

Sygn. akt I ACa 806/22

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSA Paweł Czepiel

SSA Paweł Rygiel

SSA Sławomir Jamróg

Protokolant: Katarzyna Mitan

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2023 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Towarzystwa (...), (...)

przeciwko Skarbowi Państwa – Wojewodzie (...), Skarbowi Państwa – Ministrowi (...) i (...), Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta K., Gminie (...) K., Województwu (...)

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej Skarbu Państwa – Wojewody (...), Skarbu Państwa – Ministra (...) i (...), Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z 22 grudnia 2021 r., sygn. akt I C 913/11

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:**

**„I. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Wojewody (...) na rzecz powoda Towarzystwa (...), (...) kwotę 4 947 934 zł (cztery miliony dziewięćset czterdzieści siedem tysięcy dziewięćset trzydzieści cztery złote) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od daty uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty;**

**II. w pozostałej części powództwo oddala;**

**III. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Wojewody (...) na rzecz powoda Towarzystwa (...), (...) kwotę 254 147,09 zł (dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące sto czterdzieści siedem 9/100 złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;**

**IV. zasądza od powoda Towarzystwa (...), (...) na rzecz pozwanej Gminy (...) K. kwotę 7200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;**

**V. zasądza od powoda Towarzystwa (...), (...) na rzecz pozwanego Województwa (...) kwotę 7200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.”;**

**2. oddala apelację w pozostałej części;**

**3. zasądza od strony pozwanej Skarbu Państwa – Wojewody (...) na rzecz strony powodowej Towarzystwa (...), (...) kwotę 11 250 zł (jedenaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

## UZASADNIENIE

**wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie**

**z dnia 2 marca 2023 r.**

Strona powodowa **Towarzystwo (...), (...)** ostatecznie sformułowanym pozwem, złożonym przeciwko **Skarbowi Państwa – reprezentowanemu przez Prezydenta Miasta K., Skarbowi Państwa – reprezentowanemu przez Wojewodę (...), Skarbowi Państwa – reprezentowanemu przez Ministra (...) i (...), Gminie (...) K. oraz Województwu (...)** (k. 2-206, 2642-2648, 2891-2894) wniosła o:

1. o przywrócenie stronie powodowej własności nieruchomości:

a) stanowiącej działkę nr (...) obr. (...), jednostka ewidencyjna (...) w K., objętej wieczystą KW Nr (...) Sądu Rejonowego (...) – (...) w K.,

b) północno – zachodniej części działki nr (...) obr. (...), jednostka ewidencyjna (...) w K., objętej KW Nr (...) Sądu Rejonowego (...) – (...) w K. Wydział Ksiąg Wieczystych, w zakresie w jakim działka ta wchodziła w skład dawnej parceli gruntowej nr (...), objętej księgą wieczystą KW Nr (...) Sądu Powiatowego (...) w K.,

c) zachodniej części działki nr (...) obr. (...), jednostka ewidencyjna (...) w K., objętej księgą wieczystą KW Nr (...) Sądu Rejonowego (...) – (...) w K., w zakresie w jakim działka ta wchodziła w skład dawnej parceli gruntowej nr (...), objętej KW Nr (...) Sądu Powiatowego (...) w K.;

2. w części, w której przywrócenie stronie powodowej własności ww. nieruchomości natrafia na trudne do przewyciężenia przeszkody lub narusza prawa nabyte przez niepaństwowe osoby trzecie - o przyznanie stronie powodowej odpowiedniej nieruchomości zamiennej z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Prezydent Miasta K. lub Minister (...)i (...) lub Wojewoda (...) lub z zasobów nieruchomości Gminy (...) K. lub Województwa (...),

3. w razie braku możliwości przyznania odpowiedniej nieruchomości zamiennej z ww. zasobów w zakresie zaspokajającym roszczenie powoda, o zasądzenie na rzecz powoda:

- od pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta K. odszkodowania w wysokości 598 484,32 zł,

- od pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Ministra (...) i (...) odszkodowania w wysokości 4 349 450 zł – w każdym przypadku z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia złożenia wniosku w trybie art. 61 i 62 ustawy z dnia 17 maja 1989r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. 1989 Nr 29, poz. 154 – dalej zwanej ustawą) tj. od dnia 4 kwietnia 1991 roku do dnia zapłaty.

Uzasadniając roszczenie strona powodowa wskazała, że w dniu 27 stycznia 1951 r., powołując się na ustawę z 20 marca 1950 roku o przejściu przez Państwo dóbr martwej ręki, poręczeniu proboszczom posiadania gospodarstw rolnych i utworzeniu Funduszu (...), odebrano stronie powodowej nieruchomość oznaczoną jako parcela gruntowa (...) o pow. 2,2572 ha, z której powstały działki objęte pozwem, przejmując ją na rzecz Skarbu Państwa.

W dniach 4 kwietnia i 6 maja 1991 r. strona powodowa wystąpiła do Komisji (...) w W. z wnioskiem o przywrócenie własności nieruchomości m.in. odpowiadających dawnej parceli I. kat. (...).

Uznając zasadność roszczeń strony powodowej, orzeczeniem częściowym z 7 stycznia 2003 r. (sygn. (...) (...), (...), (...)), Komisja (...) przywróciła na rzecz Towarzystwa (...) w K. własność nieruchomości obejmującej działki (...) objęte obecnie KW Nr (...), o łącznej powierzchni 2,0878 ha.

W pozostałym zakresie, to jest odnośnie roszczenia objętego pozwem, Komisja (...) nie wydała orzeczenia.

W związku ze zmianą ustawy dokonaną z dniem 16 grudnia 2010 r. (Dz.U. 2011, Nr 18, poz. 89), pismem z 7 lutego 2011 r. Komisja (...) poinformowała strony, iż nie rozpatrzyła wniosku złożonego w sprawie sygn. akt (...) (...), (...) (...) w zakresie nieobjętym orzeczeniem częściowym z dnia 7 stycznia 2003 roku.

Strona powodowa podniosła, iż nie było podstaw prawnych dla przejęcia nieruchomości strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa ze względu na to, iż ww. nieruchomość nie kwalifikowała się do zastosowania przepisów ustawy o przejęciu dóbr martwej ręki: nie była nieruchomością rolną oraz leżała poza granicami miasta.

Strona pozwana **Skarb Państwa** wniosła o oddalenie powództwa (k. 2930-2935) zarzucając stronie powodowej brak tożsamości z Towarzystwem (...), (...), które złożyło wniosek regulacyjny, mimo podobnej nazwy.

Strona pozwana zakwestionowała również twierdzenia, iż w dacie przejęcia strona powoda była właścicielem spornych działek.

Strona pozwana wskazała, że na skutek wydania przez Trybunał Konstytucyjny wyroku z 8 czerwca 2011 r. (K 3/09) brak jest podstaw do ustalenia, kto jest zobowiązany do zaspokojenia roszczeń regulacyjnych (k. 2783).

W ocenie strony pozwanej strona powodowa powinna wykazać, że roszczenie, które było przedmiotem postępowania regulacyjnego, zostało w nim skutecznie zgłoszone, a także, iż występując do sądu z żądaniem zasądzenia roszczenia uczyniła to w terminie 6 miesięcy, bowiem w postępowaniu sądowym nie można dochodzić nowych roszczeń tj. takich, które nie zostały skutecznie zgłoszone w postępowaniu regulacyjnym: roszczenia te wygasają.

Strona pozwana zakwestionowała powództwo także co do wysokości i zarzucił, iż strona powodowa posługuje się nieadekwatnym pojęciem nieruchomości ziemskiej.

Strona pozwana wskazała, że nie zostały spełnione ani przesłanki wymagane art.61 ust. 1 pkt 2 i 7 ustawy (k. 2932-2933), co pozbawia powództwo podstaw.

Strona pozwana **Gmina Miejska K.** wniosła oddalenie powództwa, przede wszystkim z uwagi na brak podstawy prawnej do żądania od Gminy spełnienia któregokolwiek z roszczeń regulacyjnych objętych pozwem.

W uzasadnieniu wskazała, że art. 63 ust. 1 pkt 2 ustawy sam w sobie nie daje podstawy do przyznania od niej nieruchomości zamiennej. Takiej podstawy można upatrywać w tym przepisie dopiero odczytywanym łącznie z art.13 ust. 1 i 2 ustawy - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. Istotnym jest także, że przy wykładni oraz stosowaniu tych dwóch przepisów nie można pomijać przepisów Konstytucji RP, a w szczególności art. 165 ust. 1 i 2. Z dniem wejścia w życie Konstytucji RP przy wykładni w/w przepisów należy uwzględnić dodatkową okoliczność, jaką jest konstytucyjna ochrona prawa własności i samodzielności jednostek samorządu terytorialnego.

Strona pozwana podkreśliła także, iż jednostki samorządu terytorialnego nie ponoszą odpowiedzialności za zobowiązania Skarbu Państwa. Co więcej nieruchomości objęte żądaniem pozwu nie zostały skomunalizowane, a wręcz przeciwnie - w dalszym ciągu stanowią własność Skarbu Państwa.

Strona pozwana **Województwo (...)** wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Podniosło, iż nie było i nie jest właścicielem nieruchomości objętych wnioskiem, a więc nie może być uznane za podmiot obowiązany spełnić jakikolwiek roszczenia strony powodowej w zakresie wynikającym z art. 63 ustawy.

**Sąd Okręgowy w Krakowie** zasądził na rzecz strony powodowej:

- od pozwanego Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. kwotę 598 484,32 zł;

- od pozwanego Skarbu Państwa Ministra (...) i (...) kwotę 4 349 450 zł;

- z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od uprawomocnienia się wyroku.

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy orzekł o kosztach procesu w ten sposób, że:

a) zasądził na rzecz strony powodowej od pozwanego Skarbu Państwa:

- Prezydenta Miasta K. kwotę 13 839,47 zł;

- Ministra (...) i (...) kwotę 100 577,50 zł;

b) zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej

- Gminy (...) K. kwotę 7200 zł;

- Województwa (...) kwotę 7200 zł.

**Sąd Okręgowy** ustalił, że strona powodowa Towarzystwo (...) (S. S.) (...) w K. jest osobą prawną kościoła (...). Jest to ten sam podmiot, który złożył wniosek regulacyjny w dniach 4 kwietnia i 6 maja 1991 r., dotyczący nieruchomości przy ul. (...) w K. (sprawa (...) (...), (...) (...)), a także był stroną umowy z 18 grudnia 1948 r., zawartej przez pełnomocnika spadkobierców H. T. (1).

