

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 16-07-2018 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR del Jolanta Malik

Protokolant: Daria Suliga

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2018r. we Wrocławiu

na rozprawie sprawy z powództwa J. C. (1)

**przeciwko Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa w W. zastępowanemu przez Prokuratorię
Generalną Rzeczypospolitej Polskiej**

o zapłatę

I. oddala powództwo,

**II. zasądza od powoda J. C. (1) na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa
w W. kwotę 7200 zł kosztów zastępstwa procesowego,**

III. nie obciąża powoda brakującymi kosztami sądowymi.

UZASADNIENIE

Powód J. C. (1) pozwem wniesionym w dniu 28 lutego 2013r. wniósł o zasądzenie od strony pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwoty 12.361.661,90 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że w 1994r. wydzierżawił od Agencji Własności Rolnej Oddział Terenowy we W., z zasobu państwowego gospodarstwa rolnego, gospodarstwo rolne K.o łącznej powierzchni 472,75 ha. Przedmiotem dzierżawy były grunty orne o powierzchni 376,41 ha, użytki zielone 85,58 ha, rowy i drogi 1,86 ha, tereny zabudowane 4,72 ha, nieużytki 3,27 ha, pozostałe 0,91 ha oraz budynki i budowle, a także urządzenia trwale z nimi związane. Umowa ta została zawarta na okres 10 lat z mocą obowiązującą od dnia 30 kwietnia 1994 r. z zastrzeżeniem możliwości przedłużenia jej na 20 lat. Powód poniósł znaczące nakłady na modernizację gospodarstwa, spłacił zadłużenie wynikające z czynszu dzierżawnego oraz poczynił starania celem uzyskania kredytu, który umożliwiłby mu zakup dzierżawionego gospodarstwa. W dniu 25 sierpnia 2000r. działając na podstawie art. 29 § 1 i art. 30 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw wystąpił z wnioskiem o wykupienie dzierżawionej nieruchomości w ramach prawa pierwszeństwa nabycia. Oddział Terenowy we W. przeprowadzając procedurę sprzedaży dzierżawionego gospodarstwa kierował się wytycznymi Prezesa Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w W. przesłanymi pismem z dnia 28 września 2000r. Zgodnie z tymi wytycznymi na oddziałach terenowych spoczywał obowiązek przeprowadzenia całej procedury sprzedaży. W dniu 6 października 2003r. Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych przesłał Dyrektorom Oddziałów Terenowych nowe wytyczne w zakresie sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Skarbu Państwa, które zmieniły dotychczasowe wytyczne z dnia 28 września 2000r. Powód pismem z dnia 5 września 2000r. został poinformowany, że podjęcie decyzji w sprawie sprzedaży w ramach pierwszeństwa nabycia będzie możliwe po dostarczeniu opinii z planu zagospodarowania przestrzennego co do przeznaczenia przedmiotowych nieruchomości oraz ewentualnej zmianie w najbliższym czasie, a nadto zaświadczenia o terminowym wywiązywaniu się z podatku rolnego. Dokumenty te zostały przedłożone stronie pozwanej. Warunkiem koniecznym do uruchomienia procedury sprzedaży było dokonanie wyceny wydzierżawionego gospodarstwa przez rzeczoznawcę powołanego przez pozwaną, zgodnie z zasadami wyrażonymi w art. 30 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami

rolnymi. Ostateczną opinię w sprawie wydała rzeczoznawca E. S., która wyceniła gospodarstwo na kwotę 2.787.000 zł. Następnie pozwana uruchomiła dalszą procedurę sprzedaży nieruchomości, która zmierzała bezpośrednio do przygotowania i parafowania projektu aktu notarialnego umowy sprzedaży (czynności określone w wytycznych). Strona pozwana podała do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży wskazując, że chodzi o nieruchomość rolną zabudowaną (...), o ogólnej powierzchni 472,6116 ha położoną w Gminie Ś., za cenę sprzedaży 2.787.000 zł. W dniu 2 lipca 2001r. Gmina wystawiła zaświadczenie o uregulowaniu zobowiązań podatkowych oraz poparła starania J. C. (1) o wykup przedmiotowej nieruchomości. W dniu 4 października 2001r. pozwana wyraziła zgodę na zakup przez powoda gruntów wchodzących w skład gospodarstwa o łącznej powierzchni 439,2616 ha, co stanowiło prawie 93% dzierżawionego gospodarstwa. Pozostałe dwie działki tj. (...) i (...) miały pozostać w dalszej dzierżawie przez powoda. W dniu 12 grudnia 2001 r. uzgodniono wszystkie warunki dotyczące sprzedaży i podpisano porozumienie pomiędzy AWR SP i J. C. (1). Notariusz M. G. z Kancelarii Notarialnej we W. przygotowała projekt aktu notarialnego sprzedaży. Cenę rynkową ustalono w kwocie 2.787.000 zł, przy czym obniżono ją o kwotę 7.533 zł poniesionych przez powoda nakładów. Jedynym formalnym warunkiem zakończenia procedury sprzedaży, z uwagi na wielkość gospodarstwa, było uzyskanie przez dyrektora Oddziału Terenowego ANR SP we W. odrębnego pełnomocnictwa Prezesa ANR w W.. Pismem z dnia 4 lutego 2002r. Prezes pozwanej Agencji poinformował o odmowie udzielenia pełnomocnictwa. Powód wskazał, że na tym etapie pozwana prowadziła działania w sposób nieudolny i pozorny z uwagi na korupcyjne oczekiwania S. S. (1) - dyrektora Oddziału Terenowego we W.. Powód licząc na nabycie gruntów w ramach pierwszeństwa nabycia przysługującego dzierżawcy czynił dalsze nakłady na gospodarstwo. Pismem z dnia 7 marca 2002r. powód został poinformowany przez pozwaną o odmowie udzielenia pełnomocnictwa na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości. W dniu 21 czerwca 2002r. Dyrektor OT AWR SP we W. S. S. (1) poinformował powoda, że wyrazi zgodę na sprzedaż, jeśli powód spełni następujące warunki: ureguluje zobowiązania względem (...) i Gminy, wydana zostanie pozytywna opinia D. (...), wyłączone zostaną ze sprzedaży nieruchomości, które w uchwalonym w dniu 29 marca 2000 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ś.” przeznaczone są na inne cele niż rolne, powód wyrazi zgodę na wydzielenie części gruntów na zabezpieczenie potrzeb rolników indywidualnych na powiększenie gospodarstw z terenu gminy Ś. oraz uzyskana zostanie akceptacja na sprzedaż nieruchomości Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi (obowiązek taki miał być nałożony od dnia 1 kwietnia 2002 r. przy sprzedaży nieruchomości powyżej 100 ha). Z później dołączonego pisma Prezesa AWR SP z dnia 13 maja 2002 r. wynikało, że w istocie nie chodzi o uzyskanie akceptacji Ministerstwa, lecz jedynie opinii. Obowiązek opiniowania przez Ministerstwo został zaś wyeliminowany w związku z wejściem w życie z dniem 30 grudnia 2002 r. zarządzeniem nr 41/2002 Ministra Skarbu Państwa z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie nadania statutu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Powód wskazał, że pismami z dnia 25 lipca 2002 r. oraz 5 sierpnia 2002 r. poinformował pozwaną, że spełnia wszelkie stawiane przez pozwaną warunki uprawniające go do zakupu dzierżawionego od dnia 1 maja 1994 r. gospodarstwa. Pismami z dnia 16 czerwca 2003r. oraz z dnia 4 sierpnia 2003 r. pozwana poinformowała powoda o podjęciu czynności zmierzających do sprzedaży nieruchomości o powierzchni 313,6355 ha oraz wezwała do uregulowania czynszu dzierżawnego i pozostałej kwoty tytułem wykupu majątku dzierżawnego. Dodatkowo poinformowano powoda, że podjęcie dalszych czynności sprzedaży uzależnione jest od uzyskania pozytywnej opinii Rady Nadzorczej Agencji Nieruchomości Rolnych. Pismem z dnia 7 sierpnia 2003 r. powód po raz kolejny wskazał dyrektorowi S. S. (1), że nie ma żadnych przeszkód w zakresie sprzedaży. W tym czasie doszło do spotkania z dyrektorem S. S. (1). J. C. (1) zapytał co ma zrobić, żeby załatwić w końcu sprawę wykupu nieruchomości. S. S. (1) odpowiedział, że musi dać „pół bańki” i sprawa będzie załatwiona. W dniu 22 lipca 2011r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu III Wydział Karny w pkt IX części dyspozytywnej wyroku skazał S. S. (1) za to, że jesienią 2003 r. we W. będąc funkcjonariuszem publicznym, jako Dyrektor Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we W., zażądał od J. C. (1) korzyści majątkowej w kwocie 500.000 zł w zamian za wykonanie czynności służbowej i sprzedaży dzierżawionego gospodarstwa rolnego położonego w miejscowości K. powodowi w ramach procedury sprzedaży tj. czyn z art. 228 § 4 k.k. W wyniku rozpoznania apelacji oskarżonego, Sąd Apelacyjny we Wrocławiu utrzymał w mocy zaskarżony wyrok w części dotyczącej popełnienia przestępstwa na szkodę powoda J. C. (1). W dniu 23 września 2003r. dyrektor S. S. (1) poinformował powoda o tym, że ANR OT we W. podjęła czynności zmierzające do zmiany kwalifikacji części gruntów wchodzących w skład gospodarstwa (...) z uwagi na koncepcję przeznaczenia tych terenów na strefę aktywności gospodarczej. Pismem z dnia 31 października 2003r. strona pozwana poinformowała, że oferowana do sprzedaży część gospodarstwa nie może być sprzedana z uwagi na położenie, a

OT ANR SP we W. wystąpi o uaktualnienie przeznaczenia tych działek w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Ś. Równolegle z ubieganiem się o wykup gospodarstwa (...), wnioskiem z dnia 4 sierpnia 2003r. J. C. (1) wniósł o przedłużenie umowy dzierżawy z dnia 7 czerwca 1994 r. na kolejne 20 lat. Pismem z dnia 15 maja 2004r. ANR poinformowała powoda o wygaśnięciu umowy dzierżawy i wyznaczyła termin wydania nieruchomości. Z chwilą wygaśnięcia umowy dzierżawy powód stracił możliwość wykupienia gospodarstwa w ramach pierwszeństwa nabycia, a jego wniosek złożony w dniu 25 sierpnia 2000r. pozostał bez rozpoznania.

Powód podał, że swoje roszczenie wywodzi z działania pracownika pozwanej, dyrektora Oddziału Terenowego S. S. (1), który zobowiązany był do legalnego postępowania w zakresie powierzonych mu obowiązków i kompetencji. W jego ocenie odpowiedzialność pozwanej Agencji wynika z przepisów Kodeksu cywilnego o czynach niedozwolonych art. 430 k.c. w zw. z art. 416 k.c. Dyrektor S. wykonywał swoje obowiązki na podstawie powołania. Wskazał, że Dyrektor Oddziału Terenowego pozwanej (...) S. S. (1) został prawomocnie skazany za to, że jesienią 2003r. we W. będąc funkcjonariuszem publicznym, jako Dyrektor Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we W. zażądał od J. C. (1) korzyści majątkowej w kwocie 500.000 zł w zamian za wykonanie czynności służbowej dotyczącej zakupu dzierżawionego przez powoda od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych gospodarstwa rolnego. Dyrektor Oddziału w ramach wykonywania powierzonej czynności wyrządził powodowi szkodę poprzez zaniechanie czynności służbowych i niewykonanie procedury sprzedaży nieruchomości, wskutek czego powód nie nabył prawa własności do przedmiotowej nieruchomości. Dyrektor Oddziału swą propozycją korupcyjną uzależnił dopełnienie czynności w ramach procedury sprzedaży, w szczególności w zakresie wystąpienia o udzielenie pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości. Poprzez swoje zaniechania związane z wyrażonym przez siebie żądaniem korupcyjnym uniemożliwił powodowi realizację prawa pierwokupu w nabyciu gospodarstwa rolnego. Powód prawo to utracił wraz z wygaśnięciem umowy dzierżawy z dniem 30.04.2004r. Pomiędzy działaniem S. S. (1) (w tym w szczególności zaniechaniem wystąpienia o udzielenie mu pełnomocnictwa do sprzedaży) a wystąpieniem szkody u powoda zachodzi adekwatny związek przyczynowy. Powód upatruje swoją szkodę w tym, że nie nabył nieruchomości, a więc nie przysługuje mu prawo o określonej wartości. Powód spełniał warunki do nabycia gospodarstwa rolnego zgodnie z wewnętrznymi wytycznymi (...), zatem gdyby pozwana ANR działała zgodnie z prawem w realizacji tych wytycznych i przepisów prawa , to niewątpliwie doszło by do skutku sprzedaży nieruchomości na rzecz powoda. Gdyby OT W. dopełnił wymaganych procedur, to Prezes ANR udzielił by pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości. Trudno przyjąć, że Prezes ANR podjął by dowolną decyzję o nieudzieleniu pełnomocnictwa, mając na uwadze wyrażoną uprzednio wolę sprzedaży gospodarstwa rolnego powodowi unicestwiając tym samym procedurę sprzedaży trwającą kilka lat. Powód wskazał, że w 2003r. został poinformowany przez Dyrektora OT o przesłaniu do Prezesa ANR karty informacyjnej obejmującej grunty do sprzedaży o pow. 313,6355 ha. W tym czasie nie było żadnych negatywnych przesłanek, które sprawiłyby, że gospodarstwo nie może zostać sprzedane w tej wielkości, a w pozostałym zakresie dzierżawione. Jednak dyrektor S. S. (1) nie złożył wniosku o udzielenie mu pełnomocnictwa do sprzedaży.

Szkoda jakiej doznał J. C. (1) to zarówno strata rzeczywista (**7.754.313 zł**), jak i utracone korzyści (**5.062.846,07 zł**).

Gdyby nieoczekiwania korupcyjne Dyrektora OT powód nabyłby całe gospodarstwo rolne o pow. 472,6116 ha. Uwzględniając cenę nabycia tego gospodarstwa obliczoną przez rzeczoznawcę E. S. na 2.787.000 zł oraz inne czynniki (jak np. koszt kredytu i utratę siły nabywczej pieniądza), to zdaniem powoda koszt nabycia tego gospodarstwa wyniósł by 6.424.035 zł. Zakładając, że aktualna na dzień wniesienia pozwu wartość tego gospodarstwa wynosi 14.178.348 zł, to po odjęciu kosztów zakupu, szkoda jakiej doznał powód w związku z uniemożliwieniem mu dokonania zakupu całego gospodarstwa wynosi **7.754.313 zł**.

