

Sygn. akt **IC 678/12**

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia **4 marca 2015 r.**

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział I Cywilny  
w składzie następującym:  
Przewodniczący SSO Grzegorz Tyliński  
Protokolant Piotr Brodowski

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2015 r. w Warszawie na rozprawie sprawy z powództwa **C. Z.**

przeciwko **Agencji Nieruchomości Rolnych oraz Skarbowi Państwa – Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi**

o zapłatę kwoty 1 361 220 zł

1) zasądza od pozwanego Agencji Nieruchomości Rolnych na rzecz powoda C. Z. kwotę 857 533,13 zł (osiemset pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset trzydzieści trzy zł 13/100) wraz z odsetkami w wysokości ustawowej liczonymi od dnia 4 marca 2015 r. do dnia zapłaty;

2) w pozostałym zakresie powództwo oddala;

3) stosunkowo rozdziela koszty postępowania pomiędzy powoda C. Z. i Agencję Nieruchomości Rolnych przyjmując, iż powód wygrał sprawę w

63%, zaś pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych w 37% oraz obciąża powoda C. Z. obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego, zaś na rzecz Skarbu Państwa – Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi pozostałych kosztów postępowania poniesionych przez Skarb Państwa – w całości, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów Referendarzowi sądowemu.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 lipca 2012 r. powód C. Z. wniósł o zasądzenie od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwoty 1 361 222 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powód jest spadkobiercą J. Z. - właściciela przedwojennego majątku ziemskiego „(...)”, której częścią była nieruchomość stanowiąca obecnie działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 6,05 ha. Podkreślono, że przedmiotowy majątek ziemski został przejęty na rzecz Skarbu Państwa na podstawie dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, następnie przekazany na rzecz PGR w D., a ostatecznie znalazł się w zasobach Agencji Nieruchomości Rolnych. W dalszej kolejności podniesiono, że już na początku lat 90-tych J. Z. zgłaszał roszczenia o zwrot przedmiotowego majątku ziemskiego, w tym działki nr (...), jednak pomimo tego, Agencja Własności Rolnej w dniu 2 kwietnia 1996 r. sprzedała tę działkę na rzecz osób trzecich z pominięciem przysługującego poprzednikowi prawnemu powoda ustawowego prawa pierwokupu wynikającego z art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, co spowodowało w majątku powoda szkodę w postaci utraty własności nieruchomości oraz niemożności czerpania z niej korzyści. Podkreślono, że na dochodzoną pozwem kwotę składa się kwota 907 500 zł stanowiąca wartość utraconej nieruchomości oraz kwota 453 720 zł

odpowiadająca wartości utraconych korzyści w związku z niemożnością korzystania z przedmiotowej nieruchomości przez okres 10 lat. Jako podstawę dochodzonego pozwem roszczenia wskazano art. 415 k.c. w zw. z art. 417 § 1 k.c.

W odpowiedzi na pozew pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych wniosła o odrzucenie pozwu w trybie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c., a w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku o oddalenie powództwa w stosunku do Agencji Nieruchomości Rolnych z uwagi na brak po jej stronie legitymacji procesowej biernej, zasądzenie na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz wezwanie do udziału w sprawie Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazano w pierwszej kolejności, że Agencja Nieruchomości Rolnych jest państwową osobą prawną powołaną do administrowania wydzielonymi nieruchomościami, których właścicielem jest Skarb Państwa. Podkreślono, że gospodarując mieniem Skarbu Państwa przejętym do Zasobu Własności Rolnej, Agencja nie wykonuje władzy publicznej w rozumieniu art. 417 k.c., co oznacza, iż nie może występować w niniejszej sprawie jako reprezentant Skarbu Państwa. W dalszej kolejności wskazano, że sprawa bezprawnego sprzedania działki nr (...) została już prawomocnie rozstrzygnięta poprzez uzyskanie przez poprzednika prawnego powoda – J. Z. stosownego odszkodowania wypłaconego przez Agencję na mocy ugody zawartej w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie w sprawie o sygn. akt

VI ACa 5/03, co uzasadnia wniosek o odrzucenie pozwu. Pozwana podniosła również zarzut przedawnienia roszczeń powoda wskazując, że w dacie wydania decyzji z dnia 7 listopada 2012 r. nie była ona już od 16 lat właścicielem spornej nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 15 stycznia 2013 r. powód wniósł o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Skarbu Państwa – Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w trybie art. 194 § 3 k.p.c. i jednocześnie zmodyfikował powództwo w ten sposób, że wniósł o zasądzenie na jego rzecz solidarnie od pozwanych Agencji Nieruchomości Rolnych w W. oraz Skarbu Państwa – Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi kwoty 1 361 222 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie na jego rzecz od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając wniosek o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Skarbu Państwa – Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi powód wskazał, że odpowiedzialność Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi polega na braku należytej kontroli pod względem legalnym nad działaniami Agencji Nieruchomości Rolnych pod kątem doboru nieruchomości do sprzedaży w obrocie publicznym i tym samym doprowadzeniu do bezpowrotnej utraty własności przedmiotowej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 19 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie odmówił odrzucenia pozwu oraz wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Skarb Państwa – Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi pozostałych kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazano w pierwszej kolejności, że pozwany Skarb Państwa – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie posiada w niniejszej sprawie legitymacji procesowej biernej, gdyż nie ponosi odpowiedzialności za działania Agencji Nieruchomości Rolnych, która jest podmiotem odrębnym od Skarbu Państwa. Podkreślono również, że Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie ma możliwości władczego ingerowania w proces sprzedaży nieruchomości przez Agencję, a zatem nie może ponosić odpowiedzialności za brak należytego nadzoru nad działaniami Agencji w tym zakresie. W dalszej kolejności podniesiono także, że powód nie wykazał przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego, w tym szczególnie winy funkcjonariusza państwowego. Wskazano nadto, że powód nie poniósł szkody w postaci utraty prawa własności nieruchomości, gdyż zrzekł się roszczenia o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 2 kwietnia 1996 r., które prowadziłyby do uzyskania przez niego własności tej nieruchomości. Zaznaczono przy tym, że powód wraz z matką na mocy ugody z dnia 9 października 2003 r. otrzymali już świadczenie, które w pełni rekompensuje poniesioną przez nich szkodę. Z ostrożności podniesiono, że odszkodowanie dochodzone przez powoda w niniejszej sprawie powinno zostać pomniejszone o wartość odszkodowania uzyskanego na mocy powyższej ugody. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew zakwestionowano również możliwość dochodzenia

przez powoda utraconych korzyści oraz podniesiono zarzut przedawnienia roszczenia wskazując, że uległo ono przedawnieniu z upływem 3 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży.