Obecnym właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę:

- nr (...) obr. (...), jednostka ewidencyjna (...) w K., objętej księgą wieczystą KW Nr (...),

- nr (...) obr. (...), jednostka ewidencyjna (...) w K., objętej księgą wieczystą KW Nr (...),

- nr (...) obr. (...), jednostka ewidencyjna (...) w K., objętej księgą wieczystą KW Nr (...) jest Skarb Państwa.

Działka nr (...) pozostaje w trwałym zarządzie (...) Urzędu (...) w K..

S. M. (w 2/3) oraz Z. T. (w 1/3 części) nabyli w drodze dziedziczenia testamentowego nieruchomość znajdującą się w K., Dzielnica (...), składającą się z parcel o nr (...) i (...), objętych lwh (...), którą to spadkodawca - H. T. (1), zmarły w 1945 r. - nabył w drodze umowy darowizny z 30 lipca 1919 r.

Następnie na mocy umowy z dnia 18 grudnia 1948 r., zawartej przez pełnomocnika ww. spadkobierców H. T. - R. P., z Towarzystwem (...) (S. S.) w Polsce, dokonano zamiany nieruchomości obejmującej parcelę (...) objętą lwh (...), o pow. 2 ha 25a 72,74 m<sup>(2)</sup>, na nieruchomość przy ul. (...), Dzielnica (...) z wszelkimi innymi częściami składowymi i przynależnościami.

W punkcie VI ww. umowy strony zobowiązały się wydać sobie nawzajem przedmiot zamiany w posiadanie w dniu podpisania umowy.

Strony zawarły równocześnie przedwstępną umowę sprzedaży pozostałej części nieruchomości, to jest parceli nr (...), zobowiązującą je do zawarcia umowy przyrzeczonej niezwłocznie po wygaśnięciu tzw. prawa odbudowy przysługującego przedsiębiorstwu (...) i po uzyskaniu zezwolenia Komisji (...) na zawarcie powyższej umowy.

Nieruchomości objęte pozwem stanowiły fragment miejskiej (...) zwanej (...), która przed wybuchem II wojny światowej i do 1948 r. obejmowała obszar:

a) parceli 1. kat. nr (...) (objętej KW Nr (...) Sądu Powiatowego (...) K. w K. Wydział II Ksiąg Publicznych), której obecnie odpowiadają:

- działki ewidencyjne nr: (...) (odzyskane przez stronę powodową w toku przeprowadzonego postępowania regulacyjnego na mocy orzeczenia częściowego Komisji (...) z 7 stycznia 2003 r. o łącznej powierzchni 2,0878 ha),
- działka ewidencyjna nr (...) (stanowiąca własność Spółdzielni Handlowo-Usługowej (...) w K. i pozostająca poza zakresem tego postępowania, o pow. 0,0053 ha),
- grunty objęte pozwem, to jest działka nr (...) oraz fragmenty działek nr (...), o łącznej powierzchni 0,1422 ha.

b) parceli (...) (...) (zabudowanej budynkiem (...)), której obecnie odpowiadają działki ewidencyjne nr (...).

W dniu 27 stycznia 1951 r., powołując się na ustawę z 20 marca 1950 r. o przejęciu przez Państwo dóbr martwej ręki, poręczeniu proboszczom posiadania gospodarstw rolnych i utworzeniu Funduszu (...), dokonano przejęcia na rzecz Państwa nieruchomości ziemskiej przy ul. (...), oznaczonej jako parcela gruntowa (...) o pow. 2,2572 ha (park (...)), należącej na mocy ww. umowy zamiany do strony powodowej. W dacie przejęcia nieruchomość była zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz ze stajnią w bardzo złym stanie technicznym (do rozbiórki), znajdowała się tam również ciepłarnia ze szkła.

W dniu 22 marca 1956 r. Prezydium(...) Rady (...) w K. orzekło o wywłaszczeniu nieruchomości oznaczonej jako parcela (...) o pow. 0,2282 ha zabudowanej budynkiem (...); wywłaszczenia dokonano z majątku S. M. i Z. T., a nieruchomość ta w dacie wywłaszczenia obciążona była roszczeniem o przeniesienie prawa własności na rzecz strony powodowej.

Nieruchomość w K. przy ul. (...) przekazano w trwały zarząd Państwowemu Przedsiębiorstwu (...) w K..

W dacie przejęcia nieruchomości w nadającym się do rozbiórki parterowym budynku zamieszkiwał wraz z rodziną P. M. (1), który na części gruntu uprawiał ogród.

Decyzją z 9 października 1989 r. (znak: (...)) Urząd Miasta Wydział Ochrony (...) (...) Konserwator Zabytków wpisał rezydencję przy (...) do rejestru zabytków pod nr rej. (...).

Decyzją z 28 września 1992 r. Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa stwierdził nieważność orzeczenia Prezydium (...) (...) w K. (dalej jako Prezydium (...)) – (...) Zarząd (...) Nr L.dz. (...) z 22 marca 1956 r. o wywłaszczeniu na rzecz Państwa na cele Komitetu (...) (...) w W. nieruchomości położonej w gminie katastralnej K. Dz. (...) przy ul. (...), oznaczonej jako parcela budowlana I. kat. (...) o pow. 2282,50 m<sup>(2)</sup>, zapisanej w KW Nr (...) i stanowiącej własność S. M. w 2/3 części i Z. zT. i T. do 1/3 części oraz decyzji Odwoławczej Komisji przy Prezydium (...) w K. Nr (...) W. E.. (...) z 30 marca 1957 roku utrzymującej w mocy orzeczenie Prezydium (...) w K. – (...) Zarząd (...) z dnia 22 marca 1956 roku.

W dniu 26 października 1994 r. dokonany został w KW nr (...) wpis prawa własności dotyczący przedmiotowej – uprzednio wywłaszczonej nieruchomości - na rzecz S. T. w 2/3 i Z. T. (M.) w 1/3.

Wyrokiem z 18 października 2001 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił powództwo strony powodowej przeciwko S. T. i Z. M. (1) o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jej rzecz prawa własności nieruchomości odpowiadających dawnej parceli I. kat (...) w wykonaniu zawartej pomiędzy stronami umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 18 grudnia 1948 roku.

W dniu 4 kwietnia i 6 maja 1991 r. strona powodowa na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy wystąpiła do Komisji (...) w W. z wnioskiem o przywrócenie własności nieruchomości odpowiadających dawnej parceli I. kat. Nr: (...) oraz parceli I. kat (...).

Orzeczeniem częściowym z 7 stycznia 2003 r. w sprawie o sygn. akt (...) (...), (...) (...), Komisja (...) przywróciła na rzecz strony powodowej własność nieruchomości, obejmującej działki (...) objętej obecnie księgą wieczystą KW Nr (...) o łącznej powierzchni 2,0978 ha.

W pozostałym zakresie, tj. odnośnie roszczenia strony powodowej objętego niniejszym pozwem, Komisja (...) nie wydała orzeczenia.

W związku ze zmianą ustawy z dniem 16 grudnia 2010 r., pismem z 7 lutego 2011 r. Komisja (...) poinformowała strony, że nie rozpatrzyła wniosku złożonego w sprawie (...) (...), (...) (...) w zakresie nieobjętym orzeczeniem z 7 stycznia 2003r.

W latach 1950-1951 nieruchomości objęte pozwem nie stanowiły gospodarstwa rolnego, gdyż gospodarstwo takie powinno tworzyć zorganizowaną całość, być wyposażone w sprzęt rolniczy, inwentarz żywy, budynki do przechowywania zwierząt, paszy, siana, słomy itp., a także stanowić źródło utrzymania (dochodu) właściciela. Te warunki nie były spełnione. Wokół nie było gospodarstw rolnych, które mogłyby użyczać sprzętu rolniczego, a sprzętu tego nie ujawniono w protokole przekazania (k. 1459). Budynki gospodarcze na nieruchomości były w złym stanie, niewystarczające dla gospodarstwa rolnego.

Na terenie nieruchomości były prowadzone w pewnym zakresie uprawy, funkcjonował sad i ogród, jednak nie była to zorganizowana całość gospodarcza nastawiona na produkcję płodów rolnych i dochód z nich.

Drzewa owocowe (44) tworzyły sad przydomowy. Był to mały sad, wystarczający tylko na własne potrzeby, nie na sprzedaż owoców. Zajmował 27,5% powierzchni nieruchomości.

Obecnie działki objęte pozwem są zagospodarowane w sposób, który czyniłby ich zwrot w naturze bardzo utrudnionym.

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w K. składającej się z działek (...) i części działek (...), obręb (...) jednostka ewidencyjna (...), o pow. 0,1422 ha, zidentyfikowanej przez biegłego sądowego S. B. w opinii z dnia 25 kwietnia 2015 r. (k.1705-1714) według stanu z chwili przejęcia, to jest 27 stycznia 1951 r. i według cen aktualnych, wynosi: 4 947 934 zł.

Wyceniane nieruchomości stanowią funkcjonalną całość – kompleks charakteryzujący się regularnym kształtem o pow. 0,1422 ha. Dojazd do nich prowadzi od ul. (...). Aktualnie kompleks zabudowany jest budynkiem biurowym. Teren jest płaski, ogrodzony, częściowo wykorzystywany pod parking.

**Sąd Okręgowy** istotne dla sprawy fakty, ustalił na podstawie dokumentów, które uznał za wiarygodne; strony pozwane nie złożyły zarzutów mogących tę wiarygodność podważyć.

Sąd Okręgowy dał wiarę stronie powodowej, że jest ona tożsama z Towarzystwem (...) ( S. S. ) (...) z siedzibą w K., które złożyło wniosek regulacyjny w dniach 4 kwietnia i 6 maja 1991 r., a także było stroną umowy z 18 grudnia 1948 r., zawartej przez pełnomocnika spadkobierców H. T. (1). Pozwany Skarb Państwa kwestionował ten fakt, wobec czego strona powodowa przedłożyła szereg dokumentów, które przedstawiały historię Towarzystwa (w szczególności: zaświadczenie Przełożonego (...) - k. 421, wniosek o nadanie rangi Prowincji z 1927r. - k.415) lub potwierdzały jego status (zaświadczenie MSWiA, k.200). Jak wynika z zaświadczenia na k.421, Towarzystwo (...) używa wymiennie kilku nazw. Użycie we wniosku regulacyjnym nazwy Zgromadzenie (...) S. czyli (...)nie jest przesłanką do kwestionowania tożsamości strony powodowej, skoro takimi nazwami strona powodowa się posługuje. Nie ma podstaw do uznania, że zaświadczenie Przełożonego (...) A. U. (wystawione w 2012 r., k. 421) zawiera informacje nieprawdziwe, zresztą strony pozwane tego nie zarzucały i nie zdołały podważyć mocy dowodowej tego dokumentu, jak i innych dokumentów przedłożonych przez stronę powodową.

