

Sygn. akt *I ACa 31/18*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2018 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

Sędziowie: SA Mariola Głowacka /spr./

SA Ryszard Marchwicki

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. S. (1)**

przeciwko **K. (...) w W.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 26 października 2017 r. sygn. akt XVIII C 1317/15

1. oddała apelację;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 4050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Mariola Głowacka Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Ryszard Marchwicki

## UZASADNIENIE

Powód A. S. (1) pozwem z dnia 29 lipca 2015r. wniósł o zasądzenie od pozwanej A. (...) w P. kwoty 198.630 zł wraz odsetkami od dnia 2 czerwca 2015r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłat skarbowych według norm przepisanych. Kwotę dochodzoną pozwem stanowi odszkodowanie z tytułu naruszenia przysługującego powodowi prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości z Zasobu W. (...), wobec dokonania sprzedaży nieruchomości z pominięciem powoda, obliczone jako równowartość marży, którą powód uzyskałby od J. G. sprzedając jemu nieruchomość, gdyby pozwana tą nieruchomość, w ramach prawa pierwszeństwa, wcześniej sprzedała powodowi.

Pozwana w odpowiedzi na pozew z dnia 28 września 2015r. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania w tym zwrot kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pismem z dnia 20 września 2017r. pozwana poinformowała Sąd, że na mocy art. 45 ustawy z dnia 10 lutego 2017r. Przepisy wprowadzające ustawę o K. (...) zniesiona została A. (...) w której ogół praw i obowiązków z mocy prawa wszedł z dniem 1 września 2017r. K. (...), stając się tym samym stroną postępowania w niniejszej sprawie.

Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 26 października 2017r. oddalił powództwo, zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.600 zł i nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Poznaniu) kwotę 3.426,41 zł.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że nieruchomości obejmująca działki o numerach (...) położone w gminie R. powiat (...) w miejscowości S. została przejęta od ostatnich spadkobierców majątku S. tj. K., A. i Z. S. na rzecz S. (...)w P. w 1944r. w związku z wejściem w życie dekretu PKWN z dnia 6 września 1944r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie z dnia 8 marca 1991r. stwierdzono, że spadek po K. S. nabył m.in. powód w 3/20 części oraz po zmarłej A. S. (2) nabył m.in. powód po 1/5 w stosunku do całości spadku. Wskazaną wyżej nieruchomości jako wchodzącą w skład Z. (...) pozwany oddał w dzierżawę J. G. na podstawie umowy dzierżawy z dnia 21 maja 2007r. na okres 10 lat licząc od dnia 25 kwietnia 2007r. Termin na jaki zawarta została umowa dzierżawy następnie przedłużony został do dnia 24 kwietnia 2037r.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powód pismem z dnia 24 listopada 2010r. (data nadania w placówce pocztowej) skierowanym do filii pozwanego w P. zgłosił zamiar zakupu działek nr (...) w S. w imieniu swoim i pozostałych spadkobierców. W piśmie tym powód zwrócił się także o dokonanie wyceny i przygotowanie warunków sprzedaży tej nieruchomości. W odpowiedzi na powyższe pozwany poinformował, że uprawnienie do pierwszeństwa w nabyciu przedmiotowych nieruchomości może być zrealizowane, gdy pozwany przeznaczy te nieruchomości do sprzedaży. Pozwany wskazał, że sprzedaż takich nieruchomości w związku z wprowadzoną przez Prezesa Agencji możliwością ich sprzedaży prowadzona będzie na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, jak też przepisów wykonawczych i stosownych wytycznych. Pozwany przedstawił także procedurę wyceny wartości nieruchomości oraz postępowania w przedmiocie poinformowania osób uprawnionych do nabycia nieruchomości o takiej możliwości. Nadto pozwany wyjaśnił, że nieskorzystanie z możliwości nabycia w ramach pierwszeństwa przez byłego właściciela nieruchomości lub jego spadkobiercy powoduje, że nieruchomości może być przeznaczona do sprzedaży na rzecz dzierżawcy.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że J. G. - dzierżawca nieruchomości położonej w S. o numerach działek (...) w dniu 8 marca 2011r. zawarł z powodem porozumienie wstępne, którego przedmiotem były wstępne ustalenia stron co do zamiaru nabycia tych nieruchomości przez J. G. po uprzednim ich zakupie przez spadkobierców byłych właścicieli od pozwanego, których w tych czynnościach reprezentował powód. W dniu 9 marca 2011r. powód zawarł z J. G. umowę przedwstępną na mocy której J. G. jako dzierżawca nieruchomości rolnej zabudowanej – działek nr (...) w S. o łącznej powierzchni 34,2464 ha, wyraził wolę nabycia tych działek, po ich zakupie przez powoda od pozwanego. W treści tej umowy strony zobowiązały się do zawarcia umowy kupna – sprzedaży tych nieruchomości pod warunkiem ich nabycia przez powoda w terminie 3 miesięcy od daty zakupu. Strony uzgodniły zasady ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości w ten sposób, że J. G. zobowiązał się zapłacić na rzecz powoda cenę zakupu od pozwanego powiększoną o marżę w wysokości 5.800 zł za każdy hektar tj. 34,2464 ha x 5.800 zł co stanowi kwotę 198.630 zł. Ustalona pomiędzy powodem a J. G. wysokość marży za każdy hektar gruntu odpowiadała warunkom cenowym panującym na rynku, bowiem w 2013r. różnica pomiędzy średnią ceną zakupu 1 hektara gruntu rolnego od Agencji Nieruchomości Rolnych i średnią ceną sprzedaży na wolnym rynku wynosiła około 6.594 zł.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że pismem z dnia 27 lutego 2012r. powód zwrócił się do Dyrektora pozwanego ponownie z wnioskiem o umożliwienie mu zakupu nieruchomości rolnej obejmującej działki (...). W piśmie tych powód powołał się na wcześniejszą korespondencję kierowaną zarówno do filii pozwanego w P., jak też do Prezesa pozwanego wyjaśniając, że działania te nie skutkują żadnym realnym działaniem w celu realizacji wniosku powoda o możliwość nabycia określonych wyżej nieruchomości na mocy przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu tych działek. Pozwany pismem z dnia 18 kwietnia 2012r. poinformował powoda o planowanym przygotowywaniu do sprzedaży nieruchomości wskazując przy tym, że w cenie sprzedaży zostaną uwzględnione nakłady poniesione