W piśmie procesowym z dnia 17 października 2013 r. powód z ostrożności wskazał, że otrzymana przez niego na podstawie ugody z 2003 r. kwota może wpływać na dochodzone odszkodowanie jedynie w zakresie utraconych korzyści. Podkreślił, że w przypadku umożliwienia mu i jego poprzednicze prawnej zakupu nieruchomości w ramach prawa pierwszeństwa po dniu 9 października 2003 r., jako najbardziej prawdopodobnej daty prawomocnego unieważnienia umowy sprzedaży z 1996 r., uzyskałby możliwość czerpania korzyści z tej nieruchomości po tej dacie.

***Na podstawie materiału dowodowego przedstawionego przez strony Sąd Okręgowy uznał następujące okoliczności za udowodnione:***

Dawny majątek ziemski „(...)” położony w gminie Z.

o powierzchni 236,7186 ha stanowił własność J. Z. (te okoliczności faktyczne zostały ustalone przez Sąd Okręgowy na podstawie załączonych akt rozparcelowanego majątku „(...)”).

Z dniem wejścia w życie dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, tj. z dniem 13 września 1944 r., majątek ziemski „(...)” przeszedł z mocy prawa na własność Skarbu Państwa. Skarb Państwa został ujawniony w księdze wieczystej nieruchomości jako jej właściciel. W rejestrze pomiarowym sporządzonym w 1945 r. dla celów parcelacji majątku ziemskiego „(...)” stwierdzono, że w skład majątku wchodziły: grunty orne – 191,2617 ha, pastwiska – 30,0740 ha, rowy i drogi – 3,9521 ha, parki – 4,6000 ha, nieużytki – 1,2308 ha, podwórza i zabudowa – 5,6000 ha. Z ogólnej powierzchni majątku rozparcelowano grunty o powierzchni 49,3748 ha, a 187,3238 ha wyłączono z parcelacji i przekazano do zasobów Państwowego Gospodarstwa Rolnego w D.. W 1994 r. nieruchomości pozostałe po zlikwidowanym PGR w D. przekazano do zasobów Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa Oddział w Ł., przy czym ich właścicielem pozostawał Skarb Państwa. Agencja Nieruchomości Rolnych wydierżawiała te nieruchomości do 31 grudnia 1995 r. (te okoliczności faktyczne zostały ustalone przez Sąd Okręgowy na podstawie załączonych akt rozparcelowanego majątku „(...)”, pisma Agencji Własności Rolnej z dnia 10 lutego 1999 r. – karty 39-40 akt sądowych, zaświadczenia – karty 129-130 akt sądowych).

Decyzją z dnia 28 sierpnia 1987 r. Wojewódzki Konserwator Zabytków w P. wpisał do rejestru zabytków Województwa P. zespół dworski w M., gmina Z., w skład którego wchodzi: dwór murowany wybudowany w 1906 r. na planie prostokąta, parterowy z mieszkalnym poddaszem oraz park dworski krajobrazowy z II połowy XIX wieku o powierzchni 8,8 ha (te okoliczności faktyczne zostały ustalone przez Sąd Okręgowy na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – karty 33-34 załączonych akt postępowania administracyjnego o sygn. (...), tom II).

Pismem z dnia 16 lutego 1990 r. J. Z. zwrócił się do Naczelnika Gminy Z. z prośbą o przyznanie mu prawa pierwokupu nieruchomości położonej w M. oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) na której znajduje się jego dom rodzinny. W odpowiedzi Naczelnik Gminy zobowiązał się powiadomić J. Z. o warunkach nabycia tego obiektu po ich ustaleniu. Pismem z dnia 5 września 1990 r. Wójt Gminy Z. poinformował J. Z., że wartość obiektu została ustalona na 194 374 000 zł i zobowiązał go do udzielenia odpowiedzi czy jest zainteresowany nabyciem za taką kwotę.

W 1991 r. Rada Gminy Z. wyraziła zgodę na sprzedaż J. Z. nieruchomości za minimalną kwotę 10 000 000 zł, równą podniesionym przez Gminę kosztom wyceny i podziału geodezyjnego (te okoliczności faktyczne zostały ustalone przez Sąd Okręgowy na podstawie pisma J. Z. – karta 131 akt sądowych, pisma Naczelnika Gminy Z. – karta 132 akt sądowych i pism Wójta Gminy Z. – karty 133-134 akt sądowych).

W piśmie z dnia 26 listopada 1993 r. J. Z. zgłosił do Agencji Własności Rolnej roszczenia reprivatyzacyjne do majątku „(...)”, oświadczając, że będzie ubiegał się o zwrot tego majątku w naturze (te okoliczności faktyczne zostały ustalone przez Sąd Okręgowy na podstawie pisma z dnia 26 listopada 1993 r. – karta 37 akt sądowych).

W dniu 2 kwietnia 1996 r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa sprzedała w drodze przetargu M. K. i T. K., wchodzącą w skład jej zasobów zabudowaną nieruchomości rolną położoną we wsi M. o powierzchni 178,67 ha, dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą Kw (...), oznaczoną jako działki ewidencyjne nr (...), (...), (...), (...), (...) i (...) oraz działka nr (...) o powierzchni 6,05 ha na której zlokalizowany jest zespół dworsko-parkowy wpisany do rejestru zabytków, za cenę 488 673 zł, która uwzględniała ustawową obniżkę o 50% ceny sprzedaży obiektu zabytkowego. W umowie kupujący M. i T. K. zobowiązali się do odbudowy lub remontu nabytego zabytku nieruchomego wedle wytycznych konserwatora zabytków (te okoliczności faktyczne zostały ustalone przez Sąd Okręgowy na podstawie odpisu aktu notarialnego Rep. A nr (...) – karty 31-36 akt sądowych).

W związku z uzyskaniem informacji o zbyciu części dawnego majątku „(...)” na rzecz M. i T. K., J. Z. kierował do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa pisma, domagając się stosownych wyjaśnień. W odpowiedzi, w piśmie z dnia 20 lutego 1999 r. Agencja przyznała, że J. Z. już od 1990 r. czynił starania o zwrot jego majątku przejętego na własność Skarbu Państwa, w szczególności o zwrot obiektu dworsko-parkowego, jednak z uwagi na brak podstaw do zwrotu, ówczesne organy administracji państwowej sugerowały mu nabycie obiektu dworsko-parkowego po obniżonej cenie, co jednak pozostało bez reakcji. W piśmie tym podkreślono również, że brak zainteresowania ze strony byłego właściciela zakupem nieruchomości w latach 1990-1995 skutkowało tym, iż nie został on powiadomiony o zamiarze sprzedaży przez Agencję części dawnego majątku „(...)” i przysługującym mu prawie pierwokupu. Z kolei w piśmie z dnia 20 września 1999 r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa potwierdziła fakt, że w procedurze sprzedaży nieruchomości pochodzących z byłego majątku „(...)” nastąpiło uchybienie z powodu niedopełnienia wymogów określonych w obowiązujących w dacie sprzedaży nieruchomości przepisach ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w zakresie pierwszeństwa nabycia oraz zawiadomienia J. Z. o zamiarze sprzedaży nieruchomości (te okoliczności faktyczne zostały ustalone przez Sąd Okręgowy na podstawie pism Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa – karty 39-41 akt sądowych).