Podobnie, nie ma podstaw do przyjęcia, że – jak zarzucał pozwany Skarb Państwa – R. P. reprezentujący spadkobierców H. T. być może nie dysponował pełnomocnictwem, a zatem do przeniesienia własności nie doszło. Zarzut ten jest całkowicie dowolny: nie został nawet uprawdopodobniony.

Strona powodowa złożyła do akt poświadczoną za zgodność z oryginałem pełnomocnika kopię wypisu aktu notarialnego rep. nr (...), oraz, także poświadczone za zgodność z oryginałem, kopie wpisów w dawnej księdze wieczystej, które potwierdzają, że skutki umowy objętej ww. aktem notarialnym zostały tam ujawnione.

Przy ustalaniu, czy sporna nieruchomości miała charakter rolny, Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłej z zakresu rolnictwa Z. D. (1), która stwierdziła, iż sporna nieruchomości nie była nieruchomością rolną, a ww. ocenę poparła przekonującą argumentacją. Przeciwną tezę miałyby uzasadniać wskazanie w protokole przejęcia (k. 1469), że część gruntu, o pow. 1,6 ha, była dzierżawiona przez ogrodnika P. M. (1), a także korespondencja P. M. kierowana do organów Państwa, z której wynika, że P. M. zamieszkiwał na terenie spornej nieruchomości w pomieszczeniu dwuizbowym z rodziną (k.1473) i zajmował się ogrodnictwem, będąc bezrolnym chłopem. Pisma, jakie kierował w swojej sprawie, miały na celu wstrzymanie eksmisji na bruk, do której miałyby dojść po przejęciu nieruchomości przez Skarb Państwa. W pismach tych P. M. silnie akcentował swoją ciężką pracę ogrodniczą i nakłady, jakie poniósł na nieruchomości. Treść tych pism w ocenie Sądu Okręgowego nie potwierdza jednak tezy, że na nieruchomości funkcjonowało gospodarstwo rolne stanowiące zorganizowaną całość gospodarczą. Można przyjąć, że P. M. z rodziną zajmował pomieszczenia mieszkalne na nieruchomości (w stanie do rozbiórki – k. 1472) i użytkował ogród, ale nie jest wykazane, na czym użytkowanie to polegało. Jak wskazała biegła z zakresu rolnictwa, należy przyjąć, że ogród częściowo porastały ozdobne drzewa i krzewy, gdyż park był zbyt mały, aby pomieścić wszystkie rośliny wskazane w protokole przejęcia z 27 stycznia 1950 r. (290 sztuk). W dokumentach nie ma też wzmianki o urządzeniach rolniczych (ogrodniczych), inwentarzu, przechowywanych płodach rolnych lub budynkach gospodarczych na cele domniemanej działalności rolniczej P. M.. Jak wskazała biegła, w protokole przejęcia powinny znaleźć się dane o uprawach i ich powierzchni, co było możliwe także w okresie zimowym. Takich informacji jednak nie podano, choć niewątpliwie były istotne: przejmowano nieruchomości w ścisłym centrum K., powszechnie znaną jako (...), którą zakwalifikowano jako nieruchomości ziemską – czyli rolną. Wszelkie informacje na temat rolniczego charakteru nieruchomości pozwalałyby usprawiedliwić tę kwalifikację. Ogólnikowość protokołu nasuwa wniosek, że stan faktyczny w dacie przejęcia nie pozwalał na opisanie nieruchomości jako rolnej. Okoliczności, które P. M. powoływał w petycjach, wydają się z kolei nakierowane na konkretny cel (pozostanie w dotychczasowym mieszkaniu), przy uwzględnieniu realiów epoki, w której niektórym grupom rolników, w tym bezrolnym lub małorolnym chłopom, przysługiwała ochrona prawna i relatywna przychylność władz. Należy zatem podchodzić do treści tych pism z ostrożnością. Trzeba też wskazać na art.3 ust.1 ustawy o przejęciu przez Państwo dóbr martwej ręki, poręczeniu proboszczom posiadania gospodarstw rolnych i utworzeniu Funduszu (...), zgodnie z którym pozostają nienaruszone prawa użytkownika nieruchomości ziemskich lub ich części, przejętych na rzecz Państwa, przysługujące bezrolnym, małorolnym i średniorolnym chłopom, wynikające z ważnie zawartych umów dzierżawnych, obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy. Tymczasem P. M. nie udzielono praw zagwarantowanych tym przepisem, co wynika z treści protokołu na k. 1474. Wskazuje to, że stan faktyczny nieruchomości był inny niż opisywany przez P. M..

Sąd Okręgowy nie oparł się na opinii biegłego R. Z., gdyż nie zawierała ona jednoznacznych wniosków. Z kolei opinia biegłego S. B. miała walor dowodowy jedynie w zakresie geodezji, gdyż to jest specjalność tego biegłego.

W aspekcie wyceny nieruchomości Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. H. (1), sporządzonej w dniu 1 lipca 2021 r., po wprowadzeniu planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) (zwanego dalej p.z.p.), wraz z opinią uzupełniającą (odpowiedzią na zarzuty).

Do opinii biegłej zarzuty zgłosił pozwany Skarb Państwa (k. 2848-2858).

W ocenie pozwanego Skarbu Państwa wątpliwości budził rodzaj rynku nieruchomości określony dla potrzeby wyceny: biegła poddała analizie głównie rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę wielomieszkaniową i usługową. Tymczasem p.z.p nie dopuszcza zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na ww. działkach.

Ponadto, w ocenie pozwanego Skarbu Państwa, biegła wybrała niewłaściwe próbki porównawcze nieruchomości z obszaru K.. Przyjęta w opinii metoda porównywania parami polega na przyjęciu do wyceny nieruchomości o

podobnych bądź zbliżonych cechach. Tymczasem wybrane do porównania nieruchomości znacząco się różnią od nieruchomości wycenianej, w tym w zakresie możliwości zabudowy.

Pozwany Skarb Państwa zarzucił, że opinia z lipca 2021 r. w zakresie nieruchomości przyjętych do porównania i metodologii, nie różni się znacząco od poprzedniej opinii biegłej, sporządzonej w sprawie w czasie, gdy p.z.p. jeszcze nie obowiązywał.

W odniesieniu do ww. zarzutów biegła wskazała, że działki znajdują się częściowo na terenach inwestycyjnych, a częściowo w terenach zieleni. Udział części inwestycyjnej w Studium (obowiązującym przed wprowadzeniem p.z.p., w dacie sporządzania poprzedniej opinii w sprawie) jest zbliżony do udziału przeznaczonego w p.z.p. pod teren zabudowy usługowej. Istotną różnicą jest natomiast fakt, że wprowadzenie p.z.p. zwiększa możliwości inwestycyjne objętych nim nieruchomości, z uwagi na brak potrzeby występowania o decyzję o warunkach zabudowy.

Biegła podkreśliła, że w analizowanym obszarze (centrum miasta K.) cechą najmocniej wpływającą na cenę jest lokalizacja. Ceny nieruchomości położonych w centrum miasta, bez względu na funkcję możliwej do zrealizowania zabudowy - czy to będzie zabudowa mieszkalna wielorodzinna, wielorodzinna z usługami czy też usługowa - są do siebie zbliżone. Różnice w cenach nieruchomości podobnych, takie jak możliwości inwestycyjne, skorygowano za pomocą stosownych poprawek. Istotne jest, aby nieruchomości przyjęte do porównania nie odbiegały cechami w sposób niedający się skorygować w stosunku do przedmiotu wyceny.

Biegła wskazała, że w badanym obszarze nieruchomości o przeznaczeniu usługowym często wykorzystywane są pod budowę hoteli, co wpływa na ponadprzeciętnie wysoką cenę jednostkową. Nieruchomości o ponadprzeciętnej cenie jednostkowej pominięto przy wycenie (k. 2872). Opinia uwzględnia przy tym, że sporne działki są częściowo przeznaczone pod tereny zielone (k. 2873).

W ocenie Sądu Okręgowego ww. wywód biegłej jest w pełni poprawny i logiczny, a opinia w tym zakresie prawidłowa. Jak słusznie wskazał NSA w wyroku z 22 września 2017 r. (I OSK 377/17), określenie nieruchomości podobna w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami i § 4 ust. 1 rozporządzenia z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego nie jest równoznaczne z pojęciem nieruchomości identycznej. NSA wywiódł, że wyboru właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy. Dotyczy to także wyboru nieruchomości podobnych, nadających się do szacunku przy zastosowaniu odpowiednich współczynników korygujących. Organ powinien dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, to jest zbadać, czy został on sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, czy nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową. Ocena wartości dowodowej operatów jest możliwa przez organ administracyjny, jak i sąd administracyjny w sytuacji, gdy prosta analiza treści operatu budzi wątpliwości, co do ich spójności, logiczności, zupełności, nieścisłości, pominięcia istotnych dla ustalenia wartości nieruchomości elementów. Jedynie w takiej sytuacji, prawidłowo pod względem formalnym sporządzony operat, może budzić uzasadnione wątpliwości i wymagać wyjaśnienia. Wprawdzie bowiem tego rodzaju operat nie ma charakteru wiążącego i podlega ocenie organu administracyjnego, lecz jako dokument sporządzony przez eksperta (rzeczoznawcę majątkowego) dysponującego wiedzą fachową w dziedzinie szacowania nieruchomości, ma zarazem moc prawną opinii biegłego, wobec czego ocena ta nie może wchodzić w zakres wiadomości specjalnych posiadanych przez biegłego, ograniczając się do kontroli, czy zachowane zostały wszystkie przepisy prawa mające zastosowanie w danej sprawie. Wszystkie ww. stwierdzenia mają pełne zastosowanie w postępowaniu cywilnym.

Dalej pozwany Skarb Państwa zarzucał, że nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny objęta jest ochroną konserwatorską, a fakt ten nie został uwzględniony w procedurze wyceny. Tymczasem objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską czy wpisanie do rejestru zabytków może wiązać się z pewnego rodzaju ograniczeniami czy też kosztami.



W odniesieniu do kwestii położenia nieruchomości w strefie ochrony konserwatorskiej biegła wskazała, że jest to związane z lokalizacją w ścisłym centrum K.. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości położone w ścisłym centrum miasta, które w całości objęte są strefą ochrony konserwatorskiej i nie stwierdza się bezpośredniego wpływu położenia w tej strefie na wartość nieruchomości. Zauważalny jest natomiast wpływ wpisu budynku do rejestru zabytków w przypadku nieruchomości zabudowanej, co jednak nie dotyczy niniejszego przypadku.

Pozwany Skarb Państwa zarzucał, że biegła powinna była ocenić, czy po terenie (...)15 –tereny zielonej urzędowej jest możliwe przeprowadzenie drogi dojazdowej do części usługowej.