Szczegóły wyliczenia utraconych przez powoda korzyści przedstawiają się następująco: zakładając, że powód nabyłby gospodarstwo rolne w K., płaciłby on jedynie 42.000 zł podatku rolnego na rzecz Gminy Ś., nie uiszczalby zaś czynszu dzierżawnego w kwocie 62.000 zł rocznie. Zatem od stycznia 2002r. do końca 2012 r. (11 lat) J. C. (1) utracił korzyści w wysokości **682.000 zł** . Powód od 2009 r. (po odebraniu mu gospodarstwa rolnego w K.) nie otrzymuje dopłat bezpośrednich, ani uzupełniających. Przyjmując, że dopłaty te były obliczone w odniesieniu do powierzchni zasiewów i dotychczasowej produkcji prowadzonej przez J. C. (1), dopłaty te wynosiłyby **1.331.703 zł**. Stado byłaby które zakupił

w 2002 r. J. C. (1) liczące 300 szt. musiało zostać zlikwidowane w 2005r. z powodu nieprzedłużenia umowy dzierżawy przez ANR. Gdyby powód nabył gospodarstwo mógłby nie tylko rozwijać stado, ale również systematycznie zwiększać produkcję mleka, zważywszy że w tym okresie powód był największym jego producentem w gminie. Uwzględniając produkcję mleka przy obsadzie około 200 mlecznych krów, z których każda dawała średnio 6.500 litrów mleka rocznie, powód wskazał, że uzyskałby 1.300.000 litrów mleka w każdym roku (od całego stada). W związku z powyższym w latach 2005-2012 J. C. (1) utracił możliwość wyprodukowania 9.100.000 litrów mleka. Wskazał, że ceny skupu mleka w latach 2005-2009 w oparciu o dane GUS i portali rolniczych wynosiły 70-80 gr za litr, zaś po 2009 r. cena 1 litra mleka w skupie wyniosła 90-100 groszy za litr. Powód wskazał, że za wyprodukowane mleko otrzymałby: w latach 2005-2009 – 3.9000.000 zł, w latach 2009-2012 – 3.705.000 zł, co przy średniej rentowności produkcji mleka do 2009 r. wynoszącej około 8% daje wartość 312.000 zł, a po 2009 r. (rentowność 12%) – 444.600 zł. Łącznie powód wskazał, że utracił z tego tytułu **756.600 zł**. W stadzie około 300 szt. co roku rodziło się około 180 sztuk młodzięży (po połowie samce i samice). Po 6 miesiącach chowu jałówki (waga około 100 kg) były sprzedawane, zaś byczki hodowane przez okres jednego roku do chwili osiągnięcia wagi 500-600 kg. Zakładając, że opłacalność chowu jałówek wynosiła około 14,5% - sprzedaż jałówek dawała dochód $90 \times 100 \text{ kg/szt} \times 11 \text{ zł/kg} \times 0,145 \times 7 \text{ lat} = 100.485,00 \text{ zł}$, natomiast przy opłacalności chowu byczków wynoszącej 11,8% - sprzedane byczki dałyby dochód: $90 \times 55 \text{ kg/szt.} \times 12,70 \text{ zł/kg} \times 11,80 \times 7 \text{ lat} = 519.264,90 \text{ zł}$. Daje to łącznie kwotę utraconych korzyści: **619.749,90 zł**. Dalej powód wskazał, że do 2009 r. corocznie obsiewał około 450 ha gruntów ornych. Produkował pszenicę na 200 ha oraz rzepak na 250 ha. Wydajność pszenicy wynosiła średnio 50 kwintali z 1 ha, co dawało zbiór roczny w ilości około 1000 ton, natomiast rzepaku około 37 kwintali, co dawało zbiór roczny w ilości około 925 ton. Powód wskazał, że utracił korzyści związane z produkcją rzepaku w wysokości 917.415,00 zł. Natomiast utracone korzyści związane z produkcją pszenicy w wysokości 299.880 zł. Łącznie daje to kwotę **1.217.295,00 zł**.

Łączna kwota szkody jaką poniósł powód wynosi 12.361.661,90 zł

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania (k. 482-493 tom III). W uzasadnieniu zarzuciła, że powód nie udowodnił zasadności swojego roszczenia wobec pozwanej. Nie przedłożył żadnych dowodów na okoliczność powstania szkody, jej wysokości, jak również nie wykazał, aby kiedykolwiek żądał odszkodowania od pozwanej. Powód nie wykazał podstaw i nie udokumentował wyliczenia wysokości szkody w kwocie 12.361.661,90 zł. Pozwana przyznała, że powód domagał się sprzedaży nieruchomości K., jak i przedłużenia umowy dzierżawy. Jednakże wobec zadłużenia powoda z umów dzierżawy, umowy sprzedaży majątku okołodzierżawnego, sprzedaży kiszonki, jak również braku prawidłowego wywiązywania się z innych obowiązków wynikających z umowy dzierżawy, w szczególności w zakresie prawidłowego gospodarowania nie doszło do uzgodnienia istotnych warunków dzierżawy na kolejny okres i nie było możliwym przedłużenie okresu dzierżawy na dalsze lata. Wskazała, że powód dochodził na drodze sądowej ustalenia, iż łączy go z Agencją stosunek dzierżawy. Powództwo zostało oddalone wobec braku spełnienia przesłanek art. 2 ustawy z dnia 16 czerwca 2007r. o zmianie ustawy z dnia 19 października o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Istotną kwestią było zadłużenie powoda. Zarzuciła, że powód nie udowodnił, iż do sprzedaży nieruchomości nie doszło wskutek czynu niedozwolonego organu Agencji bądź osób decyzyjnych w zakresie sprzedaży nieruchomości. Powód domagał się i żądał sprzedaży dzierżawionej nieruchomości w całości. Nie godził się na wyłączenia części gruntów z przeznaczeniem na dorolnienie okolicznych rolników oraz bezwzględnie żądał sprzedaży tych gruntów, które miały być w perspektywie lub były już przeznaczone na cele nierolne, w tym na cele inwestycyjne. W szczególności tyczyło się to działek położonych wzdłuż drogi dojazdowej do Ś.. Strona pozwana podniosła, że żaden przepis ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie nakłada na Agencję obowiązku sprzedaży w pierwszeństwie nieruchomości i to w areale według oczekiwań i żądań dzierżawcy. Prawo pierwszeństwa jest uprawnieniem dzierżawcy i nie rodzi po jego stronie roszczenia, chyba że strony dokonały w drodze rokowań na tyle istotnych uzgodnień, że te uzgodnienia mogą stanowić podstawę powództwa o nakazanie złożenia oświadczenia woli. Wskazała, że jako powiernik Skarbu Państwa ma i miała wszelkie uprawnienia do wydzielenia z dotychczas dzierżawionej nieruchomości działek o przeznaczeniu nierolnym do odrębnego zagospodarowania. Wskazała, że w 2003r. sam powód zgodził się na mniejszy areal tj. około 313 ha, a następnie uchylił się od skutków oświadczenia woli twierdząc, że to pracownicy wyłudzili od niego takie oświadczenie. Podkreśliła, że pozwana miała poważny zamiar

sfinalizować sprzedaż nieruchomości, ale tylko rolnych na rzecz powoda, jako rolnika. Jednakże skutkiem zachowania powoda nie doszło do sprzedaży na jego rzecz tych nieruchomości, co do których w tym czasie przeznaczenie nie budziło żadnych wątpliwości i było na cele rolne. Pozwana podkreśliła również, że S. S. (1) nie mógł samodzielnie podjąć decyzji o sprzedaży powodowi gospodarstwa, ponieważ sprzedaż nieruchomości powyżej 50 ha wymagała pełnomocnictwa Prezesa. Niezależnie jednak od działań S. S. (1) do sprzedaży nieruchomości nie mogło dojść z przyczyn leżących po stronie powoda. Strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia na podstawie art. 442⁽¹⁾ k.c.

Pismem z dnia 2.02.2018r. (k.2013-2023 tom XI) **powód zmienił żądanie pozwu do kwoty 22.090.755,83 zł** i wniósł o zasądzenie na jego rzecz od strony pozwanej tej kwoty wraz z odsetkami z tytułu opóźniania w płatności od dnia wydania orzeczenia do dnia zapłaty. Uzasadniając zmienione żądanie powód podał, że był zdecydowany kupić gospodarstwo o zmniejszonej powierzchni tj. 313,6355 ha wskazane w karcie informacyjnej przesłanej przez OT do ANR w W. wraz z pismem z dnia 4.06.2003r. Pozwana do dnia postawienia powodowi żądania korupcyjnego wyłączyła bowiem ze sprzedaży kilka działek o łącznej pow. 131 ha. Zdaniem powoda w chwili żądania korupcyjnego te 313,6355 ha stanowiły niebudzący wątpliwości przedmiot transakcji. Powód wskazał również, iż minimalna część gospodarstwa rolnego, która by kupił to 217,45 ha, które stanowiła grunty bezspornie rolne przy uwzględnieniu wniosku OT we W. z dnia 20.10.2003 do gminy Ś. o dokonanie zmian przeznaczenia niektórych działek wchodzących w skład gospodarstwa rolnego dzierżawionego przez powoda. Ostatecznie przeznaczenie zmieniły 3 działki o łącznej powierzchni 131,9661 ha. Pismem z dnia 23.09.2003r. Dyrektor OT S. S. (1) całkowicie dowolnie oświadczył powodowi, że sprzedaż 313,6355 ha stała się niekatulana. Zdaniem powoda było to niewątpliwie podyktowane odmową wręczenia korzyści majątkowej. Pismo powoda złożone w OT we W. w dniu 24.09.2003r. o uchyleniu się od skutków prawnych stanowiło niejako reakcję powoda na w/w pismo S. S. i było wyrazem bezsilności powoda na żądanie korupcyjne. Gdyby nie popełnione przestępstwo przez S. S. to procedura sprzedaży wkroczyłaby w stadium przygotowania wyceny i uzyskania zgody Rady Nadzorczej ANR na sprzedaż 313,6355 ha i wystąpienia do Prezesa o udzielenie pełnomocnictwa w zakresie sprzedaży.

Powód posługując się obliczeniami wartości działek wchodzących w skład gospodarstwa rolnego dokonanymi przez biegłego sądowego T. P. wskazał, iż rozszerza powództwo przy uwzględnieniu 313,6355 ha rolnych, które niewątpliwie nabyłby, gdyby do popełnienia przestępstwa nie doszło. Wartość tego arealu na dzień sporządzenia opinii przez biegłego (28.09.2016r.) wynosiła 20.836.060,80 zł. Na dzień 23.09.2003r. cena 1 ha gruntu rolnego przyjęta przez biegłego wynosiła 6712 zł, a zatem cena zakupu wynosiłby 2.105.121,48 zł. Zaś na dzień 30.04.2004r. cena 1 ha gruntu rolnego przyjęta przez biegłego wynosiła 7329, zł a zatem cena nabycia wynosiłby 2.298.634,58 zł. Uwzględniając obliczenia biegłego powód zmienił żądanie podwyższając je do kwoty 22.090.755,83 zł, na którą składa się **18.730.939,32 zł** rzeczywistej starty wyliczonej w oparciu o przyjętą przez biegłego wartość 1 ha gospodarstwa oraz **3.359.816,51 zł** utraconych korzyści jakie powód mógłby uzyskać z 313,6355 ha.

Powód wyjaśnił, iż pierwotnie swoje żądanie odnosił do powierzchni całego gospodarstwa wynoszącego 472 ha, gdyż stał na stanowisku, że mógł oczekiwać sprzedaży gospodarstwa bez wyłączeń części działek. Skoro jednak podmiot sprzedający zmienił oferowaną do nabycia powierzchnię gospodarstwa, powód uwzględnia tę okoliczność zmieniając powództwo. Zdaniem powoda gdyby nie przestępstwo popełnione przez funkcjonariusza strony pozwanej, zakończyłby się proces sprzedaży gruntów rolnych co najmniej na poziomie zawartym w porozumieniu z kwietnia 2003r. na 313,6355 ha. Powód wskazał, iż wyliczenie jego szkody winno nastąpić wg stanu na dzień 23.09.2003r. , bowiem pismem z tej daty Dyrektor OT we W. odmówił mu sprzedaży gospodarstwa rolnego (po odmowie wręczenia korzyści majątkowej).

Pismem z dnia 22.02.2018r. (k.2045-2048 tom XI) **powód wyjaśnił, iż zmienił żądanie w zakresie utraconych korzyści na 3.359.816,51 zł** posilując się sposobem ich wyliczenia przedstawionym w pozwie przy obniżeniu powierzchni gospodarstwa rolnego z 472,6116 ha do 313,6355 ha za okres do 2012r. włącznie mając na względzie dyspozycję art.322 kpc.

Na kwotę **3.359.816,51 zł** składają się:

a) utracone korzyści w okresie od stycznia 2002 do końca 2012r. w wysokości **153.010 zł**. Zakładając, że powód nabyłby gospodarstwo rolne, uiszczalby podatek na rzecz gminy Ś. w kwocie 29.210 zł, nie placąc tym samym czynszu dzierżawnego w wysokości 43.120 zł rocznie;

b) utracone korzyści w kwocie **926.204,56 zł** z tytułu dopłat bezpośrednich i uzupełniających za lata 2010 -2012 (2010: 313ha x 889,34 zł=278.363,42 zł, 2011: 313 ha x 984,78 zł =308.236,14 zł, 2012: 313 ha x 1085 zł =339.606 zł). Od 2009 roku powód nie otrzymywał dopłat bezpośrednich i uzupełniających. Przedmiotowe dopłaty były liczone w odniesieniu do powierzchni zasiewów i dotychczasowej produkcji prowadzonej przez powoda;

c) utracone korzyści w kwocie **812.680 zł** z tytułu produkcji mleka. W 2005 roku powód zlikwidował nabyte stado bydła – w tym obsadę ok. 200 krów mlecznych W latach 2005-2009 zakładając produkcję 6500 litrów mleka rocznie z 200 krów powód za wyprodukowane i sprzedane mleko uzyskał by 4576.000 zł, a w latach 2009-2012 3705.000 zł. W latach 2005-2009 średnia rentowność produkcji mleka kształtowała się na poziomie ok. 8%. Zaś po 2009 na poziomie 12%. W konsekwencji utracone z tego tytułu korzyści wynosiły odpowiednio: 4628.000 zł x 8%= 366.080 zł, 3705.000 zł x 12%=446.600 zł;

d) utracony dochód z tytułu sprzedaży jałówek i byczków w wysokości **619.749,90 zł** za 7 lat

e) utracone korzyści związane z produkcją pszenicy i rzepaku włącznie w kwocie **846.720,55 zł** za lata 2010-2012 (w tym 208.566,60 zł utracony dochód z pszenicy i 638.153,95 zł z rzepaku)

Powód wskazał, iż przy obliczaniu szkody z tytułu utraconych korzyści należy zastosować art.322 kpc.

Pismem z dnia 16.05.2018r. (k.2185-2187 tom XI) **powód zmienił żądanie pozwu do kwoty 24.034.365,01 zł**, na którą składa się kwota 20.676.000 zł straty rzeczywistej i 3.359.816,51 zł utraconych korzyści opisanych w piśmie z dnia 22.02.2018r. i wnosił o zasądzenie na jego rzecz tej kwoty wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wydania orzeczenia. Co do straty rzeczywistej powód posiłkując się obliczeniami zawartymi w pisemnej opinii biegłego sądowego T. P. z kwietnia 2018r. wyjaśnił, iż żądana kwota 20.676.000 zł to różnica między aktualną wartością nieruchomości o pow. 313,6355 ha a wartością nieruchomości w stanie na dzień 23.09.2003r. (23.748.000 zł – 3.072.000 zł), w której to dacie Dyrektor OT S. S. skierował do powoda pismo o odmowie sprzedaży gospodarstwa rolnego po odmowie wręczenia korzyści majątkowej.