Decyzją z dnia 18 grudnia 2000 r. znak (...) III (...) - (...), po rozpoznaniu wniosku J. Z. z dnia 5 października 2000 r., Wojewoda (...) odmówił uznania, że część majątku „(...)”, gm. Z. o powierzchni 6,05 ha stanowiąca teren zabudowany wraz z otaczającym parkiem nie podpadała pod działanie art. 2 ust. 1 lit. e dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. Decyzją z dnia 11 stycznia 2005 r. znak (...), po rozpoznaniu odwołania J. Z. od ww. decyzji Wojewody (...) Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy. Wyrokiem z dnia 25 maja 2005 r., sygn. akt IV SA/Wa 199/05 Sąd Administracyjny w W. stwierdził nieważność zaskarżonej decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi i utrzymanej nią w mocy decyzji organu I instancji, jednak na skutek skargi kasacyjnej J. Z., wyrokiem z dnia 8 września 2006 r., sygn. akt I OSK 1036/05 Naczelny Sąd Administracyjny uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Wojewódzkiemu Sądowi Administracyjnemu w W.. Po ponownym rozpoznaniu sprawy Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. wyrokiem z dnia 27 listopada 2006 r., sygn. akt IV SA/Wa 1905/06 uchylił zaskarżoną decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 11 stycznia 2005 r. Decyzją z dnia 11 lutego 2011 r. znak (...) Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi utrzymał w mocy decyzję Wojewody (...) z dnia 18 grudnia 2000 r. znak (...). Na skutek skargi C. Z. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. wyrokiem z dnia 25 maja 2011 r., sygn. akt IV SA/Wa 593/11 uchylił zaskarżoną decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi i utrzymaną nią w mocy decyzję Wojewody (...) z dnia 18 grudnia 2000 r. znak (...). Po ponownym rozpoznaniu sprawy, decyzją z dnia 8 maja 2012 r. znak (...) Wojewoda (...) stwierdził, że działka oznaczona aktualnie w ewidencji gruntów nr (...) o pow. 6,05 ha, położona w obrębie M. gmina Z. Powiat (...) pochodząca z dawnego majątku ziemskiego „(...)” nie podlegała działaniu przepisów art. 2 ust. 1 lit e dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (te okoliczności faktyczne zostały ustalone przez Sąd Okręgowy na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 18 grudnia 2000 r. – karty 42-44 akt sądowych, decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 11 stycznia 2005 r. – karty 45-48 akt sądowych, odpisu wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 27 listopada 2006 r. – karty 49-64 akt sądowych, odpisu wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 24 maja 2011 r. – karty 88-102 akt sądowych, decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 11 lutego 2011 r. – karty 28-34v załączonych akt postępowania administracyjnego o sygn. (...) (tom I) i decyzji Wojewody (...) z dnia 8 maja 2012 r. – karty 1-5 załączonych akt postępowania administracyjnego o sygn. (...) (tom I)).

Wyrokiem z dnia 16 listopada 2001 r. w sprawie o sygn. akt I C 1884/01 wszczętej z powództwa J. Z. przeciwko Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, M. K. i T. K., Sąd Okręgowy w P. ustalił, iż nieważna jest umowa sprzedaży nieruchomości rolnej zabudowanej położonej we wsi M. zawierającej 178 ha 67 arów pochodzącej z księgi wieczystej Kw (...) prowadzonej w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S. oznaczonej jako działki o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) zawarta w dniu 2 kwietnia 1996 r. w P. między pozwanymi Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa a M. i T. małżonkami K.. Na skutek wywiezionej przez pozwanych apelacji sprawa została przekazana do Sądu Apelacyjnego w Warszawie, gdzie zarejestrowano ją pod sygn. akt VI ACa 5/03. Na rozprawie apelacyjnej w dniu 9 października 2003 r. strony zawarły ugodę następującej treści: „Wskutek naruszenia przez pozwaną Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział terenowy w W. Filia w Ł. przysługującego byłemu właścicielowi J. Z. pierwszeństwa nabycia nieruchomości rolnej, zabudowanej, położonej we wsi M., o powierzchni 178 ha 67 arów, dla której założona jest w Sądzie Rejonowym w S. księga wieczysta Kw nr (...), oznaczonej jako działki o numerach (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...), pozwani: Agencja Nieruchomości Rolnych oraz T. i M. małżonkowie K. zapłacą powodom: M. Z. i K. Z. jako następcom prawnym J. Z. tytułem odszkodowania kwotę złotych polskich będącą równowartością 120 000 dolarów USA płatnych w całości do 31 października 2003 r. w złotych polskich według kursu średniego Narodowego Banku Polskiego z dnia zapłaty, z tym, że z kwoty tej pozwana Agencja zapłaci powodom równowartość tych dolarów USA w wysokości 250.000 zł, a pozostałą część ww. kwoty odszkodowania zapłacą powodom pozwani T. i M. małżonkowie K.. Powodowie M. Z. i K. Z. zrzekają się uprawnień wynikających z ustawowego pierwszeństwa w nabyciu przedmiotowej nieruchomości i oświadczają że wpis prawa własności w ww. księdze wieczystej M. i T. małżonków K. jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Niniejsza ugoda wyczerpuje w całości roszczenia powodów wynikające z niniejszej sprawy i powodowie w dniu dzisiejszym do protokołu Sądu złożą oświadczenie o cofnięciu pozwu w niniejszej sprawie i zrzekają się wobec pozwanych roszczenia” (te okoliczności faktyczne zostały ustalone przez Sąd Okręgowy na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w P. z dnia 16 listopada 2001 r. – karty 167-167v i protokołu rozprawy apelacyjnej – karty 307-310v załączonych akt sprawy o sygn. I C 1884/01).

W wykonaniu powyższej ugody Agencja Nieruchomości Rolnych zapłaciła na rzecz K. Z. i M. Z. kwotę 250 000 zł, a T. i M. małżonkowie K. zapłacili na ich rzecz kwotę 228 668 zł (te okoliczności faktyczne zostały ustalone przez Sąd Okręgowy na podstawie wydruku salda konta bankowego – karta 146 akt sądowych i wydruku potwierdzenia przyjęcia zlecenia przelewu – karta 147 akt sądowych).