Biegła wskazała, że opinia uwzględnia wszystkie cechy wycenianych nieruchomości, a ocena możliwości wytyczenia drogi w sposób wskazany przez pozwanego Skarbu Państwa przekraczała zakres opinii. Sąd Okręgowy podziela stanowisko biegłej; pozwany Skarb Państwa nie wyjaśnił przy tym szerzej podstaw zarzutu. W części usługowej U.19 znajdują się działki nr (...), które obecnie są zabudowane, a teren wokół budynków na działce (...), przylegającej bezpośrednio do ul. (...), jest utwardzony i zajęty pod parking (k. 2441-2443, k.2818). Wyceniane nieruchomości stanowią funkcjonalną całość – kompleks charakteryzujący się regularnym kształtem o powierzchni 0,1422 ha. Kwestia przejazdu przez tereny zielone pozostaje zatem poza zakresem niniejszych rozważań.

Pozwany Skarb Państwa zarzucał, że analiza trendu zmiany cen nieruchomości w czasie została przedstawiona bardzo ogólnikowo, a wykresy obrazujące zmiany cen nieruchomości w czasie przedstawiono w odniesieniu do gruntów niezabudowanych, a bardziej adekwatna byłaby analiza zmiany w czasie gruntów niezabudowanych o określonym przeznaczeniu.

W odniesieniu do ww. zarzutu biegła wskazała, że w przypadku ww. nieruchomości większą wagę w jej wartości ma grunt niż zabudowania istniejące na niej w 1951 r. W związku z tym wycenę opracowano w oparciu o nieruchomości gruntowe niezabudowane lub zabudowane małymi budynkami do rozbiórki, przeznaczone w p.z.p. lub w Studium pod tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wszystkie zabudowania istniejące na nieruchomości wycenianej i nieruchomościach porównawczych zostały uwzględnione w cenie funkcjonalności.

Sąd Okręgowy uznał wyjaśnienie biegłej za przekonujące. Powtórzyć należy, że w sytuacji, gdy wartość nieruchomości jest określana przez biegłego, to biegły decyduje o metodologii, jaką się posługuje w opinii. Opinia ta podlega ocenie z punktu widzenia poprawności logicznego rozumowania zawartych w niej wniosków, jednak ani strony, ani sąd nie są uprawnieni, aby wkraczać w wiadomości specjalne, w tym narzucać biegłemu alternatywne metody wyceny. Subiektywne przekonanie strony pozwanej, że biegła powinna odmiennie (tak jak wskazuje pozwany Skarb Państwa) ukształtować badanie trendu zmiany cen nieruchomości w czasie, nie może skutecznie podważyć wniosków opinii.

Ww. argumenty mają zastosowanie także do zarzutów pozwanego Skarbu Państwa dotyczących zastosowania ekstrapolacji.

Ponadto, pozwany Skarb Państwa zarzucał, że biegła nie uwzględniła istniejących uregulowań co do przeznaczenia nieruchomości: powinna była uwzględnić przeznaczenie nieruchomości, które istniało w 1951 r., a nie obecnie.

W tym zakresie Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z § 52 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby regulacji spraw majątkowych kościelnych osób prawnych stosuje się odpowiednio przepisy art. 128 ust. 1 i 2 oraz i art. 134 ust. 1 i 2 ustawy u.g.n. Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia ww. odszkodowania stan nieruchomości przyjmuje się z dnia utraty praw własności przez kościelną osobę prawną, a ceny i przeznaczenie nieruchomości - z dnia ustalenia odszkodowania. Biegły określa zatem wartość nieruchomości uwzględniając stan nieruchomości z dnia utraty prawa, a ceny i przeznaczenie nieruchomości aktualne. Omawiany zarzut strony pozwanej jest zatem bezpodstawny.

Pozwany Skarb Państwa wskazał też, że wycena miała dotyczyć nieruchomości według jej stanu na 27 stycznia 1951 r., a wówczas była to w przeważającej części nieruchomość rolna z niewielkim obszarem gospodarczym zabudowanym

budynkiem mieszkalnym wraz ze stajnią i cieplarnią. Przyjęte do porównania próbki nieruchomości powinny cechować się takimi samymi elementami.

Biegła wyjaśniła, że zagospodarowanie nieruchomości (budynkiem mieszkalnym ze stajnią w bardzo złym stanie technicznym oraz cieplarnią ze szkła) uwzględniono w cenie funkcjonalność nieruchomości.

Sąd Okręgowy uznał ww. wyjaśnienie za przekonujące. Omawiany zarzut pozwanego Skarbu Państwa zdaje się zmierzać do polemiki z zasadą, że przy wycenie uwzględnia się obecne, a nie poprzednie przeznaczenie nieruchomości. Poza tym aktualne pozostają tu wywody dotyczące dopuszczalnych granic polemiki z opinią biegłego.

W ocenie pozwanego Skarbu Państwa, biegła nie odniosła się do stanu prawnego nieruchomości i obciążających ją praw: służebności światła i widoku i hipoteki przymusowej.

W odniesieniu do ww. zarzutów biegła wyjaśniła, że ograniczenia nieruchomości, a także zapisy ujawnione w dziale III KW, wpływające na możliwość posadowienia zabudowy, uwzględnione zostały przy ocenie cech nieruchomości szacowanej (funkcjonalność).

Ww. wyjaśnienie biegłej jest w ocenie Sądu Okręgowego przekonujące. Służebność światła i widoku to ograniczenie funkcjonalności nieruchomości, które zostało przez biegłą uwzględnione przy wycenie (wartość nieruchomości, a zatem także wyliczone odszkodowanie, uległy stosownemu pomniejszeniu).

Z kolei hipoteka, która obok ww. służebności obciążała parcelę (...), była hipoteką przymusową do kwoty 2948,78 zł ustanowioną na rzecz Skarbu Państwa – na podstawie wykazu zaległości 3. Urzędu Bankowego z 15 kwietnia 1937 r.

Sąd Okręgowy wskazał, że hipoteka wygasła w chwili nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa (konfuzja). Obecnie Działy IV KW prowadzonych dla spornych nieruchomości nie zawierają wpisów. Przyjmując jednak koncepcję, że dla ustalenia wysokości odszkodowania istotny jest stan prawny z daty przejęcia nieruchomości, a ceny aktualne, wskazać jednocześnie należy na przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego: ujawniona w dawnej KW kwota 2948,78 zł to obecnie około 30 groszy. Jest to kwota pomijalna i trudno uznać, że ma ona wpływ na wartość nieruchomości i wysokość odszkodowania.

W rezultacie Sąd Okręgowy uznał, że opinia biegłej E..H. została sporządzona w sposób fachowy i wyczerpujący, a wynikające z niej wnioski są jednoznaczne. Zarzuty pozwanego Skarbu Państwa do tej opinii należy uznać za bezpodstawne, podobnie jak wnioski o powołanie innego biegłego (biegłych) lub też weryfikację opinii przez Federację (...). Sąd Okręgowy nie ma obowiązku powoływać kolejnych biegłych celem sprawdzenia, czy opinie będą zbieżne, ani też w inny sposób weryfikować opinii biegłego, jeżeli opinię uznaje za sporządzoną prawidłowo i kompletną.

Sąd Okręgowy nie znalazł też podstaw do zawieszenia postępowania zgodnie z (kilkukrotnie zgłaszanym) wnioskiem pozwanego Skarbu Państwa, uznając, że nie toczy się postępowanie administracyjne, którego wynik miałby znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy (art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c.).

**Sąd Okręgowy** odwołał się do art.61 ust.1 ustawy i wskazał, że w myśl art. 62 ust. 1 ustawy, w brzmieniu obowiązującym do dnia 1 lutego 2011 r., postępowanie regulacyjne przeprowadzała Komisja (...), a zgodnie z art. 62 ust. 3 ustawy, wnioski o wszczęcie postępowania regulacyjnego należało zgłaszać w terminie 2 lat od dnia wejścia w życie ustawy, po upływie którego roszczenia wygasły. Omawiana ustawa weszła w życie 23 maja 1989 r., a więc terminem, do którego należało zgłaszać roszczenia, był 23 maja 1991 r.

Ustawą z 11 października 1991 r. o zmianie ustawy o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 1991 r. Nr 107, poz. 459) ustalono ostateczny termin na składanie wniosków: do dnia 31 grudnia 1992 r.

Sąd Okręgowy wskazał, że wnioski o wszczęcie postępowania regulacyjnego powód złożył w dniach 4 kwietnia i 6 maja 1991 r.

Na mocy ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o zmianie ustawy o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2011 r., Nr 18, poz. 89) z dniem 1 marca 2011 r. zniesiono Komisję (...) oraz uchylono przepis art. 62 ustawy z 17 maja 1989 r. Jednocześnie w art. 4 ust. 1 i 2 tej ustawy przewidziano możliwość wystąpienia na drogę sądową z żądaniem przywrócenia własności nieruchomości przejętych przez Skarb Państwa od kościelnych osób prawnych, ewentualnie przyznania odpowiedniej nieruchomości zamiennej lub odszkodowania.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. wyżej ustawy zmieniającej z dnia 16 grudnia 2010 r., uczestnicy postępowań regulacyjnych, w których zespół orzekający lub Komisja (...) w jej pełnym składzie nie uzgodniły orzeczenia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, mogli, w terminie 6 miesięcy od dnia otrzymania o tym pisemnego zawiadomienia, o którym mowa w art. 64 ust. 1 ustawy o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, wystąpić do sądu o zasądzenie roszczenia. Stosownie do zapisów art. 4 ust. 2 ww. ustawy zmieniającej przepis art. 4 ust.1 miał zastosowanie odpowiednio do uczestników postępowań regulacyjnych w przypadku nierozpatrzenia wniosków o wszczęcie postępowania regulacyjnego, złożonych na podstawie art. 62 ust. 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 2 ustawy z dnia 11 października 1991 r. o zmianie tejże ustawy. W tym jednak przypadku 6 - miesięczny termin wskazany w art. 4 ust. 1 liczył się od dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej z 16 grudnia 2010 r., to jest od 1 lutego 2011 r. (art. 4 ust. 2 w zw. z art. 5 ustawy).

Jak zostało ustalone, orzeczeniem częściowym z 7 stycznia 2003 roku w sprawie o sygn. akt (...) (...), (...) (...), Komisja (...) przywróciła na rzecz strony powodowej własność nieruchomości, obejmującej działki (...) objętej obecnie KW Nr (...) o łącznej pow. 2,0978 ha. W pozostałym zakresie, to jest odnośnie roszczenia strony powodowej objętego pozwem, Komisja (...) przed 16 grudnia 2010 r. nie wydała orzeczenia, powołując się na okoliczność, iż nieruchomość stanowiąca zabytkowy park przy (...) jest nieruchomością ziemską w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy o przejściu dóbr martwej ręki.

Strona powodowa wniosła pozew w sprawie w dniu 24 maja 2011 r., a zatem nie przekroczyła terminu wskazanego w ustawie z dnia 16 grudnia 2010 r.

Strony pozwane wniosły o odrzucenie pozwu z uwagi na brak tożsamości roszczeń zgłoszonych przed Komisją (...) w W. i w niniejszej sprawie, który to wniosek został prawomocnie oddalony postanowieniem 22 października 2013 r. (k.1324), a Sąd Apelacyjny w dniu 21 stycznia 2014 r. oddalił zażalenia pozwanych (k. 1409-1417).

Sąd Okręgowy odmówił także odrzucenia pozwu (k. 746-760), odnosząc się do zarzutu pozwanych, jakoby strona powodowa nie miała zgody na złożenie pozwu zgodnie z art. 1288 Kodeksu prawa kanonicznego, a Sąd Apelacyjny oddalił zażalenie (k.1208-1215).

Pozwany Skarb Państwa zarzucił stronie powodowej brak tożsamości z Towarzystwem (...), (...), które złożyło wniosek regulacyjny, mimo podobnej nazwy. Z uzasadnień ww. postanowień: Sądu Okręgowego z 22 października 2013 r. i Sądu Apelacyjnego z 21 stycznia 2014 r. wynika, że tożsamość wnioskodawcy w postępowaniu regulacyjnym i powoda w tej sprawie nie budziła wątpliwości tych sądów i była przesłanką wydanych rozstrzygnięć. Sąd Okręgowy jest związany poglądami wyrażonymi w prawomocnych rozstrzygnięciach wydanych tej samej sprawie. Niezależnie od tego wskazać trzeba, że wątpliwości pozwanego Skarbu Państwa w tym zakresie zostały w pełni odparte przez stronę powodową, która złożyła na tę okoliczność stosowne dokumenty, uznane za wiarygodne dowody w sprawie. Dokumenty przedstawione przez stronę powodową dowiodły także tożsamości strony powodowej i podmiotu, który zawarł w 1948 r. umowę zamiany spornej nieruchomości (kwestię tę szczegółowo omówiono przy ocenie dowodów).

Strony pozostawały w sporze co do tego, czy objęte pozwem nieruchomości w dacie ich przejęcia przez Skarb Państwa stanowiły nieruchomość ziemską i co do wykładni tego pojęcia.

Sąd Okręgowy przychylił się do poglądu wyrażonego w uchwale Sądu Najwyższego z 7 sierpnia 1970 r., sygn. III CZP 35/70, zgodnie z którym przez użyte w ustawie z 20 marca 1950 r. o przejściu przez Państwo dóbr martwej

ręki, poręczeniu proboszczom posiadania gospodarstw rolnych i utworzeniu Funduszu (...) pojęcie nieruchomości ziemskiej należy rozumieć nieruchomość rolną w najszerszym tego słowa znaczeniu, a więc nieruchomość, która w dniu wejścia ww. ustawy w życie była lub mogła być użytkowana na cele produkcji rolnej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Sąd Okręgowy zgodził się, że dla przyjęcia, iż nieruchomość jest gospodarstwem rolnym, nie ma znaczenia to, czy jest ona aktualnie wykorzystywana rolniczo, a jedynie to, że jest gruntem rolnym (lub leśnym) i stanowi lub może stanowić zorganizowaną całość gospodarczą (por. postanowienie Sądu Najwyższego w sprawie II CSK 406/16).

Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu w sprawie III CKN 140/98, o rolniczym charakterze gruntu przesądza jego rolnicze przeznaczenie. Przeznaczenia gruntu nie zmienia wyłączenie go z rolniczego wykorzystywania, choćby na dłuższy okres, bądź to w następstwie czynności prawnych (najmu, dzierżawy, użyczenia), bądź też określonych stanów faktycznych, o ile zarówno w pierwszym jak i drugim przypadku grunt nie traci na trwałe właściwości rolniczych. Nie traci ich zaś także wówczas, gdy można je przywrócić w drodze stosownych zabiegów, np. rekultywacyjnych.

Na podstawie opinii biegłej z zakresu rolnictwa Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomość nie posiadała cech, które pozwalały na uznanie jej, także potencjalnie, za gospodarstwo rolne. Materiał dowodowy nie wskazuje, aby kiedykolwiek (a zwłaszcza w XX w.) miała przeznaczenie rolnicze. Nieruchomości objęte pozwem stanowiły fragment rezydencji magnackiej zwanej (...), a także (...) lub (...). Jest to fakt powszechnie znany. Należy podzielić pogląd strony powodowej, że rezydencja ta nie była posiadłością folwarczną lecz miejską magnacką, z pałacem i otaczającym go terenem zielonym (parkiem), z elementami gospodarczymi, w tym z uprawami ogrodowymi (prowadzonymi nie w celu osiągnięcia zysku) i niewielkim sadem obejmującym 44 drzewa. Nie ma podstaw do przyjęcia, że rodzina (...), a w latach 1948-1950 S., prowadzili tam lub mogli prowadzić zorganizowaną działalność rolniczą. Po przejęciu posiadłości przez Skarb Państwa także nigdy nie pełniła ona funkcji rolnej.

Według Sądu Okręgowego dla definicji gospodarstwa rolnego istotne jest pojęcie zorganizowanej całości gospodarczej. Muszą istnieć składniki, które dają podstawę pod zorganizowany, spójny system gospodarczy zdolny do osiągnięcia założonych celów w zakresie działalności rolniczej. Gospodarstwo nie jest zorganizowaną całością, jeżeli brak jednego z elementów tego systemu uniemożliwia prowadzenie normalnej działalności w zakresie produkcji rolnej lub hodowlanej (za: J.Gudowski – komentarz do art. 55<sup>(3)</sup> k.c., 2018 r.). W tym wypadku brakowało odpowiednich budynków gospodarczych dla potencjalnego inwentarza, a także sprzętu rolniczego, który nie mógł też zostać wypożyczony, gdyż w sąsiedztwie nie funkcjonowały gospodarstwa (w sąsiedztwie były ulice: (...), (...), (...), (...)). Należy uznać, że gospodarstwem rolnym nie jest każdy dowolny grunt o odpowiedniej powierzchni, który co prawda pełni inne funkcje (nie ma rolniczego przeznaczenia) ale hipotetycznie, kosztem istotnych zmian lub nakładów, mógłby zostać przekształcony pod uprawę rolną, lecz tylko grunt o przeznaczeniu rolnym, który wraz z innymi składnikami daje realną możliwość funkcjonowania jako zorganizowana całość gospodarcza w celu prowadzenia działalności rolniczej.

Ww. okoliczności wskazują, że przejęcie rzecz Skarbu Państwa w dniu 27 stycznia 1951r., z powołaniem się na ustawę z 20 marca 1950 r. o przejęciu przez Państwo dóbr martwej ręki, poręczeniu proboszczom posiadania gospodarstw rolnych i utworzeniu Funduszu (...), parceli gruntowej (...) o pow. 2,2572, było bezpodstawne, gdyż ww. parcela nie była nieruchomością ziemską w rozumieniu tej ustawy. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o przejęciu przez Państwo dóbr martwej ręki, wszystkie nieruchomości ziemskie związków wyznaniowych przejmują się na własność Państwa.

Słusznie zatem strona powodowa wskazuje, że przejęcie parceli (...) nastąpiło bez tytułu prawnego, co uzasadnia powołanie się na art. 61 ust. 1 pkt 7 ustawy.

Strona pozwana zakwestionowała zasadność zastosowania 61 ust. 1 pkt 7 ustawy, powołując się na wyrok Sądu Najwyższego w sprawie II CSKP 89/21.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że jak wskazuje art. 2 ust. 1 p.d.m.r., a także powołane orzeczenie Sądu Najwyższego, wszystkie ulegające przejęciu nieruchomości ziemskie przechodzą z dniem wejścia w życie ustawy z mocy prawa na własność Państwa. Wnosząc z przeciwieństwa, nie dotyczy to nieruchomości innych niż ziemskie – ww. ustawa w ogóle nie znajdowała zastosowania do nieruchomości objętych sporem. Skoro ustawa o dobrach martwej ręki nie mogła stanowić podstawy prawnej do ich przejęcia, podstawa taka nie zaistniała, a sam fakt, że się na nią bezpodstawnie powoływano, braku tego nie usuwa. Ww. orzeczenie Sądu Najwyższego dotyczy odmiennego stanu faktycznego: nieruchomości, o których mowa w ww. orzeczeniu, miały charakter rolny (ziemski), natomiast nie wydano wymaganych decyzji administracyjnych. W rezultacie, doszło tam do uchybień na etapie wykonywania ustawy o dobrach martwej ręki. Sąd Najwyższy nie rozpatrywał natomiast sytuacji takiej, jak w sprawie niniejszej - gdy omawiana ustawa została zastosowana ponad zakres jej regulacji.

Niezależnie od tego, orzeczenie Sądu Najwyższego w sprawie II CSKP 89/21 wskazuje, że istotne znaczenie ma treść pierwszego zdania [art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy], w którym chodzi o przywrócenie własności upaństwowionych nieruchomości lub ich części przejętych w toku wykonywania p.d.m.r., jeżeli nie wydzielono z nich należnych w myśl tej ustawy gospodarstw rolnych proboszczów. Z uregulowania tego wynika, że wnioskiem o przywrócenie własności objęte są wszystkie te nieruchomości lub ich części, które nie zostały objęte prawnym i faktycznym zakresem norm zawartych w art. 4 p.d.m.r., który to pogląd przemawia w sprawie niniejszej na korzyść argumentacji strony powodowej, nie zaś Skarbu Państwa.

Przewidziane w art. 61 ust. 1 pkt 7 ustawy roszczenie regulacyjne może obejmować sposoby jego realizacji wskazane w art. 63 ust. 1 tej ustawy. Jest to roszczenie cywilnoprawne o ukształtowanie prawa. Specyfika postępowania regulacyjnego polega na możliwości zastosowania jednego z trzech sposobów regulacji, z których każdy zaspakaja roszczenie powoda, jednak przy zachowaniu przewidzianej w art. 63 ust. 1 kolejności.

W sprawie ustalono, że zwrot nieruchomości w naturze natrafia na trudne do przewyciężenia przeszkody, a strony pozwane oświadczyły, że nie dysponują odpowiednią nieruchomością zamienną. Zaznaczyć trzeba, że nieruchomość zamienna ma być odpowiednia, a zatem powinna odpowiadać nieruchomości utraconej pod względem obszaru, położenia, przeznaczenia, stanu faktycznego i wartości. Inaczej mówiąc, powinna być to nieruchomość podobna (por. art. 4 pkt 16 u.g.n.), a takiej nieruchomości strona pozwana nie mogła zaoferować. W toku postępowania niesporne się stało, że jedynym możliwym do zrealizowania roszczeniem regulacyjnym jest odszkodowanie, które zostało zasądzone na rzecz strony powodowej w pkt I i II wyroku.

Sąd Okręgowy podkreślił, że obowiązek zapłaty odszkodowania na mocy ww. przepisów ustawy zostaje ukształtowany dopiero w prawomocnym wyroku. Tym samym, strona powodowa nie mogła żądać odsetek ustawowych za opóźnienie od świadczenia pieniężnego za okres wcześniejszy. Świadczenie to, w określonej ostatecznie kwocie, przysługuje dopiero od dnia prawomocności wyroku i z tym dniem staje się wymagalne. W związku z powyższym Sąd Okręgowy oddalił żądanie powoda o zasądzenie odsetek za opóźnienie od dnia 4 kwietnia 1991 r. do dnia prawomocności wyroku.

W ocenie Sądu Okręgowego podmiotem legitymowanym biernie w sprawie był wyłącznie Skarb Państwa, na rzecz którego nastąpiło przejęcie nieruchomości wskazanych w pozwie, i który pozostaje ich właścicielem. Co do określenia jednostek organizacyjnych Skarbu Państwa, z których działalnością wiąże się dochodzone roszczenie, Sąd Okręgowy podzielił stanowisko strony powodowej w piśmie z 5 listopada 2021 r. (k. 2892).

Sąd Okręgowy oddalił powództwo w odniesieniu do pozwanych Gminy (...) K. i Województwa (...) z uwagi na brak legitymacji biernej, w tej kwestii podzielając w pełni stanowisko ww. pozwanych.

Sąd Okręgowy zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanych Gminy (...) K. i Województwa (...) koszty procesu, obejmujące wynagrodzenia profesjonalnych pełnomocników i uzasadnił rozstrzygnięcie w tym zakresie.

Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego Skarbu Państwa na rzecz strony powodowej zwrot kosztów procesu, obciążając poszczególne statio fisci Skarbu Państwa kosztami stosownie do wyniku sprawy - odpowiednio: 12,10% oraz 87,80%.

Odnośnie kosztów procesu wskazać należy, iż w wyniku wniesienia przez stronę powodową zażalenia na zawarte w punktach IV i V wyroku rozstrzygnięcie o kosztach procesu, Sąd Okręgowy uwzględnił ww. zażalenie w trybie art.395 kpc i orzekł ponownie o kosztach procesu w ten sposób, że zasądził tytułem zwrotu kosztów postępowania od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. na rzecz strony powodowej kwotę 30 782,58 zł, a od pozwanego Skarbu Państwa – Ministra (...) i (...) kwotę 223 364,51 zł.

**Apelację** od wyroku wniósł pozwany Skarb Państwa zarzucając wyrokowi:

1. naruszenie przepisów postępowania, to jest:

- art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. przez jego niezastosowanie i oddalenie wniosku o zawieszenie postępowania z uwagi na toczące się postępowanie administracyjne przed Ministrem (...), (...) (...) (...) w sprawie zastosowania ustawy z 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu wpisów w księgach wieczystych na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych (Dz. U. Nr 12, poz. 65) dotyczącego udziału w wysokości 1/3 w prawie własności działek, które są objęte tym postępowaniem, mogącego mieć istotne znaczenie na rozstrzygnięcie sprawy, stanowiącego prejudykat dla rozstrzygnięcia w sprawie i w efekcie błędne uznanie przez Sąd Okręgowy, że wynik prowadzonego przez Ministra (...) (...) znak: (...) (...) postępowania administracyjnego nie ma znaczenia w sprawie,

- art 233 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu istnienia tożsamości podmiotowej pomiędzy podmiotem, który utracił nieruchomości ziemskie w wyniku wykonywania ustawy o dobrach martwej ręki wskazane w protokole przejęcia z dnia 27 stycznia 1951 r. a powodem.

- art. 233 k.p.c. w zw. z art 244 k.p.c. i art 233 k.p.c. w zw. z art. 245 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na zaniechaniu dokonania wszechstronnej oceny dowodów z dokumentów, w szczególności: testamentu H. T. (1) (k.1866 ~ 1875), protokołu przejęcia nieruchomości z 27 stycznia 1951 r. (k. 1469 -1470), wykazu hipotecznego liczba (...) (...)KW nr (...), pisma P. M. (1) z 3 lipca 1952 r. (k.1473), pisma Prezydium (...) Rady (...) (...) (...) z 26 sierpnia 1952 r., znak(...) (k. 1472), pism P. M. z 3 i 30 sierpnia 1952r. (k.1471,1473), co skutkowało przyjęciem błędnych ustaleń, że nieruchomość nie stanowiła nieruchomości ziemskiej i nie mogła zostać przejęta na podstawie ustawy z 20 marca 1950 r. o przejęciu przez Państwo dóbr martwej ręki, poręczeniu proboszczom posiadania gospodarstw rolnych i utworzeniu Funduszu (...) (Dz. U. z 1950 r. Nr 9 poz. 87), w sytuacji, gdy z dokumentów urzędowych i prywatnych wynika wprost, że przejęto protokołem z 27 stycznia 1950 r. nieruchomość ziemską w K. ul. (...) i nieruchomość przejęta stanowiła nieruchomość ziemską (majątek ziemski) według obowiązujących przepisów prawa, co za tym idzie przyjęcie błędnych ustaleń w zakresie charakteru przejętej nieruchomości, co w efekcie doprowadziło Sąd Okręgowy do wadliwego ustalenia, że nieruchomość przy ul. (...) nie stanowiła nieruchomości ziemskiej i nie została przejęta na podstawie ustawy z 20 marca 1950 r. lecz została przez Państwo przejęta bez podstawy prawnej,

- art. 233 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. przez uznanie za w pełni wiarygodną dla potrzeb rozstrzygnięcia sprawy opinii biegłej sądowej z zakresu rolnictwa Z. D. (1) i dowolną ocenę tego dowodu, skutkującą nieuzasadnionym przyjęciem, że przejęta protokołem z dnia 27 stycznia 1951 r. nieruchomość, nie stanowiła nieruchomości ziemskiej i w konsekwencji błędnym przyjęciu, że nie stanowiła ona nieruchomości ziemskiej w rozumieniu ustawy z 20 marca 1950 r. i nie mogła być na tej podstawie prawnej przejęta na rzecz Państwa,

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. na skutek uznania za w pełni wiarygodną dla potrzeb rozstrzygnięcia sprawy opinię sporządzoną przez biegłą sądową dr E. H. (1) wraz z opinią uzupełniającą, w przedmiocie określenia wartości spornej nieruchomości, bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału w sprawie i poprzez uznanie opinii biegłego za fachowy i wyczerpujący w sytuacji gdy:

a) opinia została wydana z naruszeniem art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2021 poz. 1899, dalej: u.g.n.) oraz § 28 ust. 1, 2 i 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. (Dz. U. Nr 207, poz. 2109) - przy doborze nieruchomości podobnych - ponieważ biegła w utworzonym zbiorze zgromadziła wyłącznie

nieruchomości, nie posiadające cech nieruchomości podobnych do wycenianych działek przez co biegła naruszyła także § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia wykonawczego, bowiem jego zbiór nieruchomości przyjętych do porównań, nie zawiera co wystarczającej liczby nieruchomości podobnych, by dokonać prawidłowej wyceny metodą porównawczą, porównywania parami,

b) opinia została wydana z naruszeniem art. 155 u.g.n. nakładającym na biegłego obowiązek analizowania wszystkich danych dotyczących wycenianej nieruchomości, w szczególności biegła nie uwzględniła, że nieruchomość ma w planie charakter mieszany (żadna nieruchomość przyjęta do porównania nie ma charakteru mieszanego w planie), ma ograniczenia z uwagi na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej,

c) opinia została wydana z naruszeniem § 38 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r., bowiem biegła nie zastosowała w procesie wyceny tej regulacji,

d) opinia została wydana z naruszeniem § 45 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r., bowiem biegła nie zastosowała w procesie wyceny tej regulacji.

- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. przez oddalenie wniosku pozwanego Skarbu Państwa o dopuszczenie dowodu z dodatkowej opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości na okoliczność wartości objętej postępowaniem nieruchomości, pomimo istniejących wątpliwości co do prawidłowości sporządzonej opinii przez dr E. H.,

- art. 157 u.g.n. przez oddalenie wniosku pozwanego Skarbu Państwa o zlecenie weryfikacji prawidłowości opinii biegłej dr E. H. organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych mimo podnoszonych istotnych zarzutów i wątpliwości przez pozwany Skarb Państwa co do prawidłowości opinii,

- art. 67 § 2 k.p.c. w zw. z art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. poprzez nie wskazanie w uzasadnieniu wyroku podstawy prawnej, z której wynika, że obowiązek naprawienia szkody spoczywa na Prezydencie Miasta K. oraz Ministrze (...) i (...) oraz niewskazanie, z jakiej konkretnie działalności jednostki Skarbu Państwa, Sąd Okręgowy powiązał powstanie uszczerbku w majątku powoda,

- art. 327<sup>(1)</sup> § 1 k.p.c. przez brak ustaleń faktycznych i dostatecznego wyjaśnienia, w oparciu o jakie konkretnie dowody nastąpiło uznanie legitymacji czynnej powoda w sprawie i istnienie tożsamości prawnej powoda i kościelnej osoby prawnej - Towarzystwa (...) (S. S. ) w którego imieniu i na rzecz działał ksiądz J. R. (1) zamieszkały w M. na G. na podstawie zaświadczenia(...)w K., które to Stowarzyszenie było stroną umowy zamiany z 1948 r., a następnie zostało wskazane w protokole przejęcia nieruchomości z dnia 27 stycznia 1951 r. sporządzonego w związku z wykonywaniem ustawy o dobrach martwej ręki;

2. naruszenie prawa materialnego, to jest:

- art. 61 ust. 1 w zw. z art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1347 t.j.) w zw. z art. 4 ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o zmianie ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2011 r. Nr 18, poz. 89) poprzez wadliwe uznanie tożsamości podmiotu występującego z żądaniem zgłoszonym w postępowaniu regulacyjnym i podmiotu występującego z roszczeniem pozwu,

- art. 61 ust. 1 pkt 2 i 7 w zw. z art. 63 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej w zw. z art. 1 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o przejęciu przez państwo dóbr martwej ręki, poręczeniu proboszczom posiadania gospodarstw rolnych i utworzeniu funduszu (...) poprzez wadliwą ocenę zakresu regulacji i uznanie, że nieruchomości przejęte z odwołaniem się do przepisów ustawy z dnia 20 marca 1950 r. - jak wynika wprost z protokołu przejęcia z dnia 27 stycznia 1957 r. - jednak z naruszeniem

tych przepisów, stanowią nieruchomości przejęte bez tytułu prawnego w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej,

- art. 61 ust. 1 pkt 2 i 7 w zw. z art. 63 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej w zw. z art. 1 ust. 1 w zw. z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o przejęciu przez państwo dóbr martwej ręki, poręczeniu proboszczom posiadania gospodarstw rolnych i utworzeniu Funduszu (...) poprzez wadliwą ocenę zakresu regulacji i uznanie, że przedmiotem regulacji mogły być także nieruchomości ziemskie stanowiące własność prowincji zakonów,

- art. 61 ust. 1 pkt 2 i 7 w zw. z art. 63 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej w zw. z art.1 ust.1 w zw. z art.2 ust.1 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o przejęciu przez państwo dóbr martwej ręki, poręczeniu proboszczom posiadania gospodarstw rolnych i utworzeniu Funduszu (...) poprzez wadliwą ocenę zakresu regulacji i uznanie, że przedmiotem regulacji mogły być wszelkie nieruchomości, które zostały przejęte na mocy ustawy z 20 marca 1950 r. o przejęciu przez państwo dóbr martwej ręki, poręczeniu proboszczom posiadania gospodarstw rolnych i utworzeniu funduszu (...), w sytuacji gdy regulacja dotyczy jedynie gospodarstw rolnych proboszczy tj. gospodarstw rolnych z których dochody były przeznaczone na uposażenie proboszczy,

- art. 61 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej poprzez uznanie, że sporne nieruchomości zostały przejęte przez państwo bez podstawy prawnej,

- art. 35 k.c. w zw. z art. 61 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej poprzez uznanie tożsamości pomiędzy osobą prawną - Towarzystwem (...) (S. S.) w którego imieniu i na rzecz działał ksiądz J. R. zamieszkały w M. na G. na podstawie zaświadczenia (...)w K. a powodem,

- art. 72 ust. 1 pkt 2 i art. 59 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej poprzez uznanie istnienia tożsamości podmiotowej pomiędzy podmiotem, który utracił nieruchomości ziemskie w wyniku wykonywania ustawy o dobrach martwej ręki a powodem.

W efekcie pozwany Skarb Państwa wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Strona pozwana wniosła też o dopuszczenie dowodu z opinii innego rzeczoznawcy.

Strona powodowa wniosła **odpowiedź na apelację**, w której domagała się oddalenia apelacji i zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Apelacyjny zważył:**

Apelacja jest w niewielkim zakresie uzasadniona.

Sąd Apelacyjny podziela dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę materiału dowodowego, znajdującą podstawę w dyrektywach oceny dowodów zawartych w treści art. 233 § 1 k.p.c., oraz ustalony stan faktyczny i przyjmuje je za własne.

Sąd Apelacyjny podziela też wnioski wyprowadzone przez Sąd Okręgowy na podstawie ustalonego stanu faktycznego, z wyjątkiem tych, które doprowadziły Sąd Okręgowy do wniosku, iż właściwymi statio fisci Skarbu Państwa ponoszącymi odpowiedzialność w sprawie są Prezydent Miasta K. i Minister (...) i (...).

Omówienie zarzutów apelacji rozpocząć należy od wskazania, że w sprawie brak jest podstaw do zawieszenia niniejszego postępowania.



Przypomnieć należy, iż wniosek o zawieszenie postępowania opiera się na tym, że Minister (...) wszczął postępowanie administracyjne, które przedmiotem jest ustalenie, czy Z. M. (1) (T.) uzyskała rekompensatę za pozostawione w Polsce mienie w ramach tzw. umowy indemnizacyjnej zawartej pomiędzy Polską i Wlk.Brytanią. Pozytywne przesądzenie tej kwestii prowadziłoby do wniosku, iż strona powodowa nie mogłaby nabyć skutecznie nieruchomości w części udziału należącej do Z. M. (1/3).

W zakresie tego zarzutu należy zgodzić się ze stanowiskiem strony powodowej, która zwróciła uwagę, że ww. umowa została zawarta zarówno po zbyciu ww. nieruchomości przez (między innymi) Z. M. na rzecz strony powodowej, jak i po jej przejęciu przez ówczesne Państwo. W efekcie możliwe jest – przy założeniu, że Z. M. otrzymała istotnie rekompensatę – że ww. rekompensata dotyczy innych nieruchomości albo że ww. rekompensata dotyczy także nieruchomości objętej sporem. Jeżeli wystąpiłaby ta pierwsza możliwość, to brak wpływu na niniejsze postępowanie i w efekcie bezzasadność wniosku o zawieszenie postępowania jest oczywista. Jednakże również i w razie przyjęcia, że Z. M. otrzymała rekompensatę z tytułu działek objętych sporem, to okoliczność ta także nie wpływa na rozstrzygnięcie. Jest to bowiem co najwyżej kwestia rozliczenia się Z. M. z podmiotem wypłacającym rekompensatę, która w takim wypadku byłaby rekompensatą wypłaconą za mienie, które już od paru lat nie było własnością Z. M..

Spośród pozostałych zarzutów apelacji naruszenia przepisów prawa procesowego uzasadniony jest zarzut naruszenia art. 67 § 2 k.p.c. w zw. z art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. poprzez nie wskazanie w uzasadnieniu wyroku podstawy prawnej, z której wynika, że obowiązek naprawienia szkody spoczywa na Prezydencie Miasta K. oraz Ministrze (...) i (...) oraz niewskazanie, z jakiej konkretnie działalności jednostki Skarbu Państwa, Sąd Okręgowy powiązał powstanie uszczerbku w majątku strony powodowej.

Sąd Apelacyjny w tym zakresie podziela przedstawione w apelacji stanowisko pozwanego Skarbu Państwa poparte odwołaniem się do orzeczeń sądów powszechnych i Sądu Najwyższego (por. w szczególności wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 8 lipca 2021 r., I ACa 142/20). Skoro bowiem zgodnie z art.6 ust.4 ustawy z 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j.Dz.U. z 2021, poz.1933) w sprawach odpowiedzialności Skarbu Państwa za wykonywanie władzy publicznej Skarb Państwa reprezentowany jest przez organ władzy publicznej, z którego działalnością wiąże się dochodzone roszczenie, a nieruchomość została przejęta przez Prezydium (...) Rady (...) w K. (k.1469), to uprawnienia te przeszły na wojewodów stosownie do treści § 2 pkt 19 rozporządzenia Rady Ministrów z 30 maja 1975 r. w sprawie określenia zadań i uprawnień należących do powiatowych rad narodowych i naczelników powiatów, które przejmują wojewódzkie rady narodowe i wojewodowie (Dz.U. nr 17, poz.94), a następnie art.53 ust.1 ustawy z 22 marca 1990 r. o terenowych organach rządowej administracji ogólnej (t.j. Dz.U. z 1998 r., nr 32, poz.176), zastąpioną przez ustawę z 5 czerwca 1998 r. o administracji rządowej w województwie (tj.Dz.U. z 2001 r., Nr 80, poz.872), a następnie przez ustawę z 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (tj. Dz.U. z 2023 r., poz.190).

Jednocześnie zgodnie z art.65 ust.1 ustawy z 21 stycznia 2000 r. o zmianie niektórych ustaw związanych z funkcjonowaniem administracji publicznej (Dz.U. Nr 12, poz.136) w postępowaniach sądowych, w których stroną jest Skarb Państwa, wynikających z działalności państwowych jednostek organizacyjnych nie mających osobowości prawnej, które przed dniem 1 stycznia 1999 r. uzyskały osobowość prawną lub zostały zlikwidowane albo z dniem 1 stycznia 1999 r. zostały przejęte przez jednostkę samorządu terytorialnego, Skarb Państwa reprezentuje wojewoda.

Natomiast pozostałe zarzuty apelacji są bezzasadne. I tak, w sprawie nie można zgodzić się z zarzutem naruszenia art.233 § 1 kpc, czy to samoistnego, czy też powiązanego z zarzutem naruszenia innych przepisów, albowiem Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej, to jest zgodnej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceny materiału dowodowego.

Skuteczne podniesienie zarzutu obrazy przepisu art. 233 §1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 8 kwietnia 2009 r., II PK 261/08). Jeśli sądowni nie można wytknąć błędnego z punktu widzenia logiki

i doświadczenia życiowego rozumowania, nie dochodzi do obrazy ww. przepisu, nawet jeśli z dowodu można wywieść wnioski inne niż przyjęte przez sąd.

I tak, nie sposób zgodzić się z zarzutem naruszenia art.233 § 1 kpc polegającym na wadliwym uznaniu istnienia tożsamości podmiotowej pomiędzy podmiotem, który utracił nieruchomości ziemskie w wyniku wykonywania ustawy o dobrach martwej ręki wskazane w protokole przejęcia z dnia 27 stycznia 1951 r. a powodem oraz art. 327<sup>(1)</sup> § 1 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia, w oparciu o jakie konkretnie dowody nastąpiło uznanie legitymacji czynnej strony powodowej i istnienie tożsamości prawnej strony powodowej i kościelnej osoby prawnej - Towarzystwa (...) ((...)) w którego imieniu i na rzecz działał ksiądz J. R. (1) zamieszkały w M. na G. na podstawie zaświadczenia (...)w K., które to Stowarzyszenie było stroną umowy zamiany z 1948 r., a następnie zostało wskazane w protokole przejęcia nieruchomości z 27 stycznia 1951 r. sporządzonego w związku z wykonywaniem ustawy o dobrach martwej ręki.

Materiał dowodowy potwierdza ww. tożsamość, a okoliczność, że sama strona powodowa korzystała z różnych wariantów nazwy nie przekreśla prawidłowości ww. ustalenia.

Spośród szeregu dokumentów potwierdzających tożsamość strony powodowej można wymienić zarówno te pochodzące od samej strony powodowej, co oczywiście nakazuje pewną ostrożność w ustalaniu stanu faktycznego na ich podstawie, ale jednocześnie nie wyłącza takiej możliwości (por. k.351), ale również dokumenty publiczne w postaci np. wykazu zakonów ze zgłoszeniami w odpowiednim trybie, a założyć można, że w ówczesnych realiach politycznych było mało prawdopodobne, aby potwierdzono byt prawny zgromadzenia zakonnego, które co najmniej nie spełniło obowiązujących wówczas wymagań, czy wręcz zaprzestało działalności.