Strona pozwana w piśmie z dnia 5.03.2018 (k.2064-2069 tom XI) oraz z dnia 19.06.2018r. (k.2197-2200) wniosła o oddalenie zmienionego powództwa podtrzymując dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Z dniem 1 września 2017r. weszła w życie ustawa z dnia 10 lutego 2017r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. z 2017 r. poz. 624 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. z 2017 r. poz. 623). Na podstawie pierwszej z nich z dniem 31 sierpnia 2017r. zniesiono Agencję Nieruchomości Rolnych (dalej jako: ANR lub Agencja). Z dniem 1 września 2017r. z mocy prawa w ogół praw i obowiązków Agencji Nieruchomości Rolnych wstąpił Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR). Zgodnie z art. 47 ust. 2 przepisów wprowadzających ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa w sprawach sądowych, których stroną lub uczestnikiem są organy ANR, z dniem wejścia w życie ustawy o KOWR, stroną lub uczestnikiem stosownie do swojej właściwości stają się Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub jego organy albo Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa lub jej organy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 7 czerwca 1994r. powód J. C. (1) zawarł z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa umowę dzierżawy nieruchomości rolnych położonych na terenie gminy Ś., szczegółowo określonych w załączniku numer 1 do umowy, o

łącnej powierzchni 472,75 ha, z czego grunty orne zajmowały powierzchnię 376,41 ha, użytki zielone 85,58 ha, rowy i drogi 1,86 ha, tereny zabudowane 4,72 ha, nieużytki 3,27 ha, pozostałe 0,91 ha.

Umowa ta została zawarta na okres 10 lat, z mocą obowiązującą od dnia 30 kwietnia 1994 r., przy czym strony przewidziały możliwość przedłużenia tej umowy na dalsze 10 lat. Zgodnie z § 3 strony ustaliły, że jeśli którakolwiek ze stron wystąpi przed upływem okresu z wnioskiem i przedłużenie umowy i strony uzgodnią istotne postanowienia umowy dzierżawy – umowę przedłuża się na następne 20 lat. W umowie tej powód jako dzierżawca zobowiązał się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy. W strony wskazał, że dzierżawca może ponosić nakłady inwestycyjne powiększające wartość przedmiotu dzierżawy po uzyskaniu zgody wydzierżawiającego i uzgodnieniu z nim sposobu rozliczenia za dokonane nakłady. Jednocześnie powód zobowiązał się, że po zakończeniu dzierżawy zwróci wydzierżawiającemu przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.

Do wydania wydzierżawionej nieruchomości doszło w dniu 18 kwietnia 1994 roku.

(dowód:

- umowa dzierżawy nieruchomości rolnej z dnia 7 czerwca 1994r. wraz z załącznikiem, k. 46-58, aneks numer (...) do umowy, k. 62-63, aneks numer (...) do umowy, k. 64-65, aneks numer (...) do umowy, k. 66,
- protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 20 kwietnia 1994 r., k. 59-61)

W piśmie z dnia 16 lutego 2000r. Oddział Terenowy Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa we W. poinformował J. C. (1), że po rozliczeniu nakładów inwestycyjnych dokonanych na dzierżawionym gruncie nie posiada on zadłużenia z tytułu czynszu dzierżawnego wobec AWRSP OT we W..

(dowód:

- pismo z dnia 16 lutego 2000 r., k. 808)

W piśmie z dnia 12 czerwca 2000r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa – Oddział Terenowy we W. **uznała wysokość nakładów** poniesionych przez powoda na modernizację gospodarstwa rolnego (...) dokonanych **w latach 1996-1999r.** na oborę numer (...) (390.972,78 zł), oborę numer (...) (14.688,95 zł), magazyn paliw numer (...) (6.133,26 zł) **w łącznej kwocie 411.794,99 zł.** W piśmie tym wskazano, że ustalenie wysokości nakładów odbyło się w oparciu o ekspertyzę analizy kosztorysów dokonanej przez niezależnego biegłego oraz że stanowi ono korektę kosztów wcześniej uznanych pismem z dnia 17 stycznia 2000r. Do rozliczenia z czynszem z czynszem dzierżawnym uznaje się kwotę wysokości 118.616,76 zł poniesioną na montaż instalacji udojowej i schładzanie mleka. Na tę kwotę należy wystawić rachunek obciążający Agencję. W wyniku uznania wyżej wymienionych nakładów zostanie przyjęty do ewidencji agencji nowy środek trwałe instalacja udojowa i schładzanie mleka o wartości ewidencyjnej brutto 118.616,76 zł. Pozostałe nakłady w kwocie równej 293.178,23 zł zostaną rozliczone poprzez zapłatę sumy odpowiadającej kwocie o jaką uległa zwiększeniu wartość rynkowa środka trwałego w chwili rozwiązania umowy dzierżawy lub zaliczenia poniesionych nakładów według wartości rynkowej na poczet zmniejszenia oszacowanej ceny przy ewentualnym wykupie nieruchomości w drodze pierwszeństwa wykupu.

(dowód:

- pismo z dnia 12 czerwca 2000 r., k. 67
- zeznania świadka W. R. - e-protokół z rozprawy z dnia 23 czerwca 2014r.,
- przesłuchanie powoda J. C. (1) e-protokół z rozprawy z dnia 9 czerwca 2015r.)

Powód **w piśmie z dnia 25 sierpnia 2000r.** działając na podstawie art. 29 § 1 i art. 30 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 1991, nr 107, poz. 464) wystąpił z wnioskiem o wykupienie dzierżawionej nieruchomości w ramach prawa pierwszeństwa nabycia. Wskazał, że po uzyskaniu prawa własności dzierżawionego gospodarstwa, zamierza poczynić inwestycje gospodarcze związane z rozwojem prowadzonej hodowli bydła mlecznego.

W odpowiedzi na ww. wniosek, zawartej w piśmie z dnia **5 września 2000r.**, Oddział Terenowy Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa we W. poinformował, że podjęcie decyzji o sprzedaży, w ramach pierwszeństwa nabycia, będzie możliwe po dostarczeniu do siedziby Oddziału następujących dokumentów: opinii z planu zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu przedmiotowych nieruchomości oraz ewentualnej zmianie w najbliższym czasie, zaświadczenia o terminowym wywiązywaniu się z podatku rolnego, podatku od nieruchomości. Jednocześnie wskazał, że po otrzymaniu dokumentów zostanie przeprowadzona kontrola w ramach nadzoru właścicielskiego.

(dowód:

- wniosek z dnia 25 sierpnia 2000 r., k. 68,
- pismo Agencji z dnia 5 września 2000 r., k. 136)

Pismem z dnia 28 września 2000r. Prezes Własności Rolnej Skarbu Państwa przekazał Dyrektorom Oddziałów Terenowych Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa opracowanie z września 2000r. pod nazwą „Sprzedaż nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa”, które zastąpiło dotychczasowe wytyczne przekazane przy piśmie z dnia 10 lipca 1995r. znak: (...) oraz przy piśmie z dnia 11 sierpnia 1995 r. znak: (...).

W punkcie 4 ww. opracowania określono wewnętrzne procedury sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa BEZ PRZETARGU.

Nieruchomość z Zasobu WRSP może nabyć bez przetargu:

- 1) osoba fizyczna lub prawna, która w dniu przejścia nieruchomości przez Agencję włada nią na podstawie umowy lub decyzji administracyjnej. Uprawnienie to wygasa po upływie roku od dnia przejścia mienia przez Agencję,
- 2) użytkownik wieczysty danej nieruchomości Na poczet ustalonej ceny zalicza się wówczas kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego określoną w sposób przewidziany w przepisach o gospodarce nieruchomościami według stanu na dzień sprzedaży nieruchomości,
- 3) najemca domu, lokalu mieszkalnego i budynku gospodarczego wraz z niezbędnymi gruntami oraz osoba korzystająca z garażu i ogródka przydomowego położonego na obszarze przeznaczonym na cele rolne, po cenie równiej wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, odpowiednio pomniejszonej - nie więcej jednak niż o 90 %,
- 4) kandydat ustalony na nabywcę w myśl przepisów obowiązujących przed wejściem w życie ustawy.

Ponadto zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości po cenie ustalonej w sposób określony w ustawie przysługuje:

- 1) byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercom, jeżeli nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 r.,
- 2) spółdzielni produkcji rolnej władającej faktycznie zbywaną nieruchomością, do której użytkowanie ustanowione na rzecz tej spółdzielni wygasło z dniem 31 grudnia 1993 r.,
- 3) dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat.

W razie zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości stosuje się wyżej wymienioną kolejność.

Pod pojęciem „były właściciel” należy rozumieć osobę pozbawioną własności nieruchomości przed dniem 1 stycznia 1992 r., jeżeli przejęcie nieruchomości przez Skarb Państwa albo gminę miało charakter przymusowego odjęcia własności, w szczególności gdy nastąpiło to z mocy prawa, decyzji i aktów administracyjnych oraz zdarzeń cywilnoprawnych zagrożonych przymusem państwowym (np. wywłaszczenie, przejęcie; w ramach reformy rolnej, za zaległości podatkowe, za emeryturę lub rentę). Pierwszeństwo nabycia określone art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy nie ma zastosowania do nieruchomości, o których mowa w:

- ustawie z 6 maja 1945 r. o wyłączeniu ze społeczeństwa polskiego wrogich elementów,
- art. 38 w związku z art. 2 ustawy z 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych,
- art. 2 ustawy z 3 stycznia 1946 r. o przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi

gospodarki narodowej,

- art. 2 dekretu z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich,
- art. 1 dekretu z 5 września 1947 r. o przejęciu na własność Państwa mienia pozostałego po osobach przesiedlonych do ZSRR,
- art. 38 ust.3 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach,
- art. 2 ust. 1 lit. b) dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r o przeprowadzeniu reformy rolnej.

Aby dzierżawcy przysługiwało pierwszeństwo nabycia nieruchomości musi on legitymować się co najmniej trzyletnim faktycznym okresem dzierżawy tej nieruchomości. Oznacza to, że jeżeli następuje przejęcie praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy w drodze cesji - okres uprawniający do pierwszeństwa nabycia dla nowego podmiotu liczy się od dnia zawarcia, w wyniku przeniesienia praw i obowiązków na ten nowy podmiot, stosownego aneksu do umowy dzierżawy. Określone w ustawie pierwszeństwo nabycia jest prawem niezbywalnym dlatego też na poczet trzyletniego okresu dzierżawy nie „zalicza się” okresu dzierżawy wykonywanej przez inny podmiot oraz innych okresów użytkowania nieruchomości na podstawie np. innej umowy dzierżawy.

Uprawnienie do pierwszeństwa w nabyciu może być zrealizowane tylko w wypadku, gdy Agencja przeznaczy tę nieruchomość do sprzedaży. Otakim przeznaczeniu Agencja zobowiązana jest zawiadomić na piśmie osoby, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia danej nieruchomości. W zawiadomieniu, analogicznie jak w wykazie, podaje się dane dotyczące nieruchomości, a ponadto cenę i inne warunki nabycia nieruchomości oraz termin (nie krótszy niż 21 dni od otrzymania zawiadomienia) złożenia wniosku o nabycie na warunkach podanych w zawiadomieniu. Osoba uprawniona może w wyznaczonym terminie złożyć na piśmie oświadczenie, że wyraża zgodę na nabycie nieruchomości po cenie i na warunkach określonych w zawiadomieniu (zał. 2 - wzór). W odniesieniu do byłego właściciela (lub jego spadkobierców), Agencja zawiadamia na piśmie o sprzedaży nieruchomości, jeżeli jego adres jest znany. W wypadku gdy nie jest znany adres byłego właściciela pisemne zawiadomienie stanowi wykaz nieruchomości, zawierający dodatkowo cenę i inne warunki nabycia tej nieruchomości oraz termin (nie krótszy niż 35 dni licząc od dnia podania do publicznej wiadomości wykazu) złożenia oświadczenia przez byłego właściciela o przyjęciu tych warunków.

W wypadku złożenia oświadczenia o odmowie skorzystania z pierwszeństwa nabycia lub nie złożenia oświadczenia w terminie albo gdy kupujący bez uzasadnionej przyczyny nie stawił się w wyznaczonym terminie i miejscu zawarcia umowy lub też nie spełnił warunków określonych w^(;) zawiadomieniu - Agencja może przeznaczyć nieruchomość do sprzedaży kolejnej osobie mającej pierwszeństwo w nabyciu tej nieruchomości, a w razie braku takiej osoby - sprzedać ją z zastosowaniem trybu przetargowego. Jeżeli do zawarcia umowy sprzedaży wymagane jest odrębne

pełnomocnictwo Prezesa AWRSP lub też zezwolenie Ministra Skarbu Państwa, spisuje się stosowne porozumienie, w którym zawiera się wszystkie istotne postanowienia przyszłej umowy (zał. 3 – projekt porozumienia).

(dowód:

- pismo z dnia 28 września 2000 r., k. 69,

- opracowanie pn. „Sprzedaż nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa”, k. 70-94)

Pod koniec 2000r. Agencja zleciła rzeczoznawcy R. O. sporządzenie wyceny gospodarstwa dzierżawionego przez J. C. (1). Czynności wyceny przeciągały się, a J. C. (1) nie był zadowolony ze sposobu przeprowadzonej przez rzeczoznawcę wyceny. Wystosował on do ANR pismo, w którym stwierdził, iż zlecenie nie zostało w sposób należyty wykonane przez rzeczoznawcę, który nie reprezentuje interesów Skarbu Państwa. Również biegły rzeczoznawca zgłosił wiele uwag co do zleconej wyceny. Doszło do spotkania z pełniącym funkcję Dyrektora A. P. (1), który odwołał R. O.. Na jego miejsce została powołana E. S., która dokonała w ciągu 2-3 tygodni wyceny nieruchomości dzierżawionej przez J. C. (1). W toku wyceny zasięgnęła ona informacji Gminy na temat przeznaczenia terenów będących przedmiotem wyceny. W odpowiedzi Gmina Ś. poinformowała ją, że przedmiotowe działki stanowią tereny użytków rolnych. Gospodarstwo zostało wycenione na kwotę 2.787.000 zł. ANR przyjęła tę wycenę, nie wnosząc do niej żadnych zastrzeżeń i uruchomiła dalszą procedurę sprzedaży nieruchomości.

(dowód: - zeznania świadka A. P. (1), e-protokół z rozprawy z dnia 4 grudnia 2014 r., 00:02:38-00:41:07, k. 1007,

- protokoły przesłuchać z postępowania karnego –k. 137-148)

W piśmie z dnia 4 stycznia 2001r. skierowanym do Dyrektorów Oddziałów Terenowych, Prezes Agencji Nieruchomości Rolnej Skarbu Państwa, przypomniał, że polecił powrót to uprzednich zasad sprzedaży nieruchomości na preferencyjnych warunkach, w tym do ustalania wpłaty w wysokości 10% ceny sprzedaży nieruchomości, w wypadkach odnoszących się do nieruchomości przejętych na Skarb Państwa na podstawie dekretów i ustaw nowelizujących, jeśli nabywcami tych nieruchomości są ich dawni właściciele lub ich spadkobiercy.

(dowód:

- pismo z dnia 4 stycznia 2001 r., k. 95)

W piśmie z dnia 10 stycznia 2001r. skierowanym do Dyrektorów Oddziałów Terenowych, Prezes Agencji Nieruchomości Rolnej Skarbu Państwa przypomniał, że nadal aktualny jest obowiązek dokonywania analizy ekonomicznej opłacalności sprzedaży. Wskazał, że przy sprzedaży nieruchomości dotychczasowemu dzierżawcy na podstawie przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu, spełnione muszą być dwa warunki:

- cena sprzedaży nie może być niższa niż równowartość 15-letniego czynszu dzierżawnego w tej nieruchomości,

- średnie roczne raty należności z tytułu sprzedaży nie mogą być niższe niż średnie roczne raty z tytułu czynszu dzierżawnego z tej nieruchomości.

W piśmie z dnia 29 stycznia 2001r. skierowanym do Dyrektorów Oddziałów Terenowych, Prezes Agencji Nieruchomości Rolnej Skarbu Państwa, **w związku z przypadkami przeznaczania do sprzedaży na zasadach pierwszeństwa w nabyciu przysługującego dzierżawcom nieruchomości rolnych, które mogą być w przyszłości przeznaczane na cele inne niż rolnicze, przypomniał o zasadach postępowania w tym zakresie, obowiązujących oddziały terenowe.** Wskazał, że o ile nie występują względy społeczno-gospodarcze, ww. nieruchomości, nie powinny być przeznaczane do sprzedaży na podstawie prawa pierwszeństwa w nabyciu na rzecz dotychczasowych dzierżawców. Dotyczy to przede wszystkim gruntów pod potencjalnie atrakcyjnych ze względu na możliwość ich wykorzystania na cele związane z budownictwem mieszkaniowym, handlem, usługami, przemysłem, rekreacją i wypoczynkiem. Identyfikacja nieruchomości o

takim charakterze następować powinna przede wszystkim poprzez dokonywania analizy aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego oraz postanowień w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Brak stosownych zapisów w planie lub studium nie przesądza jeszcze o braku możliwości zmiany dotychczasowej funkcji nieruchomości rolnej w przyszłości. Jeżeli położenie nieruchomości lub inne jej atrybuty czynią ją potencjalnie atrakcyjną ze względu na alternatywne wykorzystanie, należy przed sprzedażą podejmować działania w kierunku zmiany jej dotychczasowej funkcji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

(dowód:

- pismo z dnia 10 stycznia 2001 r., k. 96,
- pismo z dnia 29 stycznia 2001 r., k., 97-98)

Agencja Własności Rolnej SP (później Agencja Nieruchomości Rolnych) Rolnych w W. przywiązywała dużą wagę do tego, aby nie były sprzedawane bez przetargu nieruchomości o potencjalnym inwestycyjnym charakterze. Kwestie te były więc zawsze analizowane szczegółowo i nie wyrażano zgody na sprzedaż takich nieruchomości w tym trybie, zalecano podejmowanie czynności zmierzających do zmiany przeznaczenia takich działek.

(dowód:

- zeznania świadka M. W. (1), protokół z dnia 15 grudnia 2014 r., k. 1037-1041,
- zeznania świadka H. K., protokół z dnia 15 grudnia 2014 r., k. 1058-1061,
- zeznania świadka J. P., protokół z dnia 13 stycznia 2015 r. k. 1102-1105,
- zeznania świadka Z. S. (1) - protokół z dnia 19 stycznia 2015 r. k. 1134-1136,

W piśmie z dnia 5 lutego 2001r. J. C. (1) złożył oświadczenie, że nie wyraża zgody na wyłączenie części gruntów z dzierżawionej nieruchomości na rzecz osób trzecich.

(dowód:

- oświadczenie z dnia 5 lutego 2001 r., k. 587)

W dniu 2 kwietnia 2001r. pozwana podała do publicznej wiadomości wykaz przeznaczonych do sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład zasobu własności Rolnej Skarbu Państwa, położonych na terenie gminy Ś., stanowiących nieruchomości rolne zabudowane pod nazwą (...), w następujących obrębach:

- K. – działki (...);
- Ś. – działki (...);
- Ś. – działka (...);

o łącznej powierzchni 472,6116 ha.

Cenę sprzedaży określono na kwotę 2.787.000 zł. Zastrzeżono, że nieruchomość jest objęta umową dzierżawy, a dotychczasowemu dzierżawcy przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości.

W dniu 8 marca 2001r. w Gazecie (...) ukazało się obwieszczenie Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa o wystawieniu na sprzedaż dzierżawionego przez powoda gospodarstwa.

(dowód:

- ogłoszenie z dnia 2 kwietnia 2001 r., k. 149-150;

- ogłoszenie z dnia 8 marca 2001 r., k. 151)

W dniu 29 czerwca 2001r. powód, występujący jako dzierżawca nieruchomości Gospodarstwo Rolne (...) zawarł porozumienie z Gminą Ś., reprezentowaną przez burmistrza, które miało na celu stworzenie i przygotowanie warunków niezbędnych i koniecznych dla podpisania wiążącej strony umowy – sprzedaży w 1/2 części działki gruntów rolnych oznaczonych nr (...) o powierzchni 61,33 ha położonych w obrębie K. tj. 33 ha.

Urząd zobowiązał się, żełoży powodowi oświadczenie o zawieszeniu biegu odsetek od zobowiązań z tytułu podatku rolnego z określeniem wysokości należności głównej i odsetek na dzień 26 czerwca 2001 r. Dalej wskazano, że strony zawarły ugodę co do sposobu uregulowania ww. zobowiązań i ich rozliczenia w cenie sprzedaży nieruchomości. Urząd zobowiązał się w nieprzekraczalnym terminie do dnia 29 czerwca 2001 r. powiadomić Agencję odrębnym pismem o uregulowaniu przez powoda wszystkich zobowiązań podatkowych wobec Gminy i braku przeszkód do kontynuowania i zakończenia procedury sprzedaży nieruchomości Gospodarstwo Rolne (...) J. C. (1).

(dowód:

- protokół uzgodnień z dnia 29 czerwca 2001 r., k. 152-153, k.695-696)

W następstwie tego porozumienia **w piśmie z dnia 2 lipca 2001r.** skierowanym do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, Gmina Ś. reprezentowana przez Zarząd Gminy i Miasta potwierdziła uregulowanie przez J. C. (1) zobowiązań podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości i poparła starania powoda o wykup od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa dzierżawionej nieruchomości, w tym również działki gruntu nr (...).

(dowód:

- pismo z dnia 2 lipca 2001 r., k. 154-155)

Pomimo pisma Gminy procedura wykupu nie została zakończona. W związku z tym J. C. (1) skierował do Prezesa ANR w W. skargi na beczynność AWRSP OT we W..

Procedura ulegała wydłużeniu między innymi z powodu wątpliwości co do przeznaczenia niektórych działek wchodzących w skład nieruchomości (...).

(dowód:

- skarga z dnia 5 lipca 2001 r., k. 590-591)

W dniu 27 lipca 2001r. Gmina Ś. poinformowała rzeczoznawcę E. S., że działka numer (...); obręb K. oraz działka numer (...), obręb Ś., zgodnie z opracowanym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ś. zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy i Miasta Ś. nr (...) z dnia 29 marca 2000 r., stanowią teren użytków rolnych.

(dowód:

- pismo z dnia 27 lipca 2001 r., k. 156)

W dniu 27 września 2001 r. rzeczoznawca majątkowy E. S. dokonała wglądu do części opisowej i graficznej Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy i Miasta Ś. nr (...) z dnia 29 marca 2000 r.

W piśmie z dnia 28 września 2001 r. skierowanym do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa rzeczoznawca majątkowy E. S. wskazała, że z części opisowej i graficznej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego Gminy (rozdział III pkt 4) wynika jednoznacznie, że przedmiotowe działki leżą na obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej i aktualnie nie podjęto żadnych działań zmierzających do zmiany funkcji tych terenów.

(dowód:

- pismo z dnia 28 września 2001 r., k. 165)

W piśmie z dnia 4 października 2001r. Dyrektor Oddziału Terenowego Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa we W. W. S. wyraził zgodę na sprzedaż nieruchomości położonej w granicach następujących działek:

- K. – działki (...);

- Ś. – działki (...);

- Ś. – działka (...);

o łącznej powierzchni 439,2616 ha.

Wskazał, że grunty nie objęte przedmiotem sprzedaży tj. działka numer (...) pozostają w przedmiocie dzierżawy.

(dowód:

- pismo z dnia 4 października 2001r., k. 166)

W piśmie z dnia 11 października 2001r. Agencja Własności Rolnej w W. poinformowała J. C. (1), że dotychczasowy brak rozstrzygnięcia co do przeznaczenia przez Agencję do sprzedaży całości lub części dzierżawionej nieruchomości wynikał z przedstawianych przez gminę w Ś. propozycji zmierzających do zmiany obecnego, rolnego charakteru części użytkowanych przez powoda gruntów. Wskazał, że po wyjaśnieniu przez Urząd Gminy i Miasta Ś. spraw związanych z przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego części nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa (...), Oddział Terenowy AWRSP we W. podejmie decyzję o ewentualnym przeznaczeniu tych nieruchomości do sprzedaży na zasadach określonych w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i Statucie AWRSP.

(dowód: - pismo z dnia 11 października 2001 r., k. 624)

W piśmie z dnia 3 grudnia 2001r. Dyrektor Oddziału Terenowego Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa we W. A. P. (1) wyraził zgodę na sprzedaż nieruchomości położonej w obrębie K., Ś., Ś. o łącznej powierzchni 472,6116 ha w ramach pierwszeństwa w nabyciu. Jednocześnie poinformował, że na sprzedaż ww. nieruchomości wymagane jest uzyskanie odrębnego pełnomocnictwa Prezesa AWRSP na sprzedaż tej nieruchomości.

(dowód:

- pismo z dnia 3 grudnia 2001 r., k. 169,

- pismo z dnia 3 grudnia 2001 r., k. 167-168)

Dnia 12 grudnia 2001r. J. C. (1) zawarł z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddziałem Terenowym we W. porozumienie dotyczące sprzedaży nieruchomości rolnej (...) o łącznej powierzchni 472,6116 ha

Na mocy ww. dokumentu powód zobowiązał się, przed zawarciem umowy, do uregulowania wobec Agencji wszelkich zobowiązań wynikających z § 15 umowy dzierżawy, uregulowania wobec osób trzecich wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z § 14 umowy dzierżawy. Powód oświadczył, że przyjmuje do wiadomości, iż na sprzedaż ww. nieruchomości wymagane jest uzyskanie odrębnego pełnomocnictwa Prezesa Agencji. W związku z tym, w wypadku gdyby Prezes Agencji odmówił udzielenia odrębnego pełnomocnictwa na sprzedaż tej nieruchomości

– nabywający nie będzie występował wobec Agencji z jakimikolwiek roszczeniami związanymi z zawartym porozumieniem.

(dowód:

- porozumienie z dnia 12 grudnia 2001 r., k. 170-173

- załącznik do porozumienia, k. 599-600)

Notariusz M. G. z Kancelarii Notarialnej we W. przygotowała projekt aktu notarialnego sprzedaży, który zawierał wszelkie uzgodnienia stron zawarte w przedmiotowym porozumieniu.

Cenę nieruchomości ustalono na kwotę 2.787.000 zł.

(dowód:

- projekt umowy sprzedaży, k. 174-179, 601-606)

Oddział Terenowy we W. pismem **z dnia 17 grudnia 2001r.** na podstawie §23 statutu Agencji wystąpił do A. T. Prezesa Agencji Własności Rolnej SP w W. z prośbą o udzielenie odrębnego pełnomocnictwa dla W. J. kierownika Sekcji (...) OT we W. na sprzedaż nieruchomości rolnej zabudowanej o łącznej pow. 472,6116 ha dzierżawcy tej nieruchomości J. C. (1) za cenę 2.787.000 zł, która ma zostać obniżona o wartość rynkową nakładów w wysokości 7.533 zł. W piśmie opisano przedmiot sprzedaży i jego wycenę, wskazano, iż kupujący nie zalega z tytułu czynszu dzierżawnego ani rat wykupu wobec OT we W..

(dowód:

- pismo z dnia 17 grudnia 2001 r., k. 607-609)

Pismem z dnia 4 lutego 2002r. Prezes Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w W. poinformował Dyrektora Oddziału Terenowego we W. W. S. o odmowie udzielenia odrębnego pełnomocnictwa na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości K. o powierzchni 472,6116 ha, gmina Ś.. W piśmie wskazano, iż przedmiotem sprzedaży w ramach prawa pierwszeństwa na podstawie art. 29 ust. 1 pkt. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa mogą być tylko działki objęte umową dzierżawy, tymczasem jedna przeznaczona do sprzedaży działka o nr (...) obręb K. tą umową nie jest objęta. Ponadto jak wynika z nadesłanych dokumentów część nieruchomości przedstawionej do sprzedaży może być wykorzystana na inne cele niż nierolnicze. Zgodnie z pismem Urzędu Gminy i Miasta w Ś. z dnia 3.12.2001r. „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ś.” uchwalone w dniu 29 marca 2000r. przewiduje przeznaczenie kilku działek jako tereny usług komercyjnych, zabudowy mieszkaniowej oraz zorganizowanej działalności gospodarczej. Zgodnie z obowiązującymi zasadami tego typu nieruchomości nie powinny być przeznaczone do sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz dzierżawcy. Dopuszcza się możliwość takiej sprzedaży jedynie stadiony w przypadkach uzasadnionych ekonomicznie, z tym że wartość takich nieruchomości powinna odzwierciedlać alternatywne perspektywiczne ich wykorzystanie. W tym wypadku rzeczoznawca majątkowy określił wartość przedmiotowej nieruchomości dla jej aktualnego sposobu użytkowania. Prezes zaznaczył także, iż brak jest podstaw do obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości o wartość rynkową nakładów poniesionych przez kupującego. Cena sprzedaży nieruchomości może zostać obniżona jedynie w wypadku wpisu do rejestru zabytków. Nadto wskazano, iż nakłady poniesione na oborę nr (...) w 2000 roku zostały rozliczone czynszem dzierżawnym. Prezes Agencji wskazał na swoje wątpliwości w zakresie wyceny nakładów i obiektów (obora nr (...) i magazyn paliw nr (...)). Zdaniem Prezesa Oddział bezkrytycznie przyjął operat szacunkowy z 12 lutego 2001. Wycena ta budzi jednak wątpliwości co do jej poprawności. Nadto Prezes Agencji stwierdził, że wniosek został przygotowany bez należytej staranności, między innymi nie wyjaśniono powodów nieskorzystania z możliwości wyłączenia z przedmiotu dzierżawy części gruntów do odrębnego zagospodarowania, nie nadesłano potwierdzenia wywiązywania się dzierżawcy z obowiązków wynikających z umowy, projektu aneksu do umowy dzierżawy zawieranego w związku ze sprzedażą wyżej wymienionej nieruchomości, aktualnych wypisów z rejestru

gruntów dla sprzedawanych działek, aktualnych odpisów z ksiąg wieczystych. Prezes Agencji zobowiązał Dyrektora OT do przeprowadzenia przez oddział w ramach nadzoru właścicielskiego kontroli przedmiotu dzierżawy szczególnie w świetle informacji zawartych w wycenie, opracowania koncepcji trwałego rozdysponowania wyżej wymienionej nieruchomości z uwzględnieniem atrakcyjności jej położenia i możliwości perspektywicznego wykorzystania na cele nierolne, sprawowania właściwego nadzoru nad realizacją umów dzierżawy oraz umów inwestycyjnych, przyjmowania jako podstawę do ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości poprawnie sporządzonych operatów szacunkowych.

(dowód:

- pismo z dnia 4 lutego 2002 r., k. 610-612
- zeznania świadka M. W. (1), protokół z rozprawy z dnia 15 grudnia 2014 r., k. 1037-1041,
- zeznania świadka A. T., protokół z rozprawy z dnia 17 lutego 2015 r., k. 1169-1171,
- zeznania świadka H. K., protokół z rozprawy z dnia 15 grudnia 2014 r., k. 1058-1061)

W piśmie z dnia 1.03.2002r. skierowanym do Agencji Własności Rolnej SP Z. (...) w W. OT we W. poinformował, iż pracownik OT poinformował J. C. (1) o odmowie udzielenia pełnomocnictwa na sprzedaż nieruchomości K., pan J. C. (1) w dniu 4.02.2002 złożył pismo z wnioskiem o wyrażenie zgody na przeprowadzenie inwestycji w K. (budowa dwóch obór krów mlecznych po 600 stanowiska każda), otrzymał odpowiedź w dniu 20.02.2002, nie została uregulowana II rata czynszu dzierżawnego i rata wykupu majątku około dzierżawnego. W piśmie z dnia 20 lutego 2002 r. OT we W. – po zapoznaniu się z wnioskiem inwestycyjnym dotyczącym budowy nowych obiektów inwentarskich, wskazała, że podane we wniosku dane nie są wystarczające do podjęcia wstępnej zgody.

(dowód: - pismo z dnia 1 marca 2002r., k. 614,

- pismo z dnia 4 lutego 2002 r., k. 182,
- koncepcja modernizacji gospodarstwa rolnego (...), k. 183-203
- pismo z dnia 20 lutego 2002 r., k. 613)

W piśmie z dnia 7 marca 2002r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy we W. poinformowała J. C. (1), że Prezes AWRSP w W. odmówił pismem z dnia 4 lutego 2002r. udzielenia odrębnego pełnomocnictwa na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości. Dodatkowo wskazano, że zlecono opracowanie koncepcji trwałego rozdysponowania ww. nieruchomości z uwzględnieniem jej położenia i możliwości perspektywicznego wykorzystania na cele nierolne. Wskazano, że na podstawie opracowanej ekspertyzy Agencja informuje powoda o możliwości sprzedaży dzierżawionej nieruchomości.

(dowód:

- pismo z dnia 7 marca 2002 r., k. 204
- zeznania świadka D. K., e-protokół z rozprawy z dnia 10 marca 2014 r., 00:03:46-00:39-26, k.910-919)

Zdarzało się, że Prezes Agencji odmawiał udzielenia pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości Oddziałowi Terenowemu w W. i innym oddziałom, odmowa w przypadku powoda nie była odosobniona. W większości wypadku po uzupełnieniu koniecznych dokumentów i dokonaniu wyłączeń gruntów dochodziło ostatecznie do sprzedaży tych nieruchomości. Kluczowe było wyłącznie ze sprzedaży bezprzetargowej nieruchomości o potencjalnie inwestycyjnym charakterze.

(dowód:

- zeznania świadka D. K., e-protokół z rozprawy z dnia 10 marca 2014 r., 00:03:46-00:39-26, k.910-919
- zeznania świadka M. W. (1), protokół z rozprawy z dnia 15 grudnia 2014 r., k. 1037-1041,
- zeznania świadka H. K., protokół z rozprawy z dnia 15 grudnia 2014 r., k. 1058-1061)

Pomimo negatywnego rozpoznania wniosku o udzielenie pełnomocnictwa J. C. (1) nadal zabiegał o umożliwienie mu zakupu gospodarstwa rolnego w trybie bezprzetargowym. W tym celu wielokrotnie był w Oddziale Terenowym ANR we W., rozmowy prowadził z pracownikami Sekcji G. (...) oraz z dyrektorem Oddziału W. S., a od kwietnia 2002 dyrektorem oddziału S. S. (1). W kwietniu 2002r. nastąpiła bowiem zmiana na stanowiskach kierowniczych AWRSP OT we W.. Dyrektorem OT został S. S. (1), a W. S. został jego zastępcą. Powód prowadził rozmowy w OT we W. osobiście albo ze swoim pełnomocnikiem Z. S. (2), a także w 2001 z zawodowym pełnomocnikiem radcą prawnym M. W. (2). Powód był także co najmniej dwukrotnie w centrali w W. – raz rozmawiał z H. K. dyrektorem Z. (...) (jesień 2001), a raz z J. P. (sierpień 2003). W latach 2002-2003 pełnomocnikiem powoda, który prowadził korespondencje z OT we W. i biurem Prezesa w W. była radca prawny J. M., ona jednak nie uczestniczyła w bezpośrednich rozmowach z pracownikami Agencji. Powód wielokrotnie składał skargi do biura Prezesa Agencji w W. na opieszałość działań OT we W., a także na odmowę sprzedaży mu całego gospodarstwa rolnego. Sprawa była monitorowana przez Z. (...) w W. oraz Z. (...).

(dowód:

- protokół przesłuchania świadka Z. S. (2) w postępowaniu karnym –k. 137-141
- notatka służbowa z OT we W. z dnia 7.04.2004r. –k. 683
- zeznania świadka D. K., e-protokół z rozprawy z dnia 10 marca 2014 r., 00:03:46-00:39-26, k.910-919,
- zeznania świadka W. J., e-protokół z rozprawy z dnia 10 marca 2014 r., 00:53:12-01:23:55, k.910-919,
- zeznania świadka W. S., e-protokół z rozprawy z dnia 10 marca 2014 r., 01:24:22-02:05:40, k.910-919,
- zeznania świadka J. M., e-protokół z rozprawy z dnia 23 czerwca 2014 r., 00:02:20-01:27:52, k. 930-931,
- zeznania świadka A. P. (1), e-protokół z rozprawy z dnia 4 grudnia 2014 r., 00:02:38-00:41:07, k. 1007,
- zeznania świadka M. W. (1), protokół z dnia 15 grudnia 2014 r., k. 1037-1041,
- zeznania świadka H. K., protokół z dnia 15 grudnia 2014 r., k. 1058-1061,
- zeznania świadka A. T., protokół z rozprawy z dnia 17 lutego 2015 r., k. 1169-1171,
- zeznania świadka J. P., protokół z dnia 13 stycznia 2015 r. k. 1102-1105,
- przesłuchanie powoda J. C. (1) e-protokół z rozprawy z dnia 9 czerwca 2015r.)

W piśmie z dnia 13 czerwca 2002 r. Urząd Gminy i Miasta w Ś. reprezentowany przez burmistrza wskazał, że grunty wchodzące w skład dzierżawionego przez J. C. (1) od AWRSP Gospodarstwa Rolnego (...) nie leżą w obrębie zainteresowań Gminy. Dalej wskazał, że Gmina nie stwarza przeszkód w staraniach o wykup przez J. C. (1) dzierżawionych nieruchomości pod warunkiem uregulowania przez niego wszystkich zobowiązań należnych Gminie z tytułu podatku rolnego.

(dowód:

- pismo z dnia 13 czerwca 2002 r., k. 219)

Dla zbadania atrakcyjności gruntów wchodzących w skład nieruchomości (...) wiosną 2002 r. ANR zleciła M. Ł. sporządzenie opinii planistycznej dotyczącej tych terenów. W opinii o możliwości wykorzystania na cele inwestycyjne nieruchomości AWRSP położonych w K., Ś. i Ś. złożonej w maju 2002r. wskazała ona, iż co do części działek objętych opinią można stwierdzić, iż celowe było wykorzystanie ich na cele inne niż rolnicze. Działki nr (...) w S. zostały przeznaczone na zorganizowaną działalność gospodarczą. Między tymi działkami a drogą krajową nr (...) leżą działki nr (...), które ze względu na swoje położenie mają szansę być również wykorzystane na działalność gospodarczą przemysł, S. itp. również po południowej stronie drogi nr (...) znajdują się działki, które mogłyby zostać przeznaczone na tereny aktywności gospodarczej (...). Tym bardziej, iż sąsiadują one już z terenami przeznaczonymi w studium na działalność inwestycyjną. Celowe zatem byłoby złożenie w gminie wniosków o stosowane zmiany w studium. Podmioty gospodarcze są zainteresowane tym rejonem i już w okolicy powstaje szereg zakładów wytwórczych i usługowych również w samych k. Wykorzystanie tych terenów na cele inwestycyjne w przyszłości stanie się nieuniknione.

(dowód: opinia M. Ł. –k. 685-690)

- zeznania świadka W. J., e-protokół z rozprawy z dnia 10 marca 2014 r., 00:53:12-01:23:55, k.910-919,

- zeznania świadka W. S., e-protokół z rozprawy z dnia 10 marca 2014 r., 01:24:22-02:05:40, k.910-919,

W piśmie z dnia 21 czerwca 2002 r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy we W., nawiązując do pisma z dnia 7 maja 2002 r., poinformowała J. C. (1), że wyraża zgodę na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości po spełnieniu następujących warunków: uregulowania zobowiązań w stosunku do Oddziału Terenowego, uregulowania zobowiązań wobec Gminy z tytułu podatku rolnego, uzyskania pozytywnej opinii (...) Izby Rolniczej, wyłączenia ze sprzedaży nieruchomości, które w uchwalonym w dniu 29 marca 2000 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ś. przeznaczone są na inne cele niż rolne, wyrażenia zgody na wydzielenie części gruntów na zabezpieczenie potrzeb rolników indywidualnych na powiększenie gospodarstw z terenu gminy Ś. oraz po uzyskaniu akceptacji na sprzedaż nieruchomości z Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Spełnienie powyższych warunków będzie podstawą dla tut. Oddziału do przystąpienia niezwłocznego do procedury sprzedaży.

(dowód:

- pismo z dnia 21.06.2002r.- k.205)

W protokole kontroli z dnia 21 czerwca 2002 r. opisano strukturę zasiewów: 120 ha kukurydza, 20 ha lucerna. Na dzień kontroli grunty były zagospodarowane następująco: 140 ha pod zasiewami, łąki i pastwiska użytkowane zgodnie z przeznaczeniem, pozostałe grunty – około 230 ha – odłogowane. Stan ilościowy inwentarza żywego – 180 krów.

Wskazano, że stan zadłużenia dzierżawcy z tytułu czynszu dzierżawnego wynosi 34.093,76 zł, z tytułu majątku okołodzierżawnego wynosi 29.863,11 zł.

W wynikach kontroli wskazano, że część budynków wymaga pilnych napraw i konserwacji.

(dowód:

- protokół kontroli z dnia 21 czerwca 2002 r. k. 532-544)

W protokole kontroli z dnia 1 lipca 2002r. stwierdzono, iż w wyniku przeprowadzonej kontroli wydzierżawionej nieruchomości rolnej K. w dniu 21 czerwca 2002 r. w ramach nadzoru właścicielskiego stwierdzono m.in. następujące uchybienia w wykonywaniu umowy:

- uszkodzenia wymagające napraw budowlanych budynku obory numer 8, 9, 10, magazynu paliw, stodoły numer 3, kuźni, budynku mieszkalno-biurowego,

- podatek rolny nie jest opłacony,
- grunty rolne w ilości około 220 ha są odłogowane,
- dzierżawca posiada zaległości z tytułu czynszu dzierżawnego w kwocie 34.093,76 zł i z tytułu wykupu majątku okołodzierżawnego w kwocie 29.863,11 zł.

Zgodnie z pokontrolnymi wnioskami, Agencja nakazała:

- naprawić uszkodzoną instalację odgromową,
- w budynku obory numer 9 uzupełnić ubytki w pokryciu dachu, naprawić uszkodzony okap, uzupełnić ubytki w stolarce okiennej,
- dokonać niezbędnego remontu magazynu paliw numer (...)

(dowód:

- protokół kontroli z dnia 1 lipca 2002 r., k. 529)

W piśmie z dnia 25 lipca 2002 r. J. C. (1) działając przez zawodowego pełnomocnika wskazał, że spełnił wszystkie warunki upoważniające go do zakupu od AWRSP dzierżawionego od 1 maja 1994 r. gospodarstwa, w szczególności uregulował wszystkie zobowiązania finansowe wobec Agencji i Gminy. Dalej wskazał, że żądanie uzyskania akceptacji od Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi jak również przedłożenia pozytywnej opinii (...) Izby Rolniczej, są bezprzedmiotowe, ponieważ nie wynikają z ustawy. Zakwestionował też żądanie wyłączenia ze sprzedaży części gruntów przeznaczonych na inne cele, niż rolne, ponieważ nie wynika z zapisów zawartej przez strony umowy dzierżawy.

J. C. (1) działając przez zawodowego pełnomocnika w pismach **z dnia 5 sierpnia 2002r.** podtrzymał swoje stanowisko co do woli nabycia całego gospodarstwa rolnego podając, iż spełnił wszystkie warunki do jego zakupu, wskazując w szczególności na działki nr (...), iż zgodnie z zapisami Studium i stanowiskiem Gminy Ś. stanowią one użytki rolne i brak jest podstaw do ich wyłączenia ze sprzedaży ze względu na potencjalną możliwość przeznaczenia ich w przyszłości na cele nierolne. Sygnalizowane przez podległe służby barki w dokumentacji albo nie istnieją albo zostały sztucznie stworzone celem uniemożliwienia J. C. (1) zakupu przedmiotowej nieruchomości. Brak zgody na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości spowoduj nieuchronnie, że J. C. (1) będzie zmuszony wystąpić z powództwem do sądu o zawarcie umowy sprzedaży.

(dowód:

- pismo z dnia 25 lipca 2002 r., k. 208,
- pismo z dnia 5 sierpnia 2002 r., k. 209-211,

W opinii z dnia 21 sierpnia 2002r. Urząd Gminy i Miasta w Ś. reprezentowany przez burmistrza wskazał, że J. C. (1) jest płatnikiem podatku rolnego od 1994 r. i na dzień sporządzania opinii nie zalega z jego zapłatą. Gmina Ś. wskazała, że nie widzi przeszkód w sprawie wykupu gospodarstwa rolnego przez J. C. (1).

W opinii z dnia 21 sierpnia 2002r. sołtys wsi K. zaświadczył, że J. C. (1) prowadzi dzierżawione gospodarstwo rolne w sposób prawidłowy, zgodny ze sztuką agrotechniczną.

(dowód:

- opinia z dnia 21 sierpnia 2002 r., k. 213,

- opinia z dnia 21 sierpnia 2002 r., k. 214)

W piśmie z dnia 27 sierpnia 2002r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy we W. w odpowiedzi na pismo powoda z dnia 5.08.2002 zarzuty formułowane przez powoda wskazała, że wiążące są dla niej nie tylko normy prawne zawarte w ustawach i rozporządzeniach, ale również dyrektywy i zalecenia pochodzące od Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Wszystkie dane dot. gospodarstwa są szczegółowo sprawdzane. Poinformowała, że wystąpiła do (...) Izby Rolniczej o ponowne zajęcie stanowiska dotyczącego zamiaru sprzedaży nieruchomości (...). Przesłała wytyczne Prezes A. ,w tym dotyczące zgody na sprzedaż nieruchomości pow. 100ha oraz opinii izb rolniczych.

(dowód:

- pismo z dnia 27 sierpnia 2002 r., k. 215-216)

W piśmie z dnia z dnia 4 września 2002 r., pełnomocnik powoda podtrzymał swoje stanowisko co do braku przeszkód w nabyciu przez powoda całego gospodarstwa rolnego

(dowód:

- z dnia z dnia 4 września 2002 r k. 212)

W piśmie z dnia 8 listopada 2002 r. Urząd Gminy i Miasta w Ś. reprezentowany przez burmistrza, wskazał, że dzierżawione przez J. C. (1), wchodzące w skład byłego Gospodarstwa Rolnego (...) zgodnie z obowiązującym prawem stanowią grunty rolne. Jednocześnie poinformował, że przedmiotowe grunty nie leżą w sferze zainteresowań Gminy, w związku z czym nie planuje zmiany ich przeznaczenia.

(dowód:

- pismo z dnia 8 listopada 2002 r., k. 221)

W piśmie z dnia 4 marca 2003 r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy zwróciła się do Urzędu Gminy i Miasta Ś. o wydanie aktualnych wypisów z gminnych planów gospodarowania przestrzennego dotyczących działek: K. – działki (...), Ś. – działki (...), Ś. – działka (...), albo decyzji o warunkach zabudowy dla niezmienionego sposobu użytkowania.

W odpowiedzi z dnia 5 marca 2003 r. Urząd Gminy i Miasta w Ś. wskazał, że n/w działki położone w obrębie miejscowości K. i Ś. zgodnie z obowiązującym do dnia 31 grudnia 2002 roku miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Ś. zatwierdzonym Uchwałą Nr (...)z dnia 07.12.1994 r. Rady Gminy i Miasta Ś. /(...) z dnia 15.12.1994 r./ oraz uchwalonym w dniu 29 marca 2000 roku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ś." Uchwałą Nr (...) przeznaczone są na :

OBRĘB K.

działka nr (...) w planie: teren rolny /RP/, w studium: teren rolny wskazany do zalesienia

działka nr (...) w planie: teren rolny /RP/, w studium : bez zmian

działka nr (...) w planie: teren rolny /RP/, w studium: teren rolny /RP/ oraz łąk i pastwisk /RZ/

działka nr (...) w planie : teren rolny /RP/ w studium : bez zmian

działka nr (...) w planie: teren rolny /RP/ oraz łąk i pastwisk /RZ/, w studium : bez zmian

działka nr (...) w planie : teren rolny /RP/ + projektowane obejście wsi /droga nr (...)/ w studium : teren rolny, brak projektowanego działka nr (...) w planie : teren uniwersalny - rezerwa terenu dla lokalizacji bliżej nieokreślonego programu przemysłowo-składowego o charakterze nieuciążliwym /32PS(RP)/. Brak zgody właściwego organu na wyłączenie z produkcji rolnej z przeznaczeniem na w/w zadanie, w studium : rola /RP/.

działka nr (...) w planie : teren usług administracji - teren istniejących biur po Gospodarstwie Rolnym Skarbu Państwa S. bez zmiany użytkowania /14A/ i teren urzędzeń obsługi gospodarki polowej - teren istniejących stodół, baz i magazynów po Zakładzie Rolnym (...). Teren pozostaje bez zmiany użytkowania /2ORPO/, w studium : teren urzędzeń produkcji rolnej /RPO/

działka nr (...) w planie : teren rolny /RP/ istniejąca zabudowa mieszkaniowa, w studium : teren usług komercyjnych /Uc/

działka nr (...) w planie : teren rolny /RP/, w studium : bez zmian

działka nr (...) w planie : teren rolny /RP/, w studium : teren zabudowy mieszkaniowej /MN/

działka nr (...) - droga

działka nr (...) w planie: teren rolny /RP/, w studium: teren zabudowy mieszkaniowej /MN/

działka nr (...) w planie: teren łąk i pastwisk /RZ/, w studium: bez zmian

działka nr (...) w planie: teren urzędzeń produkcji zwierzęcej - teren projektowanej fermy krów, jałówek i cieląt o obsadzie 340 DJP. Strefa ochrony sanitarnej 100 m. Ferma należała do Gospodarstwa Rolnego Skarbu Państwa S.. Z uwagi na postępującą degradację środowiska wymaga się stosowania technologii ściółkowej oraz rozwiązania sposobu natychmiastowej utylizacji gnojownicy /21RPZ/, w studium: teren urzędzeń obsługi rolnictwa /RPU/

działka nr (...) w planie: teren rolny /RP/, w studium : bez zmian

działka nr (...) w planie : teren rolny /RP/, w studium : teren rolny /RP/ oraz łąk i pastwisk /RZ/

działka nr (...) w planie : teren rolny /RP/, na którym znajduje się stanowisko archeologiczne, w studium : bez zmian

działka nr (...) w planie : teren łąk i pastwisk /RZ/, w studium : bez zmian

działka nr (...) w planie : teren łąk i pastwisk /RZ/ w studium : bez zmian

działka nr (...) w planie : teren łąk i pastwisk /RZ/, na którym znajduje się stanowisko archeologiczne w studium : bez zmian

działka nr (...) w planie : teren łąk i pastwisk /RZ/, w studium: bez zmian

działka nr (...) w planie : teren łąk i pastwisk /RZ/, w studium : bez zmian

działka nr (...) w planie : teren rolny /RP/, w studium : teren zorganizowanej działalności gospodarczej

działki nr (...) – drogi

działka nr (...) w planie : teren rolny /RP/, w studium : teren zorganizowanej działalności gospodarczej

działka nr (...) w planie : teren rolny /RP/ i pas zieleni izolacyjnej + projektowane obejście drogi, w studium : teren rolny /(...)/ , brak projektowanego obejścia

OBREB Ś.:

działka nr (...) w planie : teren projektowanych dolesień w studium : bez zmian

działka nr (...) w planie : teren rolny /RP/ i lasów /RL/ + woda stojąca, na którym znajduje się stanowisko archeologiczne w studium teren wskazany do zalesienia, woda stojąca i las. Na w/w terenie znajduje się stanowisko archeologiczne

działka nr (...) w planie : teren projektowanych dolesień w studium : teren rolny /RP/

działka nr (...) w planie: teren rolny /RP/, w studium: bez zmian

działka nr (...) w planie: teren rolny /RP/, w studium: bez zmian

działka nr (...) w planie: teren rolny /RP/, w studium: bez zmian

OBRĘB Ś.:

Działka nr (...) położona w obrębie miasta Ś. zgodnie z obowiązującym miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Ś. zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy i Miasta (...) z dnia 25.09.1992 r. /(...)/ przeznaczona jest na: w planie : teren rolny /RP/, na którym znajduje się stanowisko archeologiczne. Część działki przeznaczona na poszerzenie drogi (...), w studium : bez zmian.

(dowód:

- pismo z dnia 4 marca 2003 r., k. 227,

- pismo z dnia 5 marca 2003 r., k. 228-230)

W piśmie z dnia 12 marca 2003 r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy we W. wskazała, przelicza do sprzedaży w drodze pierwszeństwa nabycia nieruchomości dzierżawione przez J. C. (1) na podstawie umowy dzierżawy z dnia 7 czerwca 1994 r. wraz z aneksami, położone w granicach działek: K. – działki (...); Ś. – działki (...). Jednocześnie wyjaśniła, że przesyła do Zespołu Gospodarowania Zasobem AWRSP w W. kartę informacyjną nieruchomości z informacją o zamiarze jej sprzedaży. Wskazała, że w związku z wejściem w życie zarządzenia Ministra Skarbu Państwa z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie nadania statutu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa niezbędne jest zasięgnięcie opinii Rady Nadzorczej AWRSP w kwestiach sprzedaży gruntów powyżej 100 ha.

(dowód:

- pismo z dnia 12 marca 2003 r., k. 225)

W piśmie z dnia 17 marca 2003 r. powód, odnosząc się do stanowiska Agencji zawartego w piśmie z dnia 12 marca 2003 r. wskazał, że Dyrektor Agencji bezpodstawnie, wbrew przepisom prawa i wbrew zobowiązaniom wynikającym ze swojej decyzji z dnia 3 grudnia 2001r. zobowiązującej się do sprzedaży 472,6116 ha gruntów gospodarstwa rolnego w K., pomniejsza areal gruntów rolnych do sprzedaży o sześć działek o powierzchni około 150 ha. Podniósł, że wyłączenie tych działek ze sprzedaży dyskwalifikuje gospodarstwo rolne w K. pod względem ekonomicznym i pozbawia go zdolności kredytowej, która uniemożliwia dalszy rozwój gospodarstwa.

(dowód:

- pismo z dnia 17 marca 2003 r., k. 629)

W piśmie z dnia 3 kwietnia 2003 r. (...)Izba Rolnicza we W. wskazała, że nie widzi przeciwwskazań dla sprzedaży J. C. (1) dzierżawionych nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 402,9455 ha położonych w obrębach geodezyjnych K. i Ś., gmina Ś. Zarząd (...) Izby Rolniczej uznał, że wcześniejsza negatywna opinia w sprawie traci moc w związku z ustaniem przyczyn oraz wyłączeniem gruntów na potrzeby lokalnych samorządów.

(dowód:

- pismo z dnia 3 kwietnia 2003 r., k. 224)

W dniu 10 kwietnia 2003 r. odbyło w siedzibie Oddziału Terenowego AWRSP we W. odbyło się spotkanie z udziałem ze strony AWRSP : W. J., D. K., M. H., ze strony dzierżawcy J. C. (1) i Z. S. (2), które miało na celu uzgodnienia niezbędnych wyłączeń gruntów w związku z procedurą sprzedaży w drodze pierwszeństwa nabycia nieruchomości wszczętą na wniosek pana J. C. (1). Strony uzgodniły, że przed wystąpieniem o opinię Rady Nadzorczej AWRSP z przedmiotu sprzedaży zostaną wyłączone następujące działki: numer (...) – Obręb Ś., numer (...) – Obręb K., oraz numer (...) – Obręb Ś..

(dowód:

- notatka z dnia 10 kwietnia 2003 r., k. 632,

- zeznania świadka D. K., e-protokół z rozprawy z dnia 10 marca 2014 r., 00:03:46-00:39:26, k.910-919

- zeznania świadka M. H., e-protokół z rozprawy z dnia 10 marca 2014 r., 00:39:59-00:53:12, k.910-919,

- zeznania świadka W. J., e-protokół z rozprawy z dnia 10 marca 2014 r., 00:53:12-01:23:55, k.910-919,

- zeznania świadka Z. S. (2) - protokół z rozprawy z dnia 17 lutego 2014 r.,-k. 902-903

- przesłuchanie powoda J. C. (1) e-protokół z rozprawy z dnia 9 czerwca 2015 r.,)

W piśmie z dnia 14 kwietnia 2003 r. w nawiązaniu do spotkania z dnia 10 kwietnia 2003r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy we W. poinformowała J. C. (1) o zamiarze przeznaczenia do sprzedaży w drodze pierwszeństwa części nieruchomości dzierżawionej na podstawie umowy dzierżawy z dnia 7 czerwca 1994 r. oznaczoną jako działki: K. – działki (...); Ś. – działki (...), **o łącznej powierzchni 313,6355 ha.** Wyjaśniono, iż w celu podjęcia dalszych czynności niezbędne jest uzyskanie pozytywnej opinii Rady Nadzorczej Prezesa AWRSP. W celu jej uzyskania OT prześle do biura Prezesa kartę informacyjną o zamiarze sprzedaży nieruchomości opisanych powyżej o łącznej pow. **313,6355 ha.**

(dowód:

- pismo z dnia 14 kwietnia 2003 r., k. 226,633)

W piśmie z dnia 17 kwietnia 2003 r. AWRSP Oddział Terenowy we W. zwrócił się do Prezesa (...) Izby Rolniczej we W. o wydanie opinii w formie uchwały zarządu o zamiarze sprzedaży na rzecz J. C. (1) dzierżawionej nieruchomości o łącznej powierzchni 313,6355 ha. Jednocześnie prosił o anulowanie opinii w sprawie z dnia 3 kwietnia 2003 r.

(dowód:

- pismo z dnia 17 kwietnia 2003 r., k. 634)

W piśmie z dnia 7 maja 2003 r. skierowanym do dyrektorów oddziałów terenowych Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, Prezes Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w W. poinformował, iż w związku z wejściem w życie z dniem 30 grudnia 2002 r. zarządzenia nr 4/2002 Ministra Skarbu Państwa z dnia 16 grudnia 2002r. w sprawie nadania statutu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa Kierownictwo Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi odstąpiło od opiniowania przez Ministerstwo sprzedaży przez Agencję gruntów o powierzchni powyżej 100 ha. Wskazał, że nie oznacza to jednak zwolnienia oddziałów terenowych z obowiązku przekazywania do Zespołu Gospodarowania Zasobem kart informacyjnych wraz z opiniami terenowo właściwych izb rolniczych.

(dowód:

- pismo z dnia 7 maja 2003 r., k. 207)

W piśmie z dnia 14 maja 2003r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa w W. Z. (...)skierowanym do pełnomocnika J. C. (1) w odpowiedzi na pisma z dnia 31.01.2003r. oraz 18.03.2003r. wskazała, że zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa dzierżawcy przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na warunkach określonych w ustawie, co nie oznacza, że dzierżawcy przysługuje w stosunku do Agencji roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży. Podkreśliła, że sprawa sprzedaży nieruchomości o powierzchni 472,6116 ha została ostatecznie zakończona w dniu 4 lutego 2002r. odmową Prezesa Agencji udzielenia odrębnego pełnomocnictwa na sprzedaż ww. nieruchomości na warunkach określonych w porozumieniu z dnia 12 grudnia 2001r. Niezrozumiałe jest wysuwanie zadań sprzedaży w/w nieruchomości na warunkach określonych w tym porozumieniu. Poinformowała powoda, że posiada on zaległości na łączną kwotę 97.447,71 zł z tytułu umów, a brak niezwłocznego ich uregulowania wstrzyma ponowne przeznaczenie do sprzedaży części dzierżawionej nieruchomości. Jak wynika z nadesłanych dokumentacji dzierżawca nie wykonał części zaleceń pokontrolnych wynikających z kontroli przedmiotu dzierżawy. Brak zatem niezwłocznego uregulowania wyżej wymienionych zaległości oraz wykonania powyższych zaleceń pokontrolnych może skutkować rozwiązaniem umowy dzierżawy z winy dzierżawcy. Ewentualne ponowne przeznaczenie do sprzedaży części dzierżawionej nieruchomości uzależnione jest więc w pierwszej kolejności od uregulowania spraw związanych z prawidłowym wywiązywaniu się dzierżawcy z obowiązków wynikających z umowy.

(dowód:

- pismo z dnia 14 maja 2003 r., k. 635)

W dniu 4 czerwca 2003r. Oddział Terenowy we W. wysłała do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w W. kartę informacyjną nieruchomości K. obejmująca 313,6355 ha opartą na bazie porozumienia z dnia 10 kwietnia 2003 r. oraz opinii (...) Izby Rolniczej z dnia 3 kwietnia 2003 r.

Następnie wraz z pismem **z dnia 10 czerwca 2003r.** OT we W. przesłała do Z. (...) w W. następujące dokumenty: tekst uzgodnień pomiędzy przedstawicielami (...) a J. C. (1) z dnia 10 kwietnia 2003r. oraz aktualny stan rozliczeń pomiędzy AWRSP a dzierżawcą J. C. (1) oznaczony datą 10.06.2003r.

Zgodnie z ww. pismem zawierającym rozliczenie, według stanu na dzień 10 czerwca 2003 r. zaległość J. C. (1) z tytułu umowy dzierżawy (czynsz) wynosiła 63.186,04 zł plus odsetki w kwocie 4.558,50 zł, natomiast zaległość z tytułu wykupu 2 rat majątku okołodzierżawnego wynosiła 55.324,18 zł (rata płać do 30.09.2002 29.064,40 zł, rata płać do 15.02.2003r. 26.259,78 zł) plus odsetki 3.988,30 zł

(dowód:

- pismo z dnia 4 czerwca 2003r., wraz z kartą informacyjną k. 636-638,

- pismo z dnia 10 czerwca 2003 r. k. 639,

- stan rozliczeń z dnia 10 czerwca 2003 r., k. 642

- pismo o podanie stanu rozliczeń z 10.06.2003 –k. 643)

W piśmie z dnia 16 czerwca 2003r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy we W. poinformowała J. C. (1) o podjęciu czynności zmierzających do sprzedaży części dzierżawionej przez niego nieruchomości K. o powierzchni 313,6355 ha wraz z budynkami. Wskazała, że podstawowym warunkiem podjęcia dalszych czynności (w tym wystąpienie o uzyskanie pełnomocnictwa AWRSP) jest dokonanie natychmiastowej spłaty zaległych i bieżących rat z tytułu czynszu dzierżawnego i wykupu majątku okołodzierżawnego. Pismo to wydano na wniosek J. C. (1).

(dowód:

- pismo z dnia 16 czerwca 2003 r., k. 231, k. 231)

W piśmie z dnia **23 czerwca 2003 r.** Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa w W. Z. (...) poinformowała Dyrektora Oddziału Terenowego we W. S. S. (1), że **przekazanie karty informacyjnej dotyczącej nieruchomości K. o powierzchni 313,6355 ha Radzie Nadzorczej zostało wstrzymane** do czasu nadesłania przez Oddział uzasadnienia rozpoczęcia przygotowania do sprzedaży w trybie bezprzetargowym części dzierżawionej nieruchomości, w sytuacji gdy: dzierżawca zalega z zapłatą należności z tytułu czynszu i z tytułu wykupu majątku okołodzierżawnego (około 127.000 zł wg stanu na 10.06.2003), nie wykonał części zaleceń pokontrolnych wynikających z kontroli przedmiotu dzierżawy, pomimo wyjaśnień Agencji zawartych w piśmie z dnia 14.05.2003r, **dzierżawca kolejnym pismem z dnia 2.06.2003r. ponownie wnosi o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości o powierzchni 472,6116 ha** na warunkach określonych w porozumieniu z dnia 12 grudnia 2001 r. Poprosiła również o nadesłanie kopii odpowiedzi (...) Izby Rolniczej na pismo Oddziału z dnia 17 kwietnia 2003r. Niezbędne jest ustalenie czy Iza anulowała swoją decyzję z dnia 3.04.2003r..

(dowód:

- pismo z dnia 23 czerwca 2003 r., k. 645

W odpowiedzi z dnia 24.06.2003r OT we W. poinformował Z. (...) w W. Wiceprezesa J. P., że na pismo do (...) Izby Rolniczej z dnia 17.04.2003 OT nie otrzymał odpowiedzi, ale w piśmie z dnia 3.04.2003 (...) wyraziła zgodę na nabycie przez J. C. (1) nieruchomości o pow. 402,9455ha i anulowała swoją wcześniejszą opinię negatywną dot. sprzedaży tej nieruchomości. Dzierżawca pismem dnia 16.06.2003r. został poinformowany, że podstawowym warunkiem podjęcia dalszych czynności jest dokonanie natychmiastowej spłaty zaległych i bieżących rat z tytułu czynszu dzierżawnego i wykupu majątku około dzierżawnego.

(dowód:

- pismo z dnia 24 czerwca 2003 r., k. 646)

W piśmie z dnia 30 czerwca 2003 r. skierowanym do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddziału Terenowego we W., Urząd Gminy i Miasta w Ś. wskazał, że działki wchodzące w skład Gospodarstwa Rolnego (...) są działkami rolnymi i gmina nie planuje zmiany ich przeznaczenia. Podkreśliła, że pozytywnie opiniuje zamierzenia inwestycyjne J. C. (1).

(dowód:

- pismo z dnia 30 czerwca 2003 r., k. 222)

Pismem z 4.07.2003r. Z. (...) w W. skierowanym do pełnomocnika powoda podtrzymał dotychczasowe wyjaśnienia co do braku po stronie powoda roszczenia o zawarcie umowy na warunkach określonych w porozumieniu z 12.12.2001r. Co do spłaty zaległości na rzecz Agencji podkreślono jej wysokość na 127.057 zł wg stanu na dzień 10.06.2003r. i wskazano, że kwota nakładów w wysokości 293.178,23 zł będzie rozliczona zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami zawartymi w piśmie z 12.06.2000 tj. wg wartości rynkowej dokonanych ulepszeń w chwili rozwiązania umowy. Poinformowano, iż w myśl uzgodnień pomiędzy Oddziałem a J. C. z dnia 10.04.2003r. przewidziano do sprzedaży 313,6355 ha. Sprawa ta pozostaje bez rozpatrzenia z względu na to, iż dzierżawca zalega wobec Agencji z należnościami, dzierżawca nie wykonał części zaleceń pokontrolnych, dzierżawca nadal wnosi o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości o pow. I na warunkach określonych w porozumieniu z 12.12.2001r.

(dowód: pismo (...) z dnia 4.07.2003 –k. 89-90 w aktach I C 955/03)

W piśmie z dnia 4 sierpnia 2003r. Agencja Nieruchomości Rolnych OT we W. poinformowała J. C. (1), że podstawowym warunkiem podjęcia dalszych czynności zmierzających do sprzedaży części dzierżawionej nieruchomości (...) tj. 313,6355 ha gruntów wraz z budynkami jest natychmiastowe spłacenie zaległości z tytułu czynszu dzierżawnego i wykupu majątku okołodzierżawnego, jak również wykonanie zaleceń pokontrolnych z dnia 20 listopada 2002r. Natomiast podjęcie dalszych czynności sprzedaży uzależnione jest od uzyskania pozytywnej opinii dla ww. transakcji Rady Nadzorczej Agencji Nieruchomości Rolnych, poprzedzonej pozytywną opinią wydaną w formie uchwały zarządu (...) Izby Rolniczej.

(dowód:

- pismo z dnia 4 sierpnia 2003 r., k. 233)

Wnioskiem z dnia 4 sierpnia 2003 r. J. C. (1) wniósł o przedłużenie umowy dzierżawy z dnia 7 czerwca 1994 r. na kolejne 20 lat. Powód wskazał, że Agencja nie rozliczyła się ze wszystkich poniesionych przez niego nakładów na gospodarstwo, a do rozliczenia pozostała kwota 293.178,23 zł. Z tej kwoty prosił potrącić wszystkie należności w szczególności zaległe raty czynszu dzierżawnego.

(dowód:

- pismo z dnia 4 sierpnia 2003 r., k. 235)

Pismem z dnia 4.08.2003r. J. C. (1) działając poprzez zawodowego pełnomocnika skierował do Prezesa Agencji Z. S. (1) skargę w sprawie nieuzasadnionej odmowy sprzedaży gospodarstwa rolnego okresowego na warunkach porozumienia z dnia 12.12.2001r. Pismo zostało skierowane do Prezesa na skutek otrzymania z biura Prezesa pisma z 4.07.2003, które nie satysfakcjonowało powoda. W piśmie wskazano, iż zalecenia pokontrolne z protokołu kontroli z 20.11.2002 zostały wykonane. Natomiast zgodnie z decyzją AWRSP OT W. z marca 1996r. Dyrektor wyraził zgodę na to, żeby rozliczenie kosztów dokonanych nakładów może być rozliczane przez potrącenie z czynszu dzierżawnego. Argumentowano, iż wszystkie wchodzące w skład gospodarstwa 472 ha mają przeznaczenie rolne, stąd nieuzasadniona odmowa sprzedaży całego gospodarstwa spowoduje skierowanie sprawy do sądu.

(dowód:

- pismo z dnia 4 sierpnia 2003 r., k. 651)

W piśmie z dnia 7 sierpnia 2003r. J. C. (1) działając przez zawodowego pełnomocnika, w odpowiedzi na pismo OT we W. z dnia 4 sierpnia 2003 r. wskazał, że w jego ocenie brak jest merytorycznych oraz prawnych przesłanek uniemożliwiających sprzedaż Gospodarstwa Rolnego w K. o powierzchni 472 ha, tym bardziej że burmistrz w swoim piśmie z dnia 30 czerwca 2003 r. w pełni akceptują tą sprzedaż. Do pisma dołączono skargę do Prezesa Agencji z 4.08.2018 i wskazano, że co do braku zapłaty czynszu winien on być potrącony z nakładami poniesionymi przez J. C. (1).

(dowód:

- pismo z dnia 7 sierpnia 2003 r., k. 236, 652-653)

W odpowiedzi na to pismo OT we W. w **piśmie z dnia 19.08.2003r.** poinformowało pełnomocnika J. C. (1), iż niezrozumiałą jest dla nich dualizm działania pana J. C. (1) i jego pełnomocnika. Z jednej strony Pan J. C. (1) wraz z panem S. są na spotkaniu w oddziale terenowym w dniu 10 kwietnia 2003 roku i uzgadniają z przedstawicielami agencji niezbędne wyłączenia z przedmiotu dzierżawy części działek; W wyniku poczynionych uzgodnień ustalono że przedmiotem ewentualnej sprzedaży może być areal 313 hektarów. O procedurze przygotowania do sprzedaży nieruchomości o tej powierzchni pełnomocnik powoda została poinformowana pisemnie. A z drugiej strony pełnomocnik powoda w pismach żąda cały czas sprzedaży nieruchomości o powierzchni 472 ha. Koniczne są uzgodnienia pełnomocnika ze swoim mocodawcą. Karta nieruchomości wraz z opinią (...) Izby Rolniczej została

przesłana do Z. (...) ANR w celu przedłożenia Radzie Nadzorczej do zaopiniowania zgodnie ze statutem ANR. Pełnomocnik ponawia swoje pisma, na które już otrzymał odpowiedź.

(dowód:

- pismo z dnia 19 sierpnia 2003 r., k.657)

W protokole kontroli z dnia 14 sierpnia 2003r. wydierżawionej nieruchomości objętej umową dzierżawy wskazano, że dzierżawą objętych jest 472,7713 ha w tym: 376,4145 ha gruntów ornych, 85,5824 ha łąk i pastwisk, 0,91 ha tereny zakrzaczone, 1,86 rowy i drogi, 3,27 nieużytki, 0,34 ha wody stojące, 4,72 ha tereny zabudowane.

Wskazano, że grunty rolne są zagospodarowane w całości. W dniu kontroli około 180 ha ściernisko po pszenicy, około 180 ha kukurydzy, 10 ha buraka, 84 ha łąk.

Stan ilościowy inwentarza żywego wskazano 120 sztuk jałówek, w tym ok.100 sztuk cielnych.

Wskazano, że stan zadłużenia dzierżawcy z tytułu czynszu dzierżawnego wynosi 63.186,04 zł, z tytułu majątku okołodzierżawnego – 55.324,18 zł.

W wynikach kontroli wskazano:

- nie okazano dowodów opłat podatku rolnego - zobowiązano kontrolowanego do ich okazania w terminie 7 dni
- nie okazano polisy ubezpieczeniowej budynków - zobowiązano kontrolowanego do ich okazania w terminie 7 dni
- stwierdzono, że dzierżawca wykonał zalecenia z kontroli z dnia 1 lipca 2002 r. w zakresie przeprowadzenia wskazanych napraw w budynkach,
- występują zaległości z tytułu czynszu dzierżawnego i wykupu majątku okołodzierżawnego.

(dowód:

- protokół kontroli z dnia 14 sierpnia 2003r. wraz ze zdjęciami k. 530-537)

W piśmie z dnia 14 sierpnia 2003r. skierowanym do Dyrektora Oddziału Terenowego we W. S. S. (1) J. C. (1) wskazał, że rozliczenie kosztów nakładów na remonty może być zrealizowane poprzez potrącenie z czynszu dzierżawnego. Wskazał, że łącznie wysokość uznanych przez Agencję nakładów wynosi 411.784,99.616,76 zł. Z kwoty tej uznano przez Agencję kwotę 118.606,76 zł. Zatem do rozliczenia pozostała kwota 293.176,23 zł.

(dowód:

- pismo z dnia 14 sierpnia 2003 r., k. 654)

W piśmie z dnia 19 sierpnia 2003 r. J. C. (1) wniósł do OT we W. o ponowne rozpatrzenie wniosku o sprzedaż gospodarstwa rolnego w K. zgodnie z treścią porozumienia zawartego w dniu 12 grudnia 2001r.

(dowód:

- pismo z dnia 19 sierpnia 2003 r., k. 658-659,

W piśmie z dnia 22 sierpnia 2003 r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy we W. poinformowała J. C. (1), że w sprawie realizacji porozumienia z 2001 r. odpowiedź otrzymał w piśmie Dyrektora P. z dnia 4 lipca 200 r. oraz, że w wyniku poczynionych uzgodnień pomiędzy J. C. (1) a Agencją ustalono, że przedmiotem ewentualnej sprzedaży może być areal 313,6355 ha.

(dowód:

- pismo z dnia 22 sierpnia 2003 r., k. 234)

W piśmie z dnia 23 sierpnia 2003 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we W. poinformowała J. C. (1), że Oddział będzie kontynuował dalsze czynności związane z przygotowaniem sprzedaży nieruchomości K., pod warunkiem okazania przez niego w terminie 7 dni dowodów opłat podatku rolnego i obowiązkowego ubezpieczenia budynków oraz zapłaty należności z tytułu czynszu (63.186,04 zł + odsetki) i wykupu majątku okołodzierżawnego (55.324,18 zł + odsetki).

(dowód:

- pismo z dnia 26 sierpnia 2003 r., k. 660)

W sierpniu 2003r. J. C. (1) pojechał do Biura Prezesa ANR w W. na spotkanie z J. P. – Dyrektorem Z. (...). Został on wyznaczony przez Prezesa Agencji do odbycia spotkania z powodem. Spotkanie to odbyło się w obecności jeszcze innego pracownika Zespołu. Na spotkaniu powód domagał się sprzedaży mu całego gospodarstwa o po. 472 ha bezprzetargowo w trybie pierwszeństwa, poinformowany został, że ANR nie sprzeda mu bezprzetargowo działek potencjalnie atrakcyjnych inwestycyjnie.

(dowód:

- zeznania świadka J. P., protokół z rozprawy z dnia 13 stycznia 2015 r. k. 1102-1105,

W dniu 18 września 2003r. w OT we W. sporządzono kartę dzierżawcy dot. danych koniecznych do sprzedaży gospodarstwa w trybie pierwszeństwa, gdzie poszczególne sekcje i komisje zawarły swoją opinię dot. wniosku o sprzedaż.

(dowód: - karta dzierżawcy –k. 661)

W piśmie z dnia 23 września 2003r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we W. poinformowała J. C. (1) o podjęciu czynności związanych ze zmianą kwalifikacji gruntów położonych po obu stronach drogi krajowej przebiegającej przez miejscowość K., co jest związane z koncepcjami przeznaczenia tych obszarów na strefę aktywności gospodarczej. Wskazano, że po skutecznym rozwiązaniu powyższych kwestii Dyrektor zadecyduje jaki areał i które działki będą mogły zostać przeznaczone do sprzedaży na rzecz J. C. (1). Wskazał, że z powodu zaistnienia powyższych okoliczności wcześniejsze ustalenia dotyczące ewentualnej sprzedaży 313,6355 ha stały się nieaktualne. Pismo podpisał dyrektor S. S. (1).

(dowód:

- pismo z dnia 23 września 2003 r., k. 232)

W piśmie z dnia 17 sierpnia 2003r. złożonym w OT we W. w **dnium 24.09.2003r.** J. C. (1) powołując się na treść art. 88 k.c. uchylił się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w dniu 10 kwietnia 2003 r. pod wpływem błędu. Wskazał, że w dniu 10 kwietnia 2003 r. podstępnie wyłudźono od niego i od jego pełnomocnika Z. S. (2) pod wpływem istotnego błędu podpisy pod notatką ze spotkania w sprawie wyłączenia ze sprzedaży części działek numer (...), obręb Ś., numer (...) obręb K. oraz numer (...) obręb Ś..

W odpowiedzi Agencja wskazała, że zarzuty o podstępnym wyłudzeniu przez ANR oświadczenia woli należy uznać za niezrozumiałe. Ponownie wskazała, że sprzedaż nieruchomości o łącznej powierzchni 472,6116 ha nie jest możliwa z uwagi na negatywne stanowisko Agencji wyrażone w pismach 22 sierpnia 2003 r. i 4 lipca 2003r.

(dowód:

- pismo z dnia 17 sierpnia 2003 r. złożone 24.09.2003 , k. 656

- pismo z dnia 2 października 2003 r., k. 669)

W piśmie z dnia 1 października 2003 r. J. C. (1) wezwał Dyrektora Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnej we W. do zawarcia umowy kupna – sprzedaży nieruchomości rolnej wraz z zabudowaniami, położonej we wsi K., gmina Ś., o łącznej powierzchni 472,611 ha na zasadach i warunkach przedłożonego przez OT AWRSP we W. w kwietniu 2001 r. projektu aktu notarialnego.

(dowód:

- pismo z dnia 1 października 2003 r., k. 666-668)

W dniu 6 października 2003r. Prezes Agencji Nieruchomości Rolnej przesłał Dyrektorom Oddziałów Terenowych nowe wytyczne w zakresie sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Skarbu Państwa, które zmieniły dotychczasowe wytyczne przekazane przy piśmie z dnia 28 września 2000 r.

W punkcie 7 ww. opracowania określono wewnętrzne procedury sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w trybie bezprzetargowym.

Nieruchomość z Zasobu WRSP może nabyć bez przetargu:

- 1) osoba fizyczna lub prawna, która w dniu przejęcia nieruchomości przez Agencję włada nią na podstawie umowy lub decyzji administracyjnej. Uprawnienie to wygasa po upływie roku od dnia przejęcia mienia przez Agencję,
- 2) użytkownik wieczysty danej nieruchomości Na poczet ustalonej ceny zalicza się wówczas kwotę równą wartości prawa użytkownika wieczystego określoną w sposób przewidziany w przepisach o gospodarce nieruchomościami według stanu na dzień sprzedaży nieruchomości,
- 3) najemca domu, lokalu mieszkalnego i budynku gospodarczego wraz z niezbędnymi gruntami oraz osoba korzystająca z garażu i ogródka przydomowego położonego na obszarze przeznaczonym na cele rolne, po cenie równej wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, odpowiednio pomniejszonej - nie więcej jednak niż o 95 %,
- 4) kandydat ustalony na nabywcę w myśl przepisów obowiązujących przed wejściem w życie ustawy, tj. przed dniem 1 stycznia 1992 r.

Ponad to zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości po cenie ustalonej w sposób określony w ustawie przysługuje:

- 1) byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercom, jeżeli nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 r.,
- 2) spółdzielni produkcji rolnej władającej faktycznie zbywaną nieruchomością, do której użytkowanie ustanowione na rzecz tej spółdzielni wygasło z dniem 31 grudnia 1993 r.,
- 3) dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat.

W razie zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości stosuje się wyżej wymienioną kolejność.

Pod pojęciem „były właściciel” należy rozumieć osobę pozbawioną własności nieruchomości przed dniem 1 stycznia 1992 r., jeżeli przejęcie nieruchomości przez Skarb Państwa albo gminę miało charakter przymusowego odjęcia własności, w szczególności gdy nastąpiło to z mocy prawa, decyzji i aktów administracyjnych oraz zdarzeń cywilnoprawnych zagrożonych przymusem państwowym (np. wywłaszczenie, przejęcie; w ramach reformy rolnej, za

zaległości podatkowe, za emeryturę lub rentę). Pierwszeństwo nabycia określone art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy nie ma zastosowania do nieruchomości, o których mowa w:

- ustawie z 6 maja 1945 r. o wyłączeniu ze społeczeństwa polskiego wrogich elementów,
- art. 38 w związku z art. 2 ustawy z 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych,
- art. 2 ustawy z 3 stycznia 1946 r. o przejściu na własność Państwa podstawowych gałęzi

gospodarki narodowej,

- art. 2 dekretu z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich,
- art. 1 dekretu z 5 września 1947 r. o przejściu na własność Państwa mienia pozostałego po osobach przesiedlonych do ZSRR,
- art. 38 ust.3 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach,
- art. 2 ust. 1 lit. b) dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r o przeprowadzeniu reformy rolnej.

Aby dzierżawcy przysługiwało pierwszeństwo nabycia nieruchomości musi on legitymować się co najmniej trzyletnim faktycznym okresem dzierżawy tej nieruchomości. Oznacza to, że jeżeli następuje przejście praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy w drodze cesji - okres uprawniający do pierwszeństwa nabycia dla nowego podmiotu liczy się od dnia zawarcia, w wyniku przeniesienia praw i obowiązków na ten nowy podmiot, stosownego aneksu do umowy dzierżawy. Określone w ustawie pierwszeństwo nabycia jest prawem niezbywalnym dlatego też na poczet trzyletniego okresu dzierżawy nie „zalicza się” okresu dzierżawy wykonywanej przez inny podmiot oraz innych okresów użytkowania nieruchomości na podstawie np. innej umowy dzierżawy.

Uprawnienie do pierwszeństwa w nabyciu może być zrealizowane tylko wówczas, gdy Agencja przeznaczy tę nieruchomość do sprzedaży. Otakim przeznaczeniu Agencja zobowiązana jest zawiadomić na piśmie osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu danej nieruchomości. W zawiadomieniu, analogicznie jak w wykazie, podaje się dane dotyczące nieruchomości, w tym informację o obciążeniach (zawsze ustawowym prawem odkupu), a ponad to cenę i inne warunki nabycia nieruchomości oraz termin (nie krótszy niż 21 dni od otrzymania zawiadomienia) złożenia wniosku o nabycie na warunkach podanych w zawiadomieniu. Osoba uprawniona może w wyznaczonym terminie złożyć na piśmie oświadczenie, że wyraża zgodę na nabycie nieruchomości po cenie i na warunkach określonych w zawiadomieniu (zał. 3 - wzór). W odniesieniu do byłego właściciela (lub jego spadkobierców), Agencja zawiadamia na piśmie o sprzedaży nieruchomości, jeżeli jego adres jest znany. W wypadku gdy nie jest znany adres byłego właściciela pisemne zawiadomienie stanowi wykaz nieruchomości, zawierający dodatkowo informację o obciążeniach, cenę i inne warunki nabycia tej nieruchomości oraz termin (nie krótszy niż 35 dni licząc od dnia podania do publicznej wiadomości wykazu) złożenia oświadczenia przez byłego właściciela o przyjęciu tych warunków.

W przypadku przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości rolnej, w zawiadomieniu zamieszcza się dodatkowo informację o powierzchni użytków rolnych oraz o konieczności spełnienia przez nabywcę wymogu określonego w art. 28a ust. 1 ustawy.

Jeżeli osoba uprawniona złoży w wyznaczonym terminie oświadczenie o zamiarze nabycia nieruchomości na warunkach podanych w zawiadomieniu – spisuje się stosowne porozumienie, w którym zawiera się wszystkie istotne postanowienia przyszłej umowy (zał. 4 – projekt porozumienia).

W wypadku złożenia oświadczenia o odmowie skorzystania z pierwszeństwa nabycia lub nie złożenia oświadczenia w terminie albo gdy kupujący bez uzasadnionej przyczyny nie stawił się w wyznaczonym terminie i miejscu zawarcia umowy lub też nie spełnił warunków określonych w zawiadomieniu - Agencja może przeznaczyć nieruchomość do

sprzedaży kolejnej osobie mającej pierwszeństwo w nabyciu tej nieruchomości, a w razie braku takiej osoby - sprzedać ją z zastosowaniem trybu przetargowego.

Do sprzedaży w ramach pierwszeństwa w nabyciu, o ile nie występują względy społeczno – gospodarcze, nie należy przeznaczać nieruchomości rolnych, które mogą być w przyszłości przeznaczone na cele inne niż rolne. Dotyczy to przede wszystkim gruntów potencjalnie atrakcyjnych ze względu na możliwość ich wykorzystania na cele związane z budownictwem mieszkaniowym, handlem, usługami, przemysłem, rekreacją i wypoczynkiem. Przy identyfikacji nieruchomości o takim charakterze należy mieć na względzie przede wszystkim przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania (o ile takie jest opracowanie), a także położenie nieruchomości (np. w granicach miast lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie, w pasie nadmorskim, w sąsiedztwie jezior lub innych zbiorników wodnych, przy przejściach granicznych, w pobliżu istniejących lub projektowanych dróg krajowych, szczególnie zjazdów z autostrad) oraz inne jej atrybuty czyniące ją potencjalnie atrakcyjną ze względu na alternatywne wykorzystanie (np. występowanie złóż surowców naturalnych).

(dowód:

- pismo z dnia 6 października 2003 r., k. 99,

- opracowanie pn. „Sprzedaż nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa”, k. 100-135)

W piśmie z dnia 6 października 2003r. J. C. (1) zwrócił się do Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Z. S. (1) o zajęcie się sprawą w trybie nadzoru.

J. C. (1) wystosował pismo o tożsamej treści do Ministra Rolnictwa W. O..

(dowód:

- pismo z dnia 6 października 2003 r., k. 273,

- pismo z dnia 6 października 2003 r., k. 274)

Na skutek tego pisma Wiceprezes Agencji J. P. **w piśmie z dnia 31.10.2003r.** polecił dyrektorowi OT we W. S. S. (1), po analizie przekazanych dokumentów, aby oddział wystąpił do gminy Ś. z wnioskiem o zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek numer (...) oraz wystąpił do gminy Ś. zmianę przeznaczenia dla działek (...) i część działek (...) a także działka (...) i działka nr (...).

(dowód: pismo z dnia 31.10.2003 –k. 678)

Dnia 16 października 2003r. w Z. (...) OT we W. powstała notatka służbowa dot. gospodarstwa rolnego K. dzierżawionego przez J. C.. Wskazano w notatce wskazano że gospodarstwo rolne dzierżawione przez powoda znajduje się przy drodze wojewódzkiej numer (...) W. Z. S. około 20 kilometrów od autostrady (...) i granic W. i 2 km od Ś.. Aktualnie już na wielu nieruchomościach położonych po stronie Północnej drogi numer (...) w niedalekim sąsiedztwie dzierżawionych gruntów realizowane są inwestycje o charakterze nie rolnym. Na tym terenie znajdują się między innymi zakłady tektury, Zakłady Produkcji kostki brukowej K., P. (...), v. (...), zakłady ceramiki budowlanej rybę, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ś. obszar położony na zachód i północny zachód od K. sąsiadujący bezpośrednio z drogą nr (...) obejmujący również 2 dzierżawionej działki nr (...) o łącznej powierzchni około 27 ha przeznaczony jest dla zorganizowanej działalności gospodarczej w stosunku do gruntów będących własnością Gminy przygotowywana jest oferta inwestycyjna gminy usytuowanie dzierżawionych gruntów wskazuje, przeznaczenie części z nich może ulec zmianie na cele nierolne dotyczyć to może w szczególności gdy w działek o numerach (...) łamane na (...) łamane na (...) łącznej powierzchni około 90 ha położonych przy drodze nr (...). Również inne działki położone po stronie Południowej drogi numer (...) w opiniach planistycznych wskazane zostały na cele aktywności gospodarczej i przemysłu. Wcześniejszego stanowiska gminie wynikało iż jest zainteresowanie

inwestorów tymi terenami wnoszona on jest sprzedawanie między innymi działek nr (...) łamane na (...) w trybie bezprzetargowym stanowisko Gminy uległo zaskakującej zmianie w 2003 r burmistrz poinformował oddział terenowy że gmina nie jest zainteresowana w przyszłości zmianą przeznaczenia wymienionych działek. Mając to na uwadze należy zachować ostrożność w określaniu działek które mają być przeznaczone do sprzedaży postanowiono wystąpić do rady gminy Ś. wnioskiem o dokonanie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego a i zaoferować do sprzedaży jedynie działki typowo rolne dla których nie przewiduje się zmiany przeznaczenia na cele nierolne.

Z kolei w notatce z dnia 21.10.2003 wskazano, iż dzierżawcy należy zaoferować do sprzedaży grunty bezsprzecznie rolne, a w stosunku do tych objętych wątpliwościami co do ich perespektywicznego przeznaczenia należy wystosować wnioski do Gminy o zmianę ich przeznaczenia.

(dowód: notatka z 16.10.2003 –k. 675, notatka z dnia 21.01.2003 –k. 676)

W piśmie z dnia 20 października 2003 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział we W. do Rady Miasta i Gminy Ś. wniosła o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na tereny inwestycyjne w zakresie następujących działek:

- obręb K.: działki numer (...),

- obręb Ś.: działka (...),

- obręb Ś.: działka numer (...).

W uchwalonym **w dniu 28 czerwca 2006r.** Uchwałą nr (...) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ś. została uwzględniona zmiana przeznaczenia działek numer (...) – obręb K. oraz działki numer (...) obręb Ś..

W dniu **30 grudnia 2008r.** Uchwałą numer (...) Rada Miejska w Ś. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach K., Ś. i J., w którym działki numer (...) – obręb K. oraz działka numer (...) – obręb Ś. zmieniły przeznaczenie z terenu rolnego na grunty przeznaczone pod aktywność gospodarczą.

Umową z dnia 24.09.2010 Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała działkę nr (...) (wyodrębniona w wyniku podziału działki nr (...)) i (...) (wyodrębniona w wyniku podziału działki nr (...)) o łącznej pow. ok. 25 ha za 13.090.000 zł.

Umową z dnia 5.01.2012 Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała (...) o pow. 20 ha (wyodrębniona w wyniku podziału działki nr (...)) za cenę 7.325.000 zł.

Umową z dnia 16.06.2011 Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała zabudowaną działkę (...) o pow. 2 ha za cenę 622.200 zł.

Umową z dnia 13.10.2011 Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała działkę (...) za cenę 96.000 zł.

Umową z dnia 29.06.2010 Agencja Nieruchomości Rