępowaniu pojednawczym. W obu postępowaniach powodowie domagali się odszkodowania za szkodę rzeczywistą w związku z niezgodnym z prawem przejściem nieruchomości. W toku postępowania pojednawczego nie doszło do zawarcia ugody, posiedzenie w sprawie (...) Sąd wyznaczał na dzień 15 marca 2011 roku i od tej daty trzyletni termin przedawnienia zaczął biec na nowo. Niniejszy pozew został złożony w dniu 30 stycznia 2014 roku, czyli z zachowaniem trzyletniego terminu.

Wobec powyższego zarzut przedawnienia nie zasługiwał na uwzględnienie, dlatego Sąd badał merytorycznie zasadność zgłoszonego roszczenia.

Po dokonaniu istotnych ustaleń faktycznych w sprawie Sąd doszedł do przekonania, że zachodzą przesłanki odpowiedzialności pozwanego wynikające z art. 417 §1 kc. Powodowie są następcami prawnymi poprzednich właścicieli nieruchomości tj. T. i L. z domu P. małżonków K., co jednoznacznie wynika z przedłożonych do akt

dokumentów. Przedmiotowa nieruchomość przeszła z mocy prawa na własność Skarbu Państwa na mocy dekretu z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej.

Szkodę rzeczywistą jaką ponieśli powodowie stanowi uszczerbek majątkowy, jaki powstał na skutek czasowego pozbawienia prawa własności do nieruchomości należącej do T. i L. z domu P. małżonków K.. W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, w której bezprawność związana z urzędowym stwierdzeniem przejścia własności na rzecz Skarbu Państwa, sprzecznie z przepisami dekretu o reformie rolnej utrzymywała się i istniała w czasie, gdy Skarb Państwa rozporządzał przedmiotową nieruchomością. Powyższe doprowadziło do utraty możliwości przez powodów korzystania z niej, czy też pobierania pożytków bądź ewentualnie spowodowało określone zniszczenia.

Rzeczywista szkoda polega bowiem na uszczerbku w dobrach poszkodowanego, polegającym na różnicy między ich stanem będących wynikiem zdarzenia szkodzącego a stanem jaki istniałby, gdyby zdarzenie to nie wystąpiło (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., III PO 31/63, OSNCP 1964 nr 7-8, poz. 128, uchwałę (7) Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 1968 r., III PZP 26/68, OSNCPUS 1969, nr 2 poz. 18, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., 2 CR 304/57, OSN 1958 nr III, poz. 76).

Jak już wyżej wskazano, ustaleń w zakresie wartości utraconego prawa własności przedmiotowej nieruchomości związanych z niemożnością korzystania z niej za okres od dnia 06 września 1944 roku do 07 grudnia 2009 roku Sąd dokonał w oparciu o dowód z opinii pisemnej biegłego sądowego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości.

Jak wynika z opinii wartość nieruchomości położonej w S., gmina J., województwo (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 3,6200 ha według stanu na dzień 06 września 1944 roku, a cen w dacie wydania opinii wynosiła 838.113 zł. Z kolei wartość nieruchomości według stanu na dzień 07 grudnia 2009 roku oraz cen w dacie wydania opinii wynosiła 722.914 zł.

Z wyliczeń biegłego wynika, że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości spadła o kwotę 115.199 zł. Powyższa kwota zdaniem Sądu stanowi szkodę rzeczywistą powodów poniesioną w związku z niezgodnym z prawem przejęciem przedmiotowej nieruchomości, powodującym utratę możliwości korzystania z niej przez powodów oraz ich poprzedników prawnych.

O odsetkach ustawowych od zasądzzonego świadczenia Sąd orzekł na podstawie art. 455 kc w zw. z art. 481 § 1 i 2 kc.

W myśl art. 481 § 1 kc jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Zgodnie z treścią art. 455 kc jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Żądanie zapłaty odsetek ustawowych od zasądzzonego świadczenia znajdowało uzasadnienie w powołanych wyżej przepisach. Roszczenie powodów stało się wymagalne od dnia następnego po dniu 15 marca 2011 roku, tj. dacie posiedzenia w postępowaniu o zawezwanie do próby ugodowej toczącego się pod sygnaturą (...) We wniosku powodowie określili wysokość roszczenia jakiego zapłaty się domagają, wskazali też krótkie uzasadnienie faktyczne i prawne swego roszczenia. Skoro z treści art. 455 kc wynika, że świadczenie powinno być zostać spełnione niezwłocznie, Sąd przyjął, że pozwany pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia od 16 marca 2011 roku.

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od pozwanego na rzecz P. K. kwotę 46.079,60 zł, a na rzecz M. K. (1), I. D., B. P., A. S. kwoty po 17.279,85 zł na rzecz każdego z nich, z odsetkami ustawowymi od dnia z odsetkami ustawowymi od dnia 16 marca 2011 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty. W zakresie zasądzonych odsetek przy sporządzaniu wyroku doszło do oczywistej omyłki pisarskiej, którą Sąd sprostował postanowieniem z dnia 04 grudnia 2018 roku.

Sąd żądanie co do powodów uznał za wygórowane dlatego powództwo w pozostałym zakresie oddalił.

O kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc w związku z art. 108 §1 kpc mając na uwadze wynik procesu. Sąd łącznie na rzecz powodów zasądził kwotę 115.199 zł stanowiącej 19% żądanej ostatecznie kwoty tj. 602.256 zł.

Wobec powyższego Sąd kosztami postępowania obciążył strony proporcjonalnie, powodów solidarnie w 81%, a pozwanego w 19%, przy czym szczegółowe rozliczenie kosztów pozostawił referendarzowi sądowemu.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

SSO Hanna Ratajczak

## ZARZĄDZENIE

1. Odnotować;
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron;
3. Przedłożyć za 14 dni lub z apelacją.

P. dnia 07 grudnia 2018 roku

SSO Hanna Ratajczak