Nie sposób też nie zauważyć, że niniejszy proces to konsekwencja nie zakończonych postępowania przed Komisją (...). Sąd Apelacyjny nie traktuje tego postępowania jako swoistej kontynuacji, ale nie można pomijać ww. okoliczności i tego, że w trakcie postępowania przed Komisją (...) różne organy administracji publicznej korespondowały ze stroną powodową nie kwestionując jej tożsamości z podmiotem, który został pozbawiony nieruchomości na podstawie ustawy o dobrach martwej ręki – por. pismo Ministra Finansów, w którym ww. Minister odnosi się merytorycznie do stanowiska strony powodowej i nie kwestionuje jego związku z Towarzystwem z 1948 r. (por. k.791), protokół i orzeczenie Komisji (...) (k.802 i 807), wyrok NSA (k.867) czy ugoda zawarta pomiędzy stroną powodową i Wojewodą (...) (k.1002). We wszystkich tych dokumentach brak jest zakwestionowania tożsamości strony powodowej z Towarzystwem z 1948 r.

Nie można się także zgodzić z zarzutem naruszenia art. 233 k.p.c. w zw. z art 244 k.p.c. i z art. 245 k.p.c. na zaniechaniu dokonania wszechstronnej oceny wymienionych w tym zarzucie dokumentów. Po pierwsze, nie można zgodzić się z zarzutem, że Sąd Okręgowy nie odniósł się do ww. dokumentów – np. Sąd Okręgowy szczegółowo omówił rolę P. M. (1) w stanie faktycznym, a w szczególności w jaki sposób należy postrzegać jego zachowanie. Z kolei, jeżeli chodzi o pozostałe wymienione w zarzucie dokumenty, to Sąd Okręgowy nawet jeżeli nie wymienia ich z nazwy to omawia te zagadnienia, dla których – według apelującego – dany dokument ma znaczenie. I tak, nie można akceptować stanowiska, że okoliczność, iż H. T. w testamencie zamieścił fragment wskazujący, że na części nieruchomości znajduje się ogród warzywny (gazon zajęty pod uprawę warzyw – k.1872), potwierdza, że była to nieruchomość ziemska, czyli majątek ziemski, w znaczeniu – wykorzystywany do szeroko rozumianej produkcji rolnej.

Nie można także podzielić zarzutu wadliwego uznania za wiarygodną opinii biegłych, zarówno Z. D., jak i E.H..

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ocenę opinii zaprezentowaną przez Sąd Okręgowy.

Jeżeli chodzi o opinię biegłej Z. D. to biegła w sposób konkretny, a przez to zrozumiały dla laika wyjaśnia zaprezentowane wnioski i przyczyny, dla których uwzględnienie wniosków pozwanego Skarbu Państwa byłoby bezprzedmiotowe – por. np. wyjaśnienia, dlaczego nieprzydatne byłoby badanie próbek gruntu w celu zbadania, czy przed około 75 laty dany obszar mógł być sklasyfikowany jako (szeroko rozumiane) gospodarstwo rolne.

Jeżeli chodzi o opinię biegłej E. H. to ocena jej opinii winna być przeprowadzona przy uwzględnieniu kluczowej okoliczności – to jest, że badana nieruchomość znajduje się w ścisłym centrum K., a to z kolei oznacza znaczące utrudnienie doboru nieruchomości podobnych. Biegła była tego świadoma i wszelkie skutki tej okoliczności starała się uwzględnić w ramach tzw. współczynników korekty.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, wyjaśnienia biegłej E. H. usuwają ewentualne wątpliwości co do prawidłowości jej opinii. Co więcej, podkreślenia wymaga, że Sąd I instancji nie poprzestał na stwierdzeniu, że podziela wnioski tej opinii, tylko w obszerny sposób omówił opinię. Nie można podzielić zarzutu, że biegła nie oceniała okoliczności wynikających z § 38 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, czy też, że występowanie w przeszłości na terenie nieruchomości drzew owocowych spełnia przesłankę § 45 ww. rozporządzenia.

W rezultacie bezzasadny jest wniosek naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. przez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z dodatkowej opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości w związku z rzekomymi wątpliwościami co do prawidłowości opinii E. H..

Bezzasadny jest też zarzut naruszenia art.157 u.g.n. przez oddalenie wniosku o zlecenie weryfikacji prawidłowości opinii biegłej dr E. H. organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Zgodnie z ust.3 jeżeli operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie sądu to podmiotem uprawnionym do wnioskowania o ocenę operatu jest ten sąd. Rolę sądu w takiej sytuacji nie można postrzegać jako obowiązku zlecenia oceny o ile strona złoży taki wniosek. Wniosek taki podlega ocenie sądu orzekającego, czy zachodzą przesłanki do uwzględnienia takiego wniosku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 28 października 2020 r., II CSK 334/20). Skoro Sąd Okręgowy uznał opinię biegłej E. H. za rzetelną i przydatną do rozstrzygnięcia sporu, a Sąd Apelacyjny podziela ww. wniosek to zarzut braku weryfikacji opinii w trybie art.157 ugn należy uznać za bezzasadny.

W efekcie nie można zgodzić się z zarzutem naruszenia przepisów prawa materialnego.

I tak, skoro Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił tożsamość podmiotu występującego z żądaniem zgłoszonym w postępowaniu regulacyjnym i podmiotu występującego z roszczeniem pozwu to nie doszło do naruszenia art. 61 ust. 1 w zw. z art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej w zw. z art.4 ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o zmianie ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej.

Prawidłowo także Sąd Okręgowy zastosował art. 61 ust. 1 pkt 2 i 7 w zw. z art. 63 ust. 1 i 3 ustawy z 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej w zw. z art. 1 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy z 20 marca 1950 r. o przejęciu przez państwo dóbr martwej ręki [...]. W istocie akceptacja stanowiska pozwanego Skarbu Państwa prowadziłaby do wniosku, że jakiegokolwiek przejęcie nieruchomości na podstawie ww. przepisów, niezależnie od tego, czy występowały prawne przesłanki przejęcia nieruchomości w ww. trybie wywołują co najwyżej skutek nieprawidłowości proceduralnych, które nie mogą mieć jednak wpływu na ogólną ocenę dopuszczalności przejęcia ww. nieruchomości – niezależnie od moralnej, społecznej, czy politycznej oceny tego typu rozwiązań.

Pozwany Skarb Państwa odwołując się do występującego w orzecznictwie stanowiska, wedle którego poszczególne akty prawne okresu powojennego, aczkolwiek obecnie nie do zaakceptowania to jednak stanowiły one element ówczesnego porządku prawnego, zniekształca ww. stanowisko. Nigdy bowiem sądy orzekające nie twierdziły, że powołanie się przy przejęciu przez Państwo nieruchomości na rozwiązania danego aktu prawnego – w tym wypadku ustawy o dobrach martwej ręki konwaliduje wszelkie nieprawidłowości, które wystąpiły przy okazji przejęcia danej nieruchomości. Prawidłowe zastosowanie ww. poglądu polega na ustaleniu, czy dana nieruchomość mogła być przejęta na podstawie danego aktu prawnego i dopiero po uzyskaniu twierdzącej odpowiedzi na tak postawione pytanie można było oceniać skutek stwierdzonych nieprawidłowości – w tym ocenić, czy dane nieprawidłowości mają li tylko znaczenie proceduralne i nie wpływają na ocenę dopuszczalności przejęcia konkretnej nieruchomości na podstawie danego aktu prawnego.

Podobnie zachował się Sąd Okręgowy w tej sprawie – to jest ocenił, czy nieruchomości podlegała przejęciu na podstawie ustawy o dobrach martwej ręki i w wyniku ustalenia, że taka sytuacja nie zachodziła zastosował art.61 ust.1 pkt 7 ustawy z 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej.

Zauważyć należy, że pozwany Skarb Państwa jest niekonsekwentny w swoim stanowisku. Gdyby przyjąć stanowisko pozwanego Skarbu Państwa za prawidłowe – tzn. gdyby zgodzić się, że wystarczająca dla oceny trybu przejęcia nieruchomości jest treść protokołu przejęcia z którego wynika, że przejęcie nastąpiło na podstawie ustawy o dobrach martwej ręki to zupełnie zbędne było badanie charakteru nieruchomości – to jest weryfikacja, czy była to nieruchomość ziemiska. Ustalenie bowiem, że zgodnie z treścią protokołu nieruchomość została przejęta na podstawie ustawy o dobrach martwej ręki – niezależnie od tego, czy spełniała przesłanki nieruchomości, które mogły zostać w tym trybie przejęte – wystarczyłoby do uznania, że przejęcie nieruchomości nastąpiło w zgodzie z ówczesnie obowiązującymi przepisami. Tym samym zakres zastosowania art.61 ust.1 pkt 7 ustawy o stosunku Państwa do Kościoła (...) ograniczony zostałby tylko do tych nieruchomości, które zostały przejęte przez ówczesne Państwo bez wskazania jakiegokolwiek podstawy prawnej.

W rezultacie nie można podzielić zarzutu naruszenia ww. przepisu i wadliwego – zdaniem apelującego – uznania, że sporne nieruchomości zostały przejęte przez państwo bez podstawy prawnej w obliczu wskazania, że do przejęcia ww. nieruchomości przeszło na podstawie ustawy o dobrach martwej ręki. Jak wyżej wskazano, dla uznania, że nieruchomość została przejęta stosownie do treści danego aktu prawnego nie jest wystarczające powołanie się przez ówczesne organy władzy publicznej na konkretny akt prawny, konieczne jest bowiem ziszczenie się przesłanek uzasadniających przejęcie nieruchomości w danym trybie. Brak spełnienia przesłanek wynikających z treści aktu prawnego (w tym wypadku ustawy o dobrach martwej ręki) uzasadnia przyjęcie, że nieruchomość została przejęta bez tytułu prawnego.

Jak już wyżej wskazano, Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił tożsamość pomiędzy stroną powodową i Towarzystwem (...) z 1948r., a to oznacza, że Sąd Okręgowy – dokonując takich ustaleń - nie naruszył przepisów prawa materialnego w postaci art. 35 k.c. w zw. z art. 61 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej i art. 72 ust. 1 pkt 2 oraz art. 59 ww. ustawy.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art.386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok w ten tylko sposób, że ustalone i przyjęte przez Sąd Okręgowy statio fisci w postaci Prezydenta Miasta K. i Ministra (...) i (...) zastąpił prawidłowym w jego ocenie statio fisci. W analogiczny sposób Sąd Apelacyjny zmienił rozstrzygnięcie o kosztach procesu, przy czym Sąd Apelacyjny uwzględnił w ww. zmianie kwoty zasądzone przez Sąd Okręgowy postanowieniem z 18 marca 2022 r.

W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny na podstawie art.385 kpc oddalił apelację jako bezzasadną.

Sąd Apelacyjny orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art.98 § 1 i 3 kpc i art.391 § 1 kpc oraz § 2 pkt 8 w związku z § 10 ust.1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r., poz.1800 ze zm.).