przez dzierżawcę. W piśmie z dnia 4 maja 2012r. powód realizując wskazania strony pozwanej wystąpił m.in. o wyrażenie zgody na wgląd do operatu osobiście lub przez umocowanego przez powoda pełnomocnika. W odpowiedzi na powyższe strona pozwana poinformowała powoda o zgodzie na wgląd do operatów szacunkowych z tym, że zastrzegła, że wgląd ten jest możliwy wyłącznie po złożeniu stosownego oświadczenia w siedzibie filii i tylko osobiście przez nabywcę. W operacie szacunkowym z dnia 30 czerwca 2012r. wartość nieruchomości ustalona została na łączną kwotę 1.800.700 zł. W sporządzonym wykazie nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży z dnia 24 października 2012r. podanym do publicznej wiadomości określono cenę nieruchomości na kwotę 1.810.000 zł uwzględniając w tej wartości także koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży i zaznaczając przy tym, że na nieruchomości zostały dokonane nakłady inwestycyjne, których wartość rynkową ustalono na kwotę 287.600 zł. Sporządzony operat szacunkowy przedstawiony został do odbioru powołanej przez stronę pozwaną komisji, która nie wniosła jakichkolwiek zastrzeżeń co do jego ustaleń, jak też ustaliła, że brak jest innych uwag do treści operatu uzasadniających wystąpienie do rzeczoznawcy majątkowego o udzielenie stosownych wyjaśnień. Do protokołu przyjęcia przez Oddział Terenowy operatu szacunkowego z określoną wartością nieruchomości zastrzeżeń nie wniósł także Z. (...). Z treścią sporządzonego operatu szacunkowego z dnia 30 czerwca 2012r. w celu podjęcia decyzji o jej nabyciu w dniu 6 listopada 2012r. zapoznał się pełnomocnik powoda adwokat S. K..

Sąd pierwszej instancji ustalił, że pozwany pismem z dnia 14 listopada 2012r. zawiadomił powoda o zamiarze sprzedaży nieruchomości rolnej zabudowanej położonej w obrębie S. gm. R. stanowiącej działki nr (...) o powierzchni łącznej 34,2464 ha za cenę 1.810.100 zł w tym grunty niezabudowane 717.400 zł, grunty pod zabudowę 358.000 zł, budynki i budowle z wyposażeniem gorzelnii i nakładami 730.000 zł, drzewostan 3.700 zł, urządzenia 1.000 zł, zapisanej w KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w O.. Strona pozwana poinformowała też powoda, że na nieruchomości poczynione zostały nakłady inwestycyjne budowlane poniesione przez dzierżawcę, które nie są własnością Agencji, a których wartość rynkowa wynosi 287.600 zł. Pozwany wskazał, że w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia należy złożyć pozwanemu oświadczenie o zamiarze nabycia nieruchomości po wyżej określonej cenie wyjaśniając, że niezłożenie tego oświadczenia z zachowaniem wskazanego terminu traktowane będzie jako rezygnacja z pierwszeństwa nabycia nieruchomości. Zawiadomienie to zostało skierowane zarówno bezpośrednio do samego powoda, jak też do jego pełnomocnika oraz do J. G., którego pozwany również traktował jako pełnomocnika powoda. Zawiadomienie zostało odebrane przez powoda w dniu 19 listopada 2012r., a przez pełnomocników odpowiednio w dniach 19 i 22 listopada 2012r., tym samym termin na złożenie oświadczenia o zamiarze nabycia nieruchomości upływał najpóźniej w dniu 13 grudnia 2012r.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w związku z ustaleniem wartości nieruchomości wskazanej w treści operatu szacunkowego J. G. wystąpił do powoda z prośbą o podjęcie rozmów z pozwanym w celu obniżenia ceny. W aneksie do umowy przedwstępnej z dnia 9 marca 2011r. zawartej pomiędzy powodem i J. G. powód zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do obniżenia ceny nieruchomości określonej w wykazie z dnia 24 października 2012r. w tym poprzez nakłonienie strony pozwanej do poddania operatu szacunkowego weryfikacji przez organizację rzeczoznawców majątkowych lub uzyskanie kopii operatu w celu poddania go weryfikacji na zlecenie powoda. Powód działając za pośrednictwem ustanowionego pełnomocnika zakwestionował w całości przeprowadzoną wycenę nieruchomości. W związku z tym wniósł o poddanie ocenie sporządzonego operatu szacunkowego organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Powód wniósł zastrzeżenia co do ustalonego stanu technicznego oraz zużycia budynków gospodarczych, wyceny nakładów poniesionych przez dzierżawcę, pominięcia obciążenia prawnego w postaci długoterminowej dzierżawy. Pozwany jednak nie znajdował podstaw do kwestionowania sporządzonego operatu szacunkowego, o czym poinformował powoda. W piśmie z dnia 3 grudnia 2012r. powód ponownie wniósł o przekazanie operatu szacunkowego do oceny jego prawidłowości. W piśmie tym powód wystąpił o przedstawienie mu kserokopii umów wiążących pozwanego z dzierżawcą i projektu umowy sprzedaży nieruchomości. Powód przedstawił też szereg pytań dotyczących nakładów poczynionych na nieruchomość przez dzierżawcę wnosząc przy tym, by termin na złożenie oświadczenia o zamiarze nabycia nieruchomości rozpoczął swój bieg w dniu otrzymania żądanych dokumentów oraz odpowiedzi na poruszone przez niego kwestie. Pozwany potrzymał swoje stanowisko w zakresie braku podstaw uzasadniających zwrócić się do organizacji zawodowej rzeczoznawców informując, że wszelkie dokumenty dotyczące umowy dzierżawy dostępne są w siedzibie pozwanego. Powód pismem z dnia 14 grudnia 2012r.

wystąpił do Prezesa pozwanego ze skargą na działania Dyrektora Filii pozwanego w P.. Równolegle pismem z tej samej daty powód wystąpił do pozwanego zwracając się o przekazanie mu umowy dzierżawy, kopii wszystkich umów regulujących zasady poczynionych przez dzierżawcę inwestycji, pełnej dokumentacji budowlanej i projektu aktu notarialnego stanowiącego umowę sprzedaży. W piśmie tym powód zwrócił się także o odpis operatu szacunkowego.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że wobec upływu wyznaczonego powodowi 21 dniowego terminu na złożenie oświadczenia o zamiarze zakupu nieruchomości, strona pozwana pismem z dnia 27 lutego 2013r. zawiadomiła jej dzierżawcę J. G. jako prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) o zamiarze sprzedaży określonej wyżej nieruchomości na opisanych wyżej warunkach. Zawiadomienie to zostało doręczone J. G. w dniu 11 marca 2013r. W dniu 28 czerwca 2013r. pozwany sprzedał J. G. prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą „ (...) z siedzibą w S. z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) działki numer (...) o łącznej powierzchni 34,2464 ha za cenę 1.810.100 zł. W ramach zawartej umowy sprzedaży, wobec przysługującego J. G. względem pozwanego roszczenia z tytułu poniesionych na nieruchomość nakładów, strony dokonały potrącenia wzajemnych wierzytelności i umorzyły je do kwoty 287.600 zł odpowiadającej wartości dokonanych przez J. G. jako dzierżawcę nakładów na nieruchomość.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powód wezwał stronę pozwaną do zapłaty na jego rzecz kwoty 198.630 zł stanowiącej odszkodowanie z tytułu naruszenia przysługującego powodowi prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości z Z. (...) wobec dokonania sprzedaży nieruchomości z pominięciem powoda. Pozwany wezwanie to uznał za bezzasadne, o czym pisemnie poinformował powoda. W treści operatu szacunkowego z dnia 30 czerwca 2012r. dotyczącego nieruchomości P. (...) ustaliło szereg uchybień mających wpływ na szacowaną wartość nieruchomości. Z tej przyczyny P. (...) oceniło ten operat negatywnie. Operat ten został także ostatecznie wycofany z obrotu.