Wartość rynkowa utraconego prawa własności nieruchomości stanowiącej obecnie działkę ewidencyjną nr (...) położoną we wsi M. gmina Z., powiat (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym (dawnym dworkiem), budynkiem gospodarczym z piwnicą i lodownią, według stanu na dzień sprzedaży, tj. na dzień 2 kwietnia 1996 r. i cen aktualnych wynosi 652 116 zł. Roczny czynsz dzierżawny możliwy do uzyskania za przedmiotowy grunt wynosi 19 563,48 zł. Wartość utraconych korzyści związanych z niemożnością korzystania przez C. Z. z ww. nieruchomości za okres od 5 lipca 2002 r. do 20 marca 2014 r., odpowiadająca wartości czynszu dzierżawnego za ten okres wynosi 229 871 zł (te okoliczności faktyczne zostały ustalone przez Sąd Okręgowy na podstawie opinii biegłego do spraw szacowania wartości nieruchomości A. Z. – karty 260-310 akt sądowych, ustnej opinii uzupełniającej biegłego A. Z. – karty 452-456 akt sądowych i transkrypcji – karty 475-485).

Spadek po zmarłym w dniu 12 grudnia 2002 r. J. Z. nabyli jego żona M. Z. i syn K. Z. po 1/2 części każde z nich. Decyzją z dnia 5 czerwca 2007 r. Kierownik Urzędu Stanu Cywilnego m. W. orzekł zmianę imion i nazwiska K. Z. na imiona C. J. i nazwisko D. Z.. W dniu 23 czerwca 2007 r. zmarła M. Z. a spadek po niej nabył w całości jej syn C. Z. (te okoliczności faktyczne zostały ustalone przez Sąd Okręgowy na podstawie odpisu postanowienia Sądu Rejonowego (...) w sprawie I Ns 1306/02 – karta 28 akt sądowych, kserokopii decyzji Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego m. W. – karta 29 akt sądowych i wypisu postanowienia Sądu Rejonowego (...) w sprawie VI Ns 715/07 – karta 30 akt sądowych).

Powyższe okoliczności faktyczne Sąd Okręgowy ustalił na podstawie tak wskazanych dowodów z dokumentów zawartych w aktach niniejszego postępowania oraz w załączonych aktach rozparcelowanego majątku „(...)”, aktach postępowania administracyjnego o sygn. (...) (tom I i II), a nadto aktach sprawy Sądu Okręgowego w P. o sygn.

I C 1884/01, które nie pozostawały ze sobą w sprzeczności i których autentyczności i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy nie zakwestionowała skutecznie żadna ze stron niniejszego postępowania. Wobec niekwestionowania złożonych do akt kserokopii dokumentów brak było podstaw do żądania złożenia wyżej wymienionych dokumentów w oryginale. Ustaleń w zakresie wartości utraconego prawa własności nieruchomości w postaci zabudowanej działki ewidencyjnej nr (...) stanowiącej część dawnego majątku ziemskiego „(...)” oraz w zakresie wartości utraconych korzyści związanych z niemożnością korzystania przez C. Z. z ww. nieruchomości za okres od 5 lipca 2002 r. do 20 marca 2014 r. Sąd dokonał w oparciu o opinię biegłego do spraw szacowania wartości nieruchomości A. Z. (karty 260-310 akt sądowych) oraz jego ustną opinię uzupełniającą (karty 452-456 akt sądowych). Wskazana opinia została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje oraz doświadczenie zawodowe w oparciu o dokumenty załączone do akt sprawy i zgromadzone przez biegłego we własnym zakresie. Opinia jest rzeczowa oraz w sposób dokładny i wyczerpujący odpowiadała na zadane biegłemu pytania. Wprawdzie strona pozwana kwestionowała wnioski wypływające z pisemnej opinii biegłego Z., jednak w ocenie Sądu, biegły składając ustną opinię uzupełniającą na rozprawie w dniu 6 października 2014 r. skutecznie odparł zarzuty stron, przekonująco wyjaśniając pojawiające się wątpliwości, o czym świadczy chociażby fakt, że w dalszym toku postępowania opinia biegłego Z. nie była już kwestionowana. Powyższe pozwala przyjąć, że obie strony, w tym szczególnie strona pozwana zaakceptowały wnioski z niej wypływające, zwłaszcza, że żadna z nich nie wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego.

Sąd oddalił wniosek strony powodowej zawarty w piśmie procesowym z dnia 16 października 2013 r. o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wyliczenia wartości utraconych korzyści związanych z niemożnością korzystania przez powoda ze spornej nieruchomości od dnia 1 lipca 2002 r. do dnia 9 października 2003 r., gdyż wartość utraconych korzyści za ww. okres jest możliwa do arytmetycznego wyliczenia na podstawie danych zawartych w opinii biegłego A. Z. z dnia 31 marca 2014 r.

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

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

W niniejszej sprawie powód domagał się zasądzenia na jego rzecz kwoty 1 361 222 zł tytułem odszkodowania za dokonanie bezprawnej sprzedaży na rzecz osób trzecich działki nr (...), stanowiącej część znacjonalizowanego majątku ziemskiego „(...)”, skutkującej definitywną utratą własności tej nieruchomości oraz niemożnością czerpania z niej korzyści.

Na wstępie zauważyć trzeba, że zdarzeniem z którym powód wiązał szkodę był fakt dokonania przez pozwaną Agencję Nieruchomości Rolnych bezprawnej sprzedaży działki nr (...), co miało miejsce w 1996 r. W myśl art. 415 k.c. kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Stosownie zaś do treści art. 416 k.c., osoba prawna jest obowiązana do naprawienia szkody wyrządzonej z winy jej organu. Zgodnie z art. 417 § 1 k.c. w jego aktualnym brzmieniu, 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. Obecne brzmienie przywołanego przepisu zostało nadane na mocy ustawy z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 162, poz. 1692), która weszła w życie z dniem 1 września 2004 r. Zgodnie z art. 5 ustawy nowelizującej, do zdarzeń i stanów prawnych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepis art. 417 k.c. (...) w brzmieniu obowiązującym do dnia wejścia w życie tej ustawy. W myśl art. 417 k.c. w brzmieniu sprzed tej. nowelizacji, Skarb Państwa ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przez funkcjonariusza państwowego przy wykonywaniu powierzonej mu czynności.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 zd. drugie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1187 z późn. zm.) Agencja Nieruchomości Rolnych (do dnia 16 lipca 2003 roku nosząca nazwę Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa) jest państwową osobą prawną. Stosownie do art. 5 ust. 1 tej ustawy Skarb Państwa powierza Agencji wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 1 i 2 tej ustawy, zaś zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy 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 art. 12 rzeczony ustawy wynika, że Agencja dysponuje Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa, obejmującym mienie Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 1 i 2 ustawy, przejęte w trybie ustawy, a także mienie nabyte przez Agencję (...). W myśl art. 24 ust. 1 powołanej ustawy, Agencja gospodaruje Zasobem przede wszystkim w drodze sprzedaży mienia w całości lub jego części na zasadach określonych w tej ustawie.

Z przywołanych regulacji jednoznacznie wynika, że nie można utożsamiać Agencji Nieruchomości Rolnych ze Skarbem Państwa, gdyż Agencja występuje w obrocie prawnym samodzielnie, jako odrębny od Skarbu Państwa podmiot, któremu ustawa przyznała osobowość prawną (art. 33 k.c.), a ponieważ cechą osoby prawnej jest zdolność do tego, by być podmiotem praw i obowiązków, przeto Agencji przysługuje zdolność prawna oraz zdolność sądowa, co oznacza, że może ona pozywać i być pozywana. Agencja nie ma własnych zadań, lecz realizuje zadania wynikające z polityki rolnej państwa, szczegółowo określone w art. 6 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Ponadto Agencja wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz państwa w stosunku do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa jako instytucja powiernicza, gdyż właścicielem nieruchomości tworzących Zasób jest nadal Skarb Państwa. Wskazać jednak trzeba, że w ramach stosunku powiernictwa Agencja uzyskała kompetencję do wykonywania we własnym imieniu praw i obowiązków Skarbu Państwa do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Agencja Nieruchomości Rolnych występuje więc w obrocie prawnym samodzielnie, wykonując w imieniu własnym prawa i obowiązki Skarbu Państwa do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ponosząc "własną" odpowiedzialność za te działania (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały 7 sędziów z dnia 22 kwietnia 1994 r., sygn. akt III CZP 189/93, orzeczenie opublikowane w zbiorze Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej za rok 1994, nr 6, poz. 121 oraz Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 3 września 2009 r., I OSK 1010/08, LEX nr 594829). Skoro więc Agencja Nieruchomości Rolnych, która jako państwowa osoba prawna, działając w ramach przyznanych jej ustawą kompetencji dokonała sprzedaży działki nr (...) na rzecz osób trzecich, co zdaniem powoda skutkowało powstaniem po jego stronie szkody, to wbrew jej twierdzeniom, jest wyłącznie legitymowana biernie do występowania w niniejszej sprawie. Legitymacji takiej nie posiada natomiast w tym zakresie Skarb Państwa – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, gdyż zgodnie z art. 40 § 1 zd. pierwsze k.c., Skarb Państwa nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania państwowych osób prawnych, chyba że przepis odrębny stanowi inaczej, a jak wynika z okoliczności brak jest w tej materii jakichkolwiek szczególnych regulacji.

W ocenie Sądu Okręgowego w przedmiotowej sprawie wykazane zostały wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej Agencji opartej na art. 417 k.c. w jego brzmieniu sprzed 1 września 2004 r., czyli szkoda, związek przyczynowy, bezprawność działania i wina funkcjonariusza publicznego. W pierwszej kolejności należy wskazać, że na skutek działań pozwanej Agencji, polegających na sprzedaży działki nr (...) stanowiącej część byłego majątku ziemskiego „(...)” na rzecz osób trzecich, w sytuacji gdy Agencja nie dysponowała tytułem prawnym do tej nieruchomości, powodowi została wyrządzona szkoda. Zauważyć bowiem trzeba, że powód jest następcą prawnym J. Z., który był przedwojennym właścicielem majątku ziemskiego „(...)”, co jednoznacznie wynika z załączonych akt rozparcelowanego majątku. Z dniem 13 września 1944 r. majątek ziemski „(...)” przeszedł z mocy prawa na własność Skarbu Państwa na mocy dekretu z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, a Skarb Państwa został ujawniony w księdze wieczystej nieruchomości jako jej właściciel. W późniejszych latach przedmiotowy majątek ziemski został przekazany Państwowemu Gospodarstwu Rolnemu, alby ostatecznie w 1994 r. znaleźć się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa. W sprawie niespornym było, że przejęcie działki nr (...) odbyło się bez podstawy prawnej, co stwierdził Wojewoda (...) w decyzji z dnia 8 maja 2012 r. wskazując, że przedmiotowa działka nie podlegała działaniu przepisów art. 2 ust. 1

lit. e dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej. W tym miejscu podkreślić należy, że decyzja administracyjna rozstrzygająca o tym czy dana nieruchomość lub jej część wchodzi w skład nieruchomości ziemskiej, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit. e dekretu ma charakter deklaracyjny. W razie stwierdzenia braku przesłanek do zastosowania art. 2 ust. 1 lit. e dekretu, organ administracyjny orzeka o wyłączeniu spod działania tego przepisu danej nieruchomości i decyzja wywołuje wobec Skarbu Państwa skutki rzeczowe, potwierdzając, że nie doszło do nabycia prawa własności z mocy prawa. Ostateczna decyzja administracyjna rozstrzyga wiążąco dla sądów kwestię nabycia przez Skarb Państwa prawa własności nieruchomości, a wynik postępowania administracyjnego ma bezpośredni wpływ na rozstrzygnięcie

sądu w sprawie cywilnej, dla której orzeczenie to ma charakter prejudycjalny (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 lutego 2011 r., sygn. akt III CZP 21/11, orzeczenie opublikowane w zbiorze Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna za rok 2011, nr 12, poz. 133). Przedstawione rozważania prowadzą do wniosku, sporna działka nr (...) na skutek wejścia w życie dekretu o reformie rolnej nie stała się własnością Skarbu Państwa, a jej właścicielem pozostawał J. Z.. W tej sytuacji dokonując w 1996 r. sprzedaży tej działki na rzecz osób trzecich pozwana Agencja zadysponowała rzeczą, która nie była własnością Skarbu Państwa i nie wchodziła do Zasobu Własności Rolnej, a zatem działanie Agencji było w tym zakresie bezprawne i zawonione. Nie ulega bowiem wątpliwości, że na dzień sprzedaży znacznej części byłego majątku „(...)”, w tym działki nr (...), Agencja doskonale zdawała sobie sprawę po pierwsze z tego, że będący w Zasobie Własności Rolnej były majątek ziemski został przejęty przez Skarb Państwa wskutek reformy rolnej, a po drugie, że właściciel tego majątku J. Z. wysuwał roszczenia reprivatyzacyjne dotyczące w szczególności działki nr (...) na której znajdował się zespół dworsko-parkowy, będący jego domem rodzinnym. Nie ulega także wątpliwości, że pomiędzy działaniem Agencji a szkodą jakiej doznał powód istnieje adekwatny związek przyczynowy. Gdyby bowiem pozwana Agencja nie sprzedała w 1996 r. działki nr (...), to po wydaniu przez Wojewodę (...) decyzji stwierdzającej, że działka ta nie podlegała działaniu przepisów art. 2 ust. 1 lit e dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej, powodowi przysługiwałoby względem Agencji roszczenie o zwrot tej nieruchomości w naturze. Z uwagi jednak na dokonanie sprzedaży działki nr (...) na rzecz osób trzecich, co wywołało nieodwracalne skutki prawne, działka tej nie weszła do jego majątku, a powodowi przysługuje w tej sytuacji możliwość dochodzenia rekompensaty poniesionej szkody jedynie w formie odszkodowania. W konsekwencji Sąd przyjął, że roszczenie powoda jest usprawiedliwione co do zasady na podstawie powołanego wyżej art. 417 k.c.

Na marginesie, w uzupełnieniu powyższych rozważań dodać trzeba, że nawet gdyby uznać za słusznie twierdzenia pozwanej Agencji, iż dokonując sprzedaży nieruchomości znajdujących się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa działa w ramach uprawnień właścicielskich, a zatem w sferze dominium, a nie w sferze imperium, co jej zdaniem wyklucza możliwość przypisania jej odpowiedzialności na gruncie przepisów regulujących odpowiedzialność deliktową władzy publicznej, to przecież jej odpowiedzialność względem powoda można by wywodzić chociażby z art. 416 k.c., gdyż jak już podkreślono Agencja Nieruchomości Rolnych jest osobą prawną.

Jak już wyżej wskazano ustaleń w zakresie wartości utraconego prawa własności nieruchomości w postaci działki ewidencyjnej nr (...) oraz w zakresie wartości utraconych korzyści związanych z niemożnością korzystania z ww. nieruchomości za okres od 5 lipca 2002 r. do 20 marca 2014 r. Sąd dokonał w oparciu o omówiony powyżej dowód z pisemnej opinii biegłego do spraw szacowania wartości nieruchomości A. Z.. Z opinii tej wynika, że wartość rynkowa działki ewidencyjnej nr (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym (dawnym dworkiem), budynkiem gospodarczym z piwnicą i lodownią, według stanu na dzień sprzedaży, tj. na dzień 2 kwietnia 1996 r. i cen aktualnych wynosi 652 116 zł. Z kolei wartość utraconych korzyści związanych z niemożnością korzystania z ww. nieruchomości za okres od 5 lipca 2002 r. do 20 marca 2014 r., odpowiadająca wartości czynszu dzierżawnego za ten okres wynosi 229.871 zł. Sąd dzieląc wywody powoda zawarte w piśmie procesowym z dnia 17 października 2013 r. uznał, że nie należy mu się odszkodowanie za utracone korzyści za okres do zawarcia ugody przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie w sprawie o sygn. akt VI ACa 5/03, a zatem za okres od dnia 5 lipca 2002 r. do dnia 30 września 2003 r. W tej sytuacji wyliczona przez biegłego wartość utraconych korzyści podlegała zmniejszeniu o kwotę 19 563 zł (czynsz dzierżawny za 12 miesięcy) oraz kwotę 4 890,87 zł (czynsz dzierżawny za 3 miesiące) i ostatecznie wynosi 205 417,13 zł (229.871 zł – (19 563 zł + 4 890,87 zł)). W tej sytuacji Sąd zasądził na rzecz powoda tytułem odszkodowania w ramach *damnum emergens* i *lucrum cessans* łącznie kwotę 857 533,13 zł (652 116 zł + 205 417,13 zł), oddalając dalej idące żądanie.

Odsetki ustawowe z uwagi na odszkodowawczy charakter roszczenia (art. 363 § 2 k.c.) Sąd zasądził od dnia wyrokowania, tj. od dnia 4 marca 2015 r., uznając jednocześnie za nieuzasadnione żądanie powoda zasądzenia tychże odsetek od dnia wniesienia pozwu. Skoro bowiem stosownie do treści art.

363 § 2 k.c. wysokość odszkodowania została w przedmiotowej sprawie ustalona według cen aktualnych na datę wyrokowania, to odszkodowanie w takiej wysokości stało się w ocenie Sądu wymagalne właśnie z tą datą, a zasądzenie odsetek od daty wcześniejszej prowadziłoby do kompensaty uszczerbku pokrytego już przez kwotę odszkodowania



ustalonego zgodnie z zasadą przewidzianą w art. 363 § 2 k.c. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 kwietnia 2009 r., sygn. akt I CSK 524/08, LEX nr 511024), a tym samym do podwójnej waloryzacji tego samego świadczenia.

W ocenie Sądu Okręgowego, zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia nie mógł zniweczyć podnoszony przez stronę pozwaną zarzut, że sprawa bezprawnego sprzedania działki nr (...) została już prawomocnie rozstrzygnięta poprzez uzyskanie przez poprzednika prawnego powoda – J. Z. stosownego odszkodowania wypłaconego przez Agencję na mocy ugody zawartej w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym w W. w sprawie o sygn. akt

VI ACa 5/03. Po pierwsze bowiem w sprawie jaka toczyła się najpierw przed Sądem Okręgowym w Warszawie (sygn. akt I C 1884/01), a następnie przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie (sygn. akt VI ACa 5/03) J. Z. oraz później jego następcy prawni M. Z. i K. Z. dochodzili unieważnienia umowy sprzedaży zabudowanej nieruchomości rolnej położonej we wsi M. zawierającej 178 ha 67 arów i obejmującej m.in. działkę nr (...), zawartej w dniu 2 kwietnia 1996 r. w P. między Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa a M. i T. małżonkami K.. Po drugie z treści ugody zawartej z jednej strony przez powodów M. Z. i K. Z., a z drugiej przez pozwanych Agencję Nieruchomości Rolnych oraz T. i M. K. wyraźnie wynika, że kwota jaką pozwani zobowiązali się zapłacić na rzecz powodów stanowiła odszkodowanie jedynie za zrzeczenie się ustawowego prawa pierwszeństwa w nabyciu ww. nieruchomości o powierzchni 178 ha 67 arów, a nie za sam fakt utraty przez powodów prawa jej własności. Zauważyć przy tym trzeba, że dacie ugody powodowie nie byli w ogóle legitymowani do dochodzenia jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych związanych z bezprawnym jak się okazało przejęciem części byłego majątku ziemskiego „(...)” w postaci działki nr (...), gdyż decyzja stwierdzająca bezprawność przejęcia tej nieruchomości na cele reformy rolnej wydana została dopiero w 2012 r. W treści ugody M. Z. i K. Z. wyraźnie wskazali, że otrzymując ustalone odszkodowanie, zrzekają się uprawnień wynikających z ustawowego pierwszeństwa w nabyciu przedmiotowej nieruchomości oraz, że ugoda wyczerpuje w całości roszczenia powodów wynikające z „niniejszej sprawy”, a zatem jedynie ze sprawy w przedmiocie stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży z 1996 r. Podnieść również trzeba, że powyższa kwestia pozostaje zupełnie irrelevantna w niniejszej sprawie także z tego powodu, że istnieją podstawy do przyjęcia, iż odszkodowanie, które M. Z. i K. Z. otrzymali na podstawie ww. ugody jest świadczeniem przynajmniej częściowo nienależnym, a podmiotom, które takie świadczenie uiściły przysługuje roszczenie o jego zwrot. Zaprezentowana konstatacja wynika z faktu, że skoro z decyzji Wojewody (...) z dnia 8 maja 2012 r. wynika, iż działka nr (...) o pow. 6,05 ha nie podlegała działaniu przepisów art. 2 ust. 1 lit e dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej, a zatem nie przeszła ex lege na własność Skarbu Państwa pozostając nieprzerwanie własnością J. Z. i jego następców pranych, to J. Z. nie przysługiwało ustawowe prawo pierwszeństwa zakupu tej nieruchomości. W tej sytuacji, po wydaniu przez Wojewodę (...) decyzji z dnia 8 maja 2012 r. odpadła podstawa na jakiej M. Z. i K. Z. otrzymali odszkodowanie za zrzeczenie się prawa pierwszeństwa nabycia działki nr (...). Z powyższych względów Sąd uznał podnoszone w tym zakresie przez pozwaną Agencję zarzuty za chybione.

Co do zasady usprawiedliwiony okazał się natomiast podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia, który jednak w ostatecznym rozrachunku nie mógł prowadzić do oddalenia powództwa. Zgodnie z art. 442 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym w chwili wyrządzenia szkody (art. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny, Dz. U. Nr 80, poz. 538), roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem trzech lat od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia z tym, że w każdym wypadku roszczenie przedawnia się z upływem dziesięciu lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wyrządzające szkodę. Przepis ten odmiennie zatem od reguł ogólnych (art. 117 i nast. k.c.) określa zasadę ustalenia początku biegu przedawnienia, gdyż jego rozpoczęcie uzależnia nie od wymagalności roszczenia, lecz od wiedzy poszkodowanego o szkodzie i osobie zobowiązanej do jej naprawienia, przy czym wiedza o szkodzie oznacza zdawanie sobie sprawy z ujemnych następstw danego zdarzenia wskazujących na powstanie szkody. Podkreślić przy tym należy, że przewidziany w 442 § 1 k.c. dziesięcioletni termin przedawnienia ma charakter bezwzględny, co oznacza że z jego upływem następuje przedawnienie roszczenia niezależne od tego, czy poszkodowany mógł się dowiedzieć o szkodzie i kiedy się o niej dowiedział. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 17 lutego 2006 r. (sygn. akt III CZP 84/05, orzeczenie opublikowane w zbiorze Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna za rok 2006, nr 7-8, poz. 114), roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym przedawnia się z upływem lat dziesięciu od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wyrządzające szkodę bez względu na to, kiedy szkoda powstała lub się ujawniła.

Rację należy przyznać powodowi, który wskazywał, że dowiedział się o szkodzie dopiero z chwilą wydania przez Wojewodę (...) decyzji stwierdzającej, iż działka nr (...) nie podpada pod przepisy o reformie rolnej. Dopóki bowiem nie zapadła przedmiotowa decyzja, dopóty powód nie mógł kwestionować tytułu prawnego Skarbu Państwa do nieruchomości, a zatem wykazać swojego tytułu prawnego i wywodzić bezprawności dokonanego zbycia, a w konsekwencji poniesienia szkody. Dopiero w chwili uprawomocnienia się decyzji powód dowiedział się o wadliwości przejęcia nieruchomości na podstawie dekretu o reformie rolnej i o braku tytułu prawnego Skarbu Państwa wskutek tego, że nigdy nie nastąpiło nabycie prawa własności ex lege, a w konsekwencji o bezprawności dokonanej sprzedaży. Nie zmienia to jednak faktu, że biorąc pod uwagę przedstawione powyżej rozważania, roszczenie powoda musi być uznane za przedawnione. Nie ulega bowiem wątpliwości, że w każdym przypadku roszczenie odszkodowawcze za szkodę poniesioną wskutek bezprawnego zbycia przez Skarb Państwa nieruchomości wadliwie przejętej na podstawie art. 2 ust. 1 lit. e dekretu o reformie rolnej przedawnienia się z upływem dziesięciu lat od chwili zbycia nieruchomości. W konsekwencji roszczenie powoda przedawniło się z dniem 2 kwietnia 2006 r.

Nie można przy tym podzielić argumentów strony powodowej, że na skutek zainicjowania przez nią w 2000 r. postępowania administracyjnego zmierzającego do stwierdzenia, że działka nr (...) została przejęta na rzecz Skarbu Państwa z naruszeniem art. 2 ust. 1 lit. e dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej, doszło do przerwania biegu terminu przedawnienia. W myśl art. 123 § 1 pkt. 1 k.c. bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Musi być to więc czynność podjęta przed organem powołanym do orzekania o konkretnym roszczeniu, zmierzająca, i to bezpośrednio, do realizacji tego roszczenia. Okolicznością bezsporną jest, że postępowanie administracyjne i sądowe służą zupełnie innym celom. Pierwsze z nich prowadzone jest na podstawie § 5 rozporządzenia z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. z 1945 r. Nr 10, poz. 51 z późn. zm.) i zmierza do uzyskania decyzji administracyjnej stwierdzającej, że dana nieruchomość podpada, bądź nie pod przepis art. 2 ust. 1 lit. e dekretu o reformie rolnej. Celem zaś postępowania cywilnego jest wyrównanie szkody wyrządzonej przez funkcjonariuszy Państwa poprzez zasądzenie stosownego odszkodowania. Wprawdzie wydanie stosownej decyzji administracyjnej stanowiło przesłankę warunkującą dochodzenie przez powodów roszczenia odszkodowawczego, to jednak to nie organy administracyjne władne są do orzekania w sprawie odszkodowania za bezprawne przejęcie nieruchomości (tak również Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 16 września 2014 r., sygn. akt I ACa 295/14, LEX nr 1527064). W tej sytuacji brak jest podstaw do uznania, że na skutek wszczęcia przez poprzednika prawnego powoda postępowania administracyjnego na podstawie § 5 rozporządzenia z dnia 1 marca 1945 r. doszło do przerwania biegu terminu przedawnienia dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia odszkodowawczego.

Niemniej jednak podniesienie przez pozwaną skutecznego skądinąd zarzutu przedawnienia nie mogło w okolicznościach sprawy prowadzić do oddalenia powództwa wobec uznania, że podniesienie tego zarzutu jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Zgodnie z treścią art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Podkreśla się, że przedawnienie jest instytucją stabilizującą stosunki prawne i przy ocenie przedawnienia wskazany jest rygoryzm. Istotą przedawnienia jest, aby dłużnik nie pozostawał w niepewności, co do swojej sytuacji prawnej. Dłużnik bowiem nie powinien bezterminowo pozostawać w stanie pozwalającym na przypisanie mu ewentualnej odpowiedzialności za zdarzenia, jakie wystąpiły w przeszłości. W orzecznictwie jednolicie przyjmuje się dopuszczalność stosowania art. 5 k.c. jako obrony przeciwko zarzutowi przedawnienia, jednocześnie podkreślając, że takie działanie jest z zasady wyjątkowe i pozostaje uzależnione od wykazania okoliczności mających taki charakter. Konstrukcja ta ma z założenia charakter nadzwyczajny i może być stosowana jedynie w szczególnie uzasadnionych wypadkach, w których skutki zarzutu przedawnienia mogłyby zostać pominięte jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 maja 2006 r., sygn. akt IV CK 367/05, LEX nr 371507). Do nadużycia prawa podmiotowego dochodzi wówczas, gdy w konkretnych okolicznościach podniesienie przez pozwanego zarzutu przedawnienia pozostaje w sprzeczności z

zasadami współzycia społecznego i jednocześnie indywidualna ocena tych okoliczności wskazuje, że opóźnienie w dochodzeniu przedawnionego roszczenia jest spowodowane szczególnymi przesłankami uzasadniającymi to opóźnienie i nie jest ono nadmierne (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 grudnia 2011 r., sygn. akt I CSK 238/11, LEX nr 1129070).

W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie zachodzą szczególne przesłanki pozwalające uznać podniesiony zarzut przedawnienia za sprzeczny z art. 5 k.c. Po pierwsze nie może umknąć uwadze fakt, że bezprawne przejęcie działki nr (...) z którego powód wywodzi swoje roszczenie odszkodowawcze miało miejsce 70 lat temu w określonych realiach politycznych. Wprawdzie powód wystąpił z niniejszym pozwem dopiero w 2012 r., to jednak pierwsze starania o zwrot nieruchomości zostały podjęte przez jego poprzednika prawnego już w roku 1990, kiedy zwrócił się do Naczelnika Gminy Z. z prośbą o przyznanie mu prawa pierwokupu działki nr (...) na której znajduje się jego dom rodzinny. Po drugie, J. Z. zgłosił do Agencji Własności Rolnej roszczenia reptrywatyzyjne do majątku „(...)”, oświadczając, że będzie ubiegał się o zwrot tego majątku w naturze, już w 1993 r. a zatem jeszcze przed dokonaniem sprzedaży tej nieruchomości na rzecz osób trzecich. Po trzecie, należy mieć na uwadze, że jak już wyżej podkreślono, powód uzyskał wiedzę o szkodzie dopiero w dniu 8 maja 2012 r., tj. z dniem wydania decyzji administracyjnej stwierdzającej, że działka nr (...) nie podpada pod przepisy dekretu o reformie rolnej. Do tego czasu powód mógł jedynie przypuszczać, że przejęcie zespołu dworsko-parkowego było bezprawne, jednak bez stosownej decyzji administracyjnej nie mógł kierować pod adresem Agencji Nieruchomości Rolnych żadnych roszczeń wywodzonych z prawa własności, skoro do dnia wydania przedmiotowej decyzji Skarb Państwa był pełnoprawnym właścicielem tej nieruchomości. Po czwarte nie uszło uwadze Sądu, że poprzednik prawny powoda zainicjował postępowanie administracyjne na podstawie powołanego wyżej § 5 rozporządzenia z dnia 1 marca 1945 r. już w 2000 r., a więc w okresie, gdy 10-letni termin przedawnienia roszczenia odszkodowawczego nie upłynął jeszcze nawet w połowie. Tymczasem postępowanie administracyjne zakończyło się ostatecznie dopiero w maju 2012 r., przy czym długi czas trwania tego postępowania nie został w żaden sposób zawiniony przez powoda i jego poprzednika prawnego, a wynikał jedynie z działań organów administracji publicznej. Powód wykazał tym samym, że zachodzą szczególne, wyjątkowe okoliczności uzasadniające nie uwzględnienie zarzutu przedawnienia podniesionego przez pozwanego. Dla wzmocnienia powyższej argumentacji dodać trzeba, że do podobnych wniosków na gruncie tożsamyh stanów faktycznych doszedł również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 2012 r. (sygn. akt II CSK 128/12, orzeczenie opublikowane w zbiorze Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna za rok 2013, nr 6, poz. 73) oraz Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 16 września 2014 r. (sygn. akt I ACa 295/14, LEX nr 1527064).

Na marginesie zasygnalizować trzeba, że strona powodowa wiązała odpowiedzialność odszkodowawczą Skarbu Państwa z brakiem należytej kontroli nad Agencją Nieruchomości Rolnych ze strony Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, jednak zdaniem Sądu nie wykazała przesłanek odpowiedzialności Skarbu Państwa w tym zakresie. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nadzór nad Agencją sprawuje minister właściwy do spraw rozwoju wsi. Nie oznacza to jednak, że Minister ma uprawnienia do władczego ingerowania w proces sprzedaży poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, gdyż z mocy art. 12 i 24 ust. 1 powołanej ustawy, kwestia sprzedaży tych nieruchomości została zastrzeżona do wyłącznej kompetencji Agencji. Ponadto wymaganie od Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, aby kontrolował każdą zawieraną przez Agencję transakcję sprzedaży pod względem jej legalności nie przystaje do rzeczywistości. Zauważyć także trzeba, że jakkolwiek powód podnosił, że z uwagi na brak właściwego nadzoru nad Agencją, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi jest współodpowiedzialny za wyrządzoną mu szkodę, to jednak nawet nie podjął próby wykazania jakich konkretnie zaniechań dopuścił się Minister w zakresie nadzoru nad Agencją. Sam fakt, że Agencja Nieruchomości Rolnych nad którą nadzór sprawuje Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi sprzedała bezprawnie sporną nieruchomość nie kreuje automatycznie odpowiedzialności deliktowej po stronie Ministra, a dla przypisania Ministrowi tego rodzaju odpowiedzialności koniecznym jest wykazanie jej przesłanek, czemu w niniejszej sprawie strona powodowa nie podołała. W tej sytuacji Sąd oddalił powództwo wywiedzione przeciwko pozwanemu Skarbowi Państwa – Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

O kosztach procesu pomiędzy powodem a pozwaną Agencją Nieruchomości Rolnych Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. pierwsze k.p.c. rozdzielając je stosunkowo i przyjmując, że powód C. Z. wygrał sprawę w 63%, zaś pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych w 37%. Z kolei o kosztach procesu pomiędzy powodem a pozwanym Skarbem Państwa – Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając powoda obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa – Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi kosztów postępowania w całości. Jednocześnie na podstawie art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.