W ocenie Sądu pierwszej instancji nie miał znaczenia dla wyjaśnienia niniejszej sprawy przedłożony do akt przez powoda odpis wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu Wydział Cywilny z siedzibą w P. z dnia 22 lutego 2013r. wraz z jego uzasadnieniem. Świadek J. G. wyjaśniał dlaczego wyszedł z inicjatywą zakupu nieruchomości. Przyczyną tego był brak porozumienia z pozwaną odnośnie przeprowadzanych przez niego na tej nieruchomości inwestycji. Okoliczności tej zresztą nie kwestionował sam powód, który także potwierdził, że to faktycznie J. G. zwrócił się do niego jako spadkobiercy wyjaśniając celowość nabycia przez niego na własność nieruchomości, co umożliwiłoby mu swobodne dysponowanie gruntem na cele inwestycyjne. Tym samym w kontekście dokonanych w sprawie ustaleń w tym kierując się stanowiskiem samego powoda, Sąd dowód ten uznał za bezprzedmiotowy. Zdaniem Sądu wobec dokonanych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych nie miały też znaczenia dla sprawy przedłożone przez powoda odpisy ksiąg wieczystych mających potwierdzać praktykę nabywania własności nieruchomości przez dzierżawców „za pośrednictwem spadkobierców” za cenę przenoszącą wartość nieruchomości ustalaną przez pozwaną. Okoliczność ta bowiem nie miała jakiegokolwiek wagi dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sąd uznał, że sporządzona w toku postępowania opinia biegłego sądowego w dziedzinie szacowania nieruchomości B. K. wraz z opinią uzupełniającą poddawała się pozytywnej ocenie, pozostając w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Biegły B. K. cechował się wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w opinii wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu. Biegły w sposób jasny, jednoznaczny, a przy tym odpowiadający zasadom doświadczenia życiowego wyjaśnił zasadność przyjętych metod określania ceny za grunty rolne, jak też wyjaśnił jaki obszar badań brał pod uwagę przy ustalaniu tej wartości. Ostatecznie do opinii biegłego żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń. Opinia biegłego B. K. wraz z opinią uzupełniającą oraz wyjaśnieniami złożonymi na piśmie została sporządzona w sposób rzetelny, jasny i spójny. Biegły posiadał odpowiednie kompetencje do przygotowania opinii. Wskazał metodykę opracowania, sposób badań, które doprowadziły biegłego do wysnucia ostatecznych wniosków. Wnioski końcowe opinii zostały sformułowane w sposób jednoznaczny i kategoryczny, są wyczerpujące i zostały dostatecznie umotywowane w wyjaśnieniach do opinii. Tym samym w części dotyczącej ustalenia ceny odsprzedaży nieruchomości (za 1 hektar) przez spadkobierców innym podmiotom po uprzednim zakupie tych nieruchomości od pozwanej w 2013r., opinia ta stanowiła podstawę dokonanych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji uznał, że podstawę prawną roszczenia dochodzonego w niniejszej sprawie stanowi art. 417 § 1 k.c. zgodnie z którym to przepisem 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.

Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności odnosząc się do statusu pozwanego K. (...) (wcześniej A. (...)) jako dysponenta mieniem Skarbu Państwa wskazał, że zachowuje aktualność stanowisko orzecznictwa w świetle którego, zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, 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 art. 2, zatem w odniesieniu do powierzonego jej mienia państwowego Agencja jest jednostką organizacyjną Skarbu Państwa reprezentującą go jako jego statio fisci. Posiada więc ona status strony postępowania (w rozumieniu art. 28 k.p.a.), którego przedmiotem jest mienie wchodzące w skład Zasobu. Jak wynika z art. 5 ust. 2 powołanej ustawy, a także jak podkreślono w orzecznictwie, A. (...) wykonuje uprawnienia właściciela (S. (...)) na zasadach określonych w ustawie z dnia 19 października 1991r. i korzysta z takich samych uprawnień jak każdy inny właściciel (vide: wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 lutego 1994r. II S.A. 241/92, ONSA 1995/2/67; tudzież z dnia 2 czerwca 1997r. IV S.A. 335/95, ONSA 1998/2/59). Agencja występuje w obrocie prawnym samodzielnie, wykonując w imieniu własnym prawa Skarbu Państwa do powierzonego jej mienia (vide: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 maja 2008r. I SA/Wa 215/08, LEX nr 469757).

Sąd pierwszej instancji wskazał, że przesłankami odpowiedzialności wynikającej z powołanego wyżej przepisu są bezprawne działanie (zaniechanie), szkoda i związek przyczynowy. Odpowiedzialność deliktowa S. (...) oparta na art. 417 k.c. i art. 417<sup>1</sup> k.c. powstaje wówczas, gdy spełnione są łącznie jej trzy ustawowe przesłanki: bezprawność działania lub zaniechania sprawcy, szkoda oraz normalny związek przyczynowy między bezprawnym zachowaniem sprawcy a szkodą. Kolejność badania przez Sąd powyższych przesłanek nie może być dowolna. W pierwszej kolejności konieczne jest ustalenie działania (zaniechania) z którego, jak twierdzi poszkodowany, wynikła szkoda oraz dokonanie oceny jego bezprawności, następnie ustalenie czy wystąpiła szkoda i jakiego rodzaju i dopiero po stwierdzeniu, że obie te przesłanki zachodzą, możliwe jest zbadanie istnienia między nimi normalnego związku przyczynowego (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2012r. II CSK 648/11, LEX nr 1215614). Ciężar wykazania zaistnienia w danej sprawie każdej z powyższych przesłanek zgodnie z zasadą wynikającą z art. 6 k.c. spoczywa na powodzie, jako stronie wywodzącej z tych faktów skutki prawne.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu obowiązującym w dniu zawiadomienia powoda o przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości i w związku z tym o możliwości skorzystania przez niego z prawa pierwszeństwa w jej nabyciu, pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości Zasobu po cenie ustalonej w sposób określony w ustawie, z zastrzeżeniem art. 17a ust. 1, art. 17b ust. 4 i art. 42, przysługuje byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercom, jeżeli nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992r. W niniejszej sprawie bezsporną pozostawała okoliczność, że powód pozostaje spadkobiercą byłego właściciela zbywanej nieruchomości, która w ramach reformy rolnej mającej miejsce w 1944r. została przejęta przez S. (...) w związku z wejściem w życie dekretu PKWN z dnia 6 września 1944r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. Powód okoliczność tę wykazał przedstawionymi do akt sprawy dokumentami, nadto fakt ten został przyznany także przez stronę pozwaną. Tym samym przedmiotem sporu w niniejszej sprawie było ustalenie czy pozwany poprzez swoje działania podjęte w toku procedury dotyczącej sprzedaży nieruchomości położonej w S. naruszył przepisy prawa w konsekwencji wywołując szkodę w majątku powoda, co uzasadniałoby wniosek, że zdarzenia te pozostawały w normalnym związku przyczynowym.

***Sąd pierwszej instancji uznał, że strona pozwana swoim działaniem naruszyła przepisy dotyczące udostępniania informacji podmiotowi wyrażającemu zamiar skorzystania z przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości. Zdaniem Sądu brak jest podstaw uzasadniających odmowę udostępnienia powodowi sporządzonego operatu szacunkowego za***

pośrednictwem pełnomocnika, czy też informowanie powoda, że możliwe jest udostępnienie tego dokumentu jedynie poprzez wgląd do jego treści w siedzibie pozwanego. W swoich pismach pozwany w sposób jednoznaczny, nie wskazując przy tym podstawy prawnej swoich działań, informował powoda, że jest on uprawniony jedynie do wglądu do sporządzonego operatu szacunkowego w siedzibie pozwanej i to pod warunkiem podpisania stosownego oświadczenia. W ocenie Sądu brak jest także podstaw do informowania powoda, że wgląd do operatu ma jedynie osobiście potencjalny nabywca, bez możliwości działania w tym zakresie przez ustanowionego pełnomocnika. Wymaganie to było nie tylko nieuzasadnione, ale także wprowadzające powoda w błąd, mając na uwadze okoliczność, że ostatecznie, zgodnie z przedłożonym do akt sprawy oświadczeniem, operat szacunkowy został przedstawiony do wglądu pełnomocnikowi powoda. Zdaniem Sądu takie działanie strony pozwanej faktycznie ograniczyło możliwość podjęcia przez powoda działań w celu zakwestionowania prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego. Sąd podzielił w pełni stanowisko zgodnie z którym żądane informacje dotyczące nieruchomości, które pozostają w gestii A. (...) stanowią informację publiczną (vide: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 24 lipca 2014r. II SAB/Po 54/14). W tym orzeczeniu wyjaśniono, że operat szacunkowy jako wytworzony na potrzeby przygotowywanej sprzedaży nieruchomości posiada walor informacji publicznej. Został bowiem wytworzony w ramach sfery działalności podmiotu zobowiązanego do udostępnienia informacji publicznej, a więc - zgodnie z art. 1 ust. 1 u.d.i.p. - zawiera informację o sprawach publicznych i dotyczy majątku publicznego (takie samo stanowisko zajęły Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 23 października 2013r. II SAB/Po 88/13, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 20 listopada 2013r. II SAB/Po 95/13, oraz Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy w wyroku z dnia 2 czerwca 2014r. II SAB/Bd 49/14 – wszystkie dostępne na stronie internetowej <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Tym samym, podobnie jak w stanie faktycznym na kanwie którego zapadło powołane wyżej orzeczenie, tak samo w niniejszej sprawie brak było podstaw uzasadniających odmowę udostępnienia powodowi operatu szacunkowego za pośrednictwem pełnomocnika. Tym bardziej, że pozwany nie udzielił powodowi rzetelnej informacji na jakiej podstawie operat szacunkowy może zostać udostępniony powodowi jedynie osobiście i wyłącznie w jego siedzibie. Także w tej materii wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu na potrzeby orzeczenia wydanego w powołanej wyżej sprawie wskazując, że udostępnienie informacji publicznej na wniosek następuje w sposób i w formie zgodnej z wnioskiem, chyba że środki techniczne, którymi dysponuje podmiot obowiązany do udostępnienia, nie umożliwiają udostępnienia informacji w sposób i w formie określonej we wniosku. Jeżeli informacja publiczna nie może być udostępniona w sposób lub w formie określonej we wniosku, podmiot obowiązany do udostępnienia powiadamia pisemnie wnioskodawcę o przyczynach braku możliwości udostępnienia informacji zgodnie z wnioskiem i wskazuje w jaki sposób lub w jakiej formie informacja może być udostępniona niezwłocznie. W niniejszej sprawie jednak strona pozwana zaniechała jakichkolwiek działań w celu udzielenia powodowi niezbędnych informacji w przedmiocie przyczyn odmowy udostępniania mu żądanych przez niego dokumentów we wskazanej przez niego formie, tym samym utrudniając mu możliwość podjęcia obrony swoich praw. W konsekwencji Sąd uznał, że takie nieuzasadnione działanie doprowadziło do sytuacji w której powód nie dysponując egzemplarzem operatu szacunkowego nie miał możliwości poddania jego treści ocenie przez organizację zawodową rzeczoznawców. Wniosek taki koresponduje z linią doktryny i orzecznictwa w świetle której przepis art. 157 u.g.n. nie ogranicza strony postępowania w możliwości zwrócenia się do organizacji zawodowej rzeczoznawców z wnioskiem o dokonanie oceny kwestionowanego operatu; ale nie można przyjąć, że obowiązek taki obciąża każdorazowo organ w sytuacji, gdy strona kwestionuje operat, zwłaszcza nie przedkładając żadnego opracowania konkurencyjnego, a ograniczając się do własnych zarzutów i argumentów. O potrzebie zewnętrznej weryfikacji operatu przez organ, o jakiej mowa w art. 157 ust. 1 u.g.n. decyduje nie żądanie strony, lecz powstanie po stronie organu uzasadnionych wątpliwości co do

**prawidłowości jego sporządzenia (vide: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 11 stycznia 2017r., II SA/Łd 562/16 LEX nr 2202361). Powód na skutek działań strony pozwanej nie dysponował materiałami na podstawie których mógłby uzyskać konkurencyjne opracowanie. Sąd za chybione uznał powołane w toku postępowania przez pozwaną stanowisko, że powód nie wystąpił do pozwanej z wnioskiem o udostępnienie informacji publicznej. W kierowanych do powoda pismach w odpowiedzi na składane przez niego wnioski i zapytania, pozwany w żadnym miejscu nie powołał się na konieczność sformułowania wniosku zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o dostępie do informacji publicznej. Ta kwestia nie została poruszona przez pozwanego w żadnym ze skierowanych do powoda pism. Brak zachowania przewidzianej przepisami tej ustawy formy wniosku nie stanowił podstawy odmowy przekazania powodowi poszczególnych danych. Sąd uznał, że strona pozwana faktycznie utrudniała powodowi dostęp do informacji mających wpływ na ustalenie ceny sprzedaży nieruchomości. Sąd uznał za bezprawne działanie pozwanego w tym zakresie jako niezajdujące podstaw w obowiązujących przepisach prawa, a przede wszystkim jako pozostające w sprzeczności z nimi.**

Sąd Okręgowy uznał brak związku przyczynowego pomiędzy takim działaniem strony pozwanej, a szkodą jaką powód poniósł z uwagi na brak zawarcia umowy ostatecznej z J. G.. W rzeczywistości powód do dnia otrzymania zawiadomienia o zamiarze sprzedaży nieruchomości rolnej stanowiącej działki nr (...) w sposób jednoznaczny nie wystąpił do pozwanego z wnioskiem o udostępnienie mu uwierzytelnionego odpisu operatu wskazując jedynie, że ewentualność przekazania mu tego dokumentu w takiej formie pozostawia pozwanemu do wyboru. Z jednoznacznym żądaniem przedstawienia operatu szacunkowego oraz innych dokumentów w tym umowy dzierżawy i umów inwestycyjnych dotyczących nieruchomości, powód wystąpił dopiero w pismach kierowanych do pozwanego po dniu 13 grudnia 2012r. kiedy to upłynął już 21 dniowy termin na złożenie oświadczenia o zamiarze nabycia nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji uznał, że to postawa samego powoda w konsekwencji przyczyniła się do sytuacji w której nie doszło do zawarcia pomiędzy nim i J. G. umowy ostatecznej. Nie ulega bowiem wątpliwości, że w dniu 9 marca 2011r. powód zawarł z J. G. będącym dzierżawcą nieruchomości przedwstępną umowę kupna – sprzedaży tej nieruchomości. Umowa ta zgodnie z wymaganiami przewidzianymi w treści art. 389 § 1 k.c. określała istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. W świetle tej umowy strony zobowiązały się do zawarcia umowy kupna sprzedaży nieruchomości, którą wyraźnie określiły, ustaliły też termin zawarcia umowy przyrzeczonej, jak też określiły cenę zakupu nieruchomości, jaką na rzecz powoda uiścić miał J. G.. Tym samym skoro powoda wiązała z potencjalnym nabywcą nieruchomości ważna umowa przedwstępna, brak było po jego stronie jakiegokolwiek ryzyka gospodarczego, by w zastrzeżonym terminie złożyć oświadczenie o zamiarze nabycia nieruchomości na zaoferowanych przez pozwaną warunkach. W świetle bowiem zawartej umowy przedwstępnej powód miał gwarancję jej sprzedaży na rzecz J. G. i uzyskania uzgodnionej za nią ceny. Tym bardziej, że - co powód wielokrotnie podnosił w toku postępowania - miał on doświadczenie w tego typu transakcjach. Stąd też niezależnie od bezprawnych działań pozwanej powód z uwagi na wcześniejsze, wiążące ustalenia z J. G., nadal miał możliwość przeprowadzenia transakcji sprzedaży na jego rzecz nieruchomości z zyskiem. Powyższe koresponduje także ze stanowiskiem samego powoda, który wyjaśniał w jaki sposób finansował zakup nieruchomości od pozwanej, celem jej dalszej odsprzedaży. Mechanizm opisany przez powoda polegający na rozłożeniu płatności na raty i zabezpieczeniu jej poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomościach będących jego własnością skutkowało tym, że taka transakcja nie powodowała jego znacznego obciążenia. Nadto w świetle zawartej umowy przedwstępnej w przypadku wywiązania się z jej postanowień przez kupującego, miał on gwarancję spłaty kwoty w terminie 3 miesięcy. Sąd uznał, że tym samym uzasadniony pozostaje wniosek, iż szkoda jaką poniósł powód nie wynikała z bezprawnych działań samej pozwanej, tylko z postawy powoda, który wobec trudności z uzyskaniem niezbędnych mu informacji o stanie nieruchomości nie złożył oświadczenia o zamiarze nabycia tej nieruchomości pomimo, że niezależnie od ceny nieruchomości określonej przez Agencję, miał zagwarantowany zysk z jej sprzedaży, po uprzednim zakupie nieruchomości od Agencji. W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy powód mógł skorzystać z prawa pierwszeństwa tym bardziej, że jego działania mające na celu podważenie prawidłowości operatu szacunkowego nie przyniosły oczekiwanych przez niego efektów. Stanowisko, że powód nie ponosił jakiegokolwiek ryzyka składając oświadczenie o zamiarze nabycia nieruchomości korzystając

z przysługującego mu prawa pierwszeństwa znajduje uzasadnienie także w linii orzecznictwa, gdyż zgodnie z art. 29 ust. 1c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami S. (...) dopiero w zawiadomieniu podawana jest cena, co mogłoby świadczyć, że dopiero z zawiadomieniem można byłoby ewentualnie wiązać skutek złożenia potencjalnemu nabywcy oferty sprzedaży nieruchomości; jednak nawet ten etap dochodzenia do zawarcia umowy nie był przez ustawodawcę traktowany jako złożenie oferty przez Agencję; z treści art. 29 ust. 1c w/w ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa wynika, że po skutecznym zawiadomieniu podmiot, któremu przysługuje pierwszeństwo, w terminie 21 dni może złożyć wniosek o nabycie na warunkach podanych w zawiadomieniu, a z pierwszeństwa korzysta, jeżeli złoży oświadczenie, że wyraża zgodę na nabycie nieruchomości po cenie określonej w zawiadomieniu. Podmiot zainteresowany nabyciem nieruchomości nawet po zawiadomieniu go nie składa więc oświadczenia o przyjęciu oferty, ale wniosek o nabycie nieruchomości. Wniosek ten nie może być zatem uznawany za oświadczenie o przyjęciu oferty, a ewentualnie może jedynie stanowić ofertę „nabywcy in spe” skierowaną do Agencji. Bez względu na to, czy wniosek traktować jako ofertę, czy też jako oświadczenie o innym charakterze, nie powinno budzić wątpliwości, że nie jest on oświadczeniem o przyjęciu oferty, zatem również zawiadomienie nie może być ofertą sprzedaży. Tym bardziej skutku złożenia oferty nie powinno się wiązać z wcześniejszym etapem, mianowicie ogłoszeniem wykazu, co do którego strona powodowa wywodziła, że było ofertą sprzedaży (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2006r. I CSK 138/06, LEX nr 604114). Tym samym powód pomimo złożenia oświadczenia o zamiarze nabycia nieruchomości nie byłby w sposób definitywny zobowiązany do finalizacji tej transakcji i mógł w dalszych czynnościach kwestionować cenę, a tym samym sporządzić operat szacunkowy. Taką możliwość zresztą w toku postępowania w swoich zeznaniach potwierdził świadek J. G., który wyjaśnił, że pomimo zakupu nieruchomości za cenę określoną przez pozwaną, nie zamierza rezygnować z możliwości jej kwestionowania. Brak było jakiegokolwiek gwarancji, że w konsekwencji działań powoda mających prowadzić do zakwestionowania ceny określonej przez pozwaną, ostatecznie wartość nieruchomości uległaby obniżeniu. W toku postępowania powód nie wykazał, by operat szacunkowy ustalał cenę nieruchomości poniżej jej wartości określonej przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami, a tym samym z naruszeniem wymagań określonych w art. 30 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W konsekwencji Sąd uznał, że powód wykazał bezprawność działania strony pozwanej, jednak zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie uzasadnia wniosku, iż takie działanie pozostawało w adekwatnym związku przyczynowym ze szkodą zaistniałą w majątku powoda. Stąd Sąd oddalił powództwo.

O kosztach zastępstwa procesowego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania wyrażoną w art. 98 k.p.c. i kwotą z tego tytułu obciążył powoda jako stronę przegrywającą sprawę. Kwotę kosztów zastępstwa procesowego Sąd ustalił na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 490) na 3.600 zł. O kosztach sądowych obejmujących wynagrodzenie powołanego w sprawie biegłego Sąd orzekł stosownie do art. 98 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych, gdzie kwota przyznanych wynagrodzeń w niniejszej sprawie wynosiła łącznie 7.926,41 zł, co po umniejszeniu o uiszczone przez powoda zaliczki w łącznej kwocie 4.500 zł daje kwotę 3.426,41 zł, którą to kwotę Sąd obciążył powoda.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód A. S. (1) zaskarżając wyrok w całości. Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 198.630 zł wraz z odsetkami od dnia 2 czerwca 2015r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kosztów poniesionych opłat skarbowych od pełnomocnictw według norm przepisanych.

Pozwany K. (...) w odpowiedzi na apelację wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa w postępowaniu apelacyjnym.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.



Sąd Apelacyjny postanowieniem wydanym na rozprawie apelacyjnej w dniu 8 października 2018r. na podstawie art. 381 k.p.c. pominął wnioski dowodowe zgłoszone przez powoda po raz pierwszy w apelacji. Powód w apelacji wniósł o przeprowadzenie dowodów z dokumentów załączonych do apelacji na okoliczność praktyki A. (...) (vide: str. 5 apelacji - k. 1002 akt). Powód do apelacji załączył kserokopie:

- pisma pełnomocnika spadkobiercy z dnia 5 maja 2015r. (vide: k. 1014 -1015 akt),
- pisma A. (...) w B. z dnia 29 maja 2015r. (vide: k. 1016 akt),
- sentencji opinii Komisji Arbitrażowej z dnia 17 czerwca 2015r. (vide: k. 1017 akt),
- wezwania pełnomocnika spadkobiercy z dnia 6 lipca 2015r. (vide: k. 1018-1019 akt),
- pisma A. (...) z dnia 10 lipca 2015r. (vide: k. 1020 akt),
- zawiadomienia A. (...) w P. z dnia 5 sierpnia 2010r. (vide: k. 1021 - 1023 akt),
- pisma adwokat M. S. adresowanego do Prezesa A. (...)z dnia 17 sierpnia 2010r. (vide: k. 1024-1029 akt),
- pisma A. (...) Biuro Prezesa adresowanego do Dyrektora A. (...) w P. z dnia 24 sierpnia 2010r. (vide: k. 1030 akt) i
- pisma A. (...) w P. z dnia 25 sierpnia 2010r. (vide: k. 1031 akt).

Wyrok w niniejszej sprawie został wydany w dniu 26 października 2017r., wszystkie dokumenty załączone do apelacji pochodzą sprzed wydania wyroku przez Sąd Okręgowy przy czym pięć z 2015r., a cztery z 2010r. W apelacji w ogóle nie wskazano przyczyny (przyczyn) z powodu której po raz pierwszy do apelacji załączono te dokumenty w sytuacji, gdy każdy z nich powstał przed wydaniem wyroku w niniejszej sprawie, a nawet przed wniesieniem pozwu do sądu, co nastąpiło w dniu 18 sierpnia 2015r. Zdaniem Sądu powód mógł zaoferować przeprowadzenie dowodów z tych dokumentów Sądowi pierwszej instancji, a w apelacji nie wykazał, iż potrzeba ich powołania wynika dopiero po wydaniu wyroku przez Sąd Okręgowy. Stąd na podstawie art. 381 k.p.c. pominięto wnioski dowodowe o przeprowadzenie dowodów z dokumentów zgłoszone po raz pierwszy w apelacji.

Rację ma powód zarzucając w apelacji, że Sąd pierwszej instancji niewłaściwie uznał, że podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowi art. 417 k.c. Powyższe stanowisko podzielił pozwany w odpowiedzi na apelację. Stosunek zobowiązaniowy powstający z mocy tego przepisu jest efektem bezprawności zaistniałej w sferze publicznoprawnej. Gdy brak jest formalnej równości stron mamy do czynienia z wykonywaniem władzy publicznej. Realizacja funkcji władczej łączy się bowiem co do zasady z możliwością władczego kształtowania sytuacji jednostki. K. (...) (wcześniej A. (...)) jest państwową osobą prawną, której powierzono zadania w zakresie mienia Z. (...). Dysponowanie nieruchomościami tego Zasobu, co do zasady, następuje w sposób określony w art. 24 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi S. (...), czyli poprzez typowe instytucje cywilnoprawne. Stąd K. (...) (wcześniej A. (...)) realizując ustawowe zadania w przeważającej mierze działa w sferze dominum, gdzie pozycja podmiotów publicznych jest autonomiczna i równorzędna względem innych podmiotów, a relacje prawne nawiązywane w ramach tej sfery to stosunki zobowiązaniowe lub prawnorzeczowe właściwe prawu prywatnemu. Zawiadomienie powoda o możliwości złożenia oświadczenia o nabyciu nieruchomości jest działaniem w sferze dominum, a nie w sferze imperium. Podstawę prawną roszczenia powoda nie stanowi więc art. 417 k.c. jak to przyjął Sąd Okręgowy, lecz art. 415 k.c. konstruujący odpowiedzialność za czyn niedozwolony na zasadzie winy. Jednocześnie brak jest podstaw do uznania, że działania A. (...) były sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub z dobrymi obyczajami. Powód formułując powyższy zarzut w punkcie 9 zarzutów apelacji, w uzasadnieniu do apelacji nie wyjaśnił dlaczego - zdaniem skarżącego - działanie pozwanej miało nie tylko charakter bezprawny, lecz było też sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub dobrymi obyczajami. Powód nie wskazał jakie to zasady współzycia społecznego miałyby zostać naruszone lub dobre obyczaje. Powód w apelacji nie kwestionuje ustalenia Sądu pierwszej instancji o braku podstaw uzasadniających odmowę udostępnienia powodowi sporządzonego operatu

szacunkowego za pośrednictwem pełnomocnika, czy też informowanie powoda, że możliwe jest udostępnienie tego dokumentu jedynie poprzez wgląd do jego treści w siedzibie pozwanego. Wyłącznie w tym zakresie Sąd pierwszej instancji uznał bezprawność działania pozwanego i nie jest to kwestionowane w apelacji, gdyż powód w apelacji nie zarzucił, że Sąd pierwszej instancji bezzasadnie ograniczył bezprawność działania pozwanego wyłącznie do w/w dwóch zachowań. Powód w apelacji nie przedstawił innego (innych) zachowania pozwanego w oparciu o które należałoby uznać winę pozwanego. Należy mieć jednak na uwadze, że A. (...) udostępniła pełnomocnikowi powoda operat szacunkowy z którym zapoznał się on w dniu 6 listopada 2012r., a więc przed doręczeniem zarówno jemu jak i powodowi zawiadomienia A. (...) z dnia 14 listopada 2012r. Nie zasługiwał więc na uwzględnienie zarzut sprzeczności działań A. (...) z zasadami współżycia społecznego lub z dobrymi obyczajami sformułowany w punkcie 9 zarzutów apelacji.

Powyższe naruszenie prawa materialnego poprzez zastosowanie art. 417 k.c. i nie zastosowanie art. 415 k.c., nie miało wpływu na treść rozstrzygnięcia zapadłego w niniejszej sprawie.

Sąd Apelacyjny akceptuje uznanie Sądu pierwszej instancji, że pomiędzy bezprawnym działaniem A. (...) i szkodą powoda nie zachodzi związek przyczynowy. W doktrynie jest wyrażany pogląd, który Sąd Apelacyjny aprobeuje, że gdy osoba uprawniona złoży oświadczenie o odmowie skorzystania z prawa pierwszeństwa lub nie złoży oświadczenia czy też złoży oświadczenie na warunkach innych niż określono w zawiadomieniu lub nie stawi się bez uzasadnionej przyczyny w celu zawarcia umowy, A. (...) (obecnie K. (...)) przeznaczają przedmiotową nieruchomość do zbycia kolejnemu podmiotowi, któremu przysługuje prawo pierwszeństwa nieruchomości według kolejności określonej w art. 29 ust. 1 f w/w ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi S. (...) (vide: Paweł Czechowski (red.) Piotr Iwazkiewicz teza 1.3 Komentarza do art. 29 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa Stan prawny 2018.05.02 Komentarz LEX; tudzież Łukasz Sanakiewicz teza 12 Komentarza do art. 29 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa Stan prawny 2014.05.20 Komentarz LEX). Powyższe poglądy zostały zaprezentowane uwzględniając stan prawny na dzień odpowiednio 2018.05.02 i 2014.05.20, ale są one aktualne także na dzień 14 listopada 2012r. tj. pisma A. (...) zawiadamiającego powoda o zamiarze sprzedaży przez A. (...) nieruchomości rolnej zabudowanej położonej w obrębie S. Bezspornym w niniejszej sprawie jest, że powód w okresie od 19 listopada 2012r. tj. daty otrzymania tegoż zawiadomienia przez powoda i jego ówczesnego pełnomocnika adwokata S. (...) do dnia 10 grudnia 2012r. tj. upływu terminu 21 dni licząc od daty otrzymania zawiadomienia, nie złożył A. (...) oświadczenia, że skorzysta z prawa pierwszeństwa na warunkach podanych w zawiadomieniu. Nie złożenie przez powoda w w/w terminie oświadczenia skutkowało przeznaczeniem przez A. (...) nieruchomości do zbycia kolejnemu podmiotowi, któremu przysługiwało prawo pierwszeństwa nieruchomości tj. J. G. dzierżawiacemu tą nieruchomość. Ponieważ na rozprawie apelacyjnej w dniu 8 października 2018r. pełnomocnik procesowy powoda zaprzeczył, że J. G. był pełnomocnikiem powoda w postępowaniu przed A. (...) termin 21 dni nie mógł być liczony od dnia 22 listopada 2012r. tj. daty doręczenia J. G. zawiadomienia z dnia 14 listopada 2012r.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 29 ust. 1 d w/w ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi S. (...) w brzmieniu obowiązującym na dzień 14 listopada 2012r. osoby, o których mowa w ust. 1 korzystają z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na jej nabycie po cenie określonej w zawiadomieniu. Z powyższego wynika, że nabycie nieruchomości przez powoda mogłoby nastąpić wyłącznie wówczas, gdyby złożył on oświadczenie, że wyraża zgodę na nabycie nieruchomości po cenie określonej w zawiadomieniu z dnia 14 listopada 2012r. Adwokat S. K. ówczesnie będący pełnomocnikiem powoda w dniu 6 listopada 2012r. złożył oświadczenie o zapoznaniu się z operatem szacunkowym w celu podjęcia przez powoda decyzji o nabyciu nieruchomości (vide: oświadczenie - k. 407 akt). Powód więc przed 19 listopada 2012r., a więc przed datą doręczenia zarówno jemu jak i adwokatowi S. K. zawiadomienia A. (...) z dnia 14 listopada 2012r., posiadał informacje wynikające z operatu w szczególności co do ceny nieruchomości i wartości poczynionych na niej nakładów. Powód pismem sporządzonym przez jego pełnomocnika z dnia 3 grudnia 2012r. oświadczył, że chce skorzystać z prawa pierwszeństwa do nabycia nieruchomości po upewnieniu się i weryfikacji prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego (vide: pismo z dnia 3 grudnia 2012r. - k. 138-139 akt). Rację ma pozwany wskazując w odpowiedzi na apelację, że oświadczenie powoda nie miało charakteru bezwarunkowego i uzależniało dalszy bieg zdarzeń od weryfikacji ceny, nie

stanowiąc jednocześnie jej akceptacji. Powyższe oświadczenie nie odpowiadało więc wymogowi określone w art. 29 ust. 1 d cyt. ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi S. (...) gdyż nie zawierało oświadczenia, że powód wyraża zgodę na nabycie nieruchomości po cenie określonej w zawiadomieniu. Powód więc złożył oświadczenie na warunkach innych niż określone w zawiadomieniu z dnia 14 listopada 2012r. Stąd oświadczenia powoda złożonego w piśmie z dnia 3 grudnia 2012r. nie można uznać za oświadczenie złożone w trybie art. 29 ust. 1 d cyt. ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi S. (...) Nie były więc trafne zarzuty powoda naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 233 § 1 k.p.c. przytoczone w pkt 1 i 4 zarzutów apelacji. W konsekwencji brak jest także podstaw do przyjęcia, że został naruszony art. 232 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c., art. 30 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i art. 157 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

A. (...) w piśmie z dnia 12 lutego 2013r. wyłącznie podała, nawiązując do pisma adwokata S. K. z dnia 14 grudnia 2012r., że prowadzone jest postępowanie wyjaśniające, które wymaga uzyskania dodatkowych informacji (vide: k. 160 akt). Powyższe pismo zostało sporządzone przez B. (...) Biuro Prezesa, a więc nawiązywało do skargi powoda złożonej do Prezesa A. (...) w piśmie z dnia 14 grudnia 2012r. (vide: k. 147 akt). W piśmie B. (...) Biura Prezesa z dnia 12 lutego 2013r. podano o wydłużeniu terminu do udzielenia odpowiedzi na skargę, a nie o dalszym umożliwieniu powodowi wypowiedzenia się w przedmiocie zakupu nieruchomości. Zresztą zawiadomienie o zamiarze sprzedaży nieruchomości z dnia 14 listopada 2012r. nie pochodziło od Prezesa A. (...), ale od A. (...) w P. Filia w P., stąd Prezes A. (...) w żaden sposób nie był uprawniony do zmiany terminu wskazanego w zawiadomieniu z dnia 14 listopada 2012r. zważywszy, że jest to termin ustawowy. Nie zasługiwał więc na uwzględnienie zarzut sformułowany w pkt 6 apelacji tj. naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 29 ust. 1c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi S. (...).

Sąd Apelacyjny podziela uznanie Sądu pierwszej instancji, że pomiędzy szkodą powoda a działaniem pozwanego, które Sąd uznał za bezprawne nie zachodzi związek przyczynowy. Nie ma racji powód wywodząc w apelacji, że składając oświadczenie o zamiarze nabycia nieruchomości poniósłby ryzyko związane ze złożeniem tego oświadczenia. Przecież powoda i J. G. wiązało najpierw wstępne porozumienie z dnia 8 marca 2011r. (vide: k. 101 akt), a następnie umowa przedwstępna z dnia 9 marca 2011r. w której w pkt 4 ustalono, że J. G. zapłaci cenę zakupu nieruchomości przez powoda od A. (...) powiększoną o marżę w wysokości 5.800 zł za każdy hektar (vide: k. 104 akt). W dacie zawarcia tej umowy przedwstępnej nie była znana cena, którą A. (...) wskaże w zawiadomieniu o zamiarze sprzedaży nieruchomości. Powyższe oznacza, że J. G. zobowiązał się zapłacić powodowi cenę, która będzie podana przez A. (...) w zawiadomieniu, nie wskazując w umowie przedwstępnej żadnych ograniczeń co do wysokości ceny. Uznać więc należy, że zobowiązał się on zwrócić powodowi cenę nieruchomości (bez względu na jej wysokość) zapłaconą przez powoda A. (...) powiększoną o marżę. Zresztą mimo zawarcia przez powoda i J. G. aneksu do tej umowy (nieopatrzonego datą) w którym powód zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do obniżenia ceny nieruchomości w szczególności do spróbowania nakłonienia Agencji do poddania operatu szacunkowego weryfikacji przez organizację rzeczoznawców majątkowych lub uzyskania kopii operatu w celu poddania go weryfikacji na zlecenie powoda (vide: k. 124 akt), J. G. w dniu 7 stycznia 2013r. złożył oświadczenie o zamiarze nabycia nieruchomości za cenę określoną w operacie szacunkowym (vide: k. 498 akt), a więc za cenę podaną przez A. (...) w zawiadomieniu skierowanym do powoda z dnia 14 listopada 2012r. Właśnie to oświadczenie złożone A. (...) przez J. G., a następnie zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości na rzecz J. G. potwierdza stanowisko Sądu pierwszej instancji, że nie istniało jakiegokolwiek ryzyko w złożeniu przez powoda oświadczenia o zamiarze nabycia nieruchomości po cenie podanej w zawiadomieniu, gdyż J. G. w dniu 7 stycznia 2013r., a więc niespełna miesiąc licząc do daty do której powód mógł złożyć oświadczenie tj. 10 grudnia 2012r., złożył oświadczenie o zamiarze nabycia nieruchomości i to po cenie wskazanej w operacie szacunkowym. Zarzut więc naruszenia art. 361 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 415 k.c. oraz art. 72 § 2 k.c. nie zasługiwał na uwzględnienie.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z dnia 19 lipca 2006r. I CSK 138/06 (LEX nr 604114) wskazanym przez Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu do zaskarżonego wyroku wyraźnie podał i powyższy pogląd Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje, że zawiadomienie dokonane przez Agencję Nieruchomości Rolnych nie może być uznawane za ofertę sprzedaży. Stąd Sąd Apelacyjny nie akceptuje stanowiska Sądu pierwszej instancji, że powód pomimo złożenia

oświadczenia o zamiarze nabycia nieruchomości nie był w sposób definitywny zobowiązany do finalizacji tej transakcji i mógł w dalszych czynnościach kwestionować cenę, a tym samym sporządzony operat szacunkowy.

Praktyka jaką miała stosować A. (...) w stosunku do osób, którym przysługiwało pierwszeństwo nabycia nieruchomości nie ma znaczenia dla niniejszej sprawy. Powód przedstawił wrywkowe informacje dotyczące tej praktyki, Sądowi z urzędu nie jest znana żadna ze spraw, o których mowa w pismach pełnomocnika powoda mających obrazować tą praktykę. Nie są znane fakty dotyczące tych spraw, nie zostało nawet przedstawione w jaki sposób sprawy te zostały zakończone.

Ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, jako znajdujące uzasadnienie w materiale zgromadzonym w aktach sprawy, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne z wyłączeniem tego, że termin na złożenie oświadczenia o zamiarze nabycia nieruchomości upływał najpóźniej w dniu 13 grudnia 2012r., gdyż upływał w dniu 10 grudnia 2012r. Wnioski płynące z tych ustaleń Sąd Apelacyjny akceptuje z wyłączeniem tego, że:

- powód pomimo złożenia oświadczenia o zamiarze nabycia nieruchomości nie był w sposób definitywny zobowiązany do finalizacji tej transakcji i mógł w dalszych czynnościach kwestionować cenę, a tym samym sporządzony operat szacunkowy,

- w toku postępowania powód nie wykazał, by operat szacunkowy ustalał cenę nieruchomości poniżej jej wartości (jeżeli już to winno być, że w toku postępowania powód nie wykazał, by operat szacunkowy ustalał cenę nieruchomości powyżej jej wartości).

Biorąc powyższe pod rozwagę apelację powoda, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalono.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 6 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 265) obciążając nimi powoda i z tego tytułu zasądzając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Mariola Głowacka Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Ryszard Marchwicki

--	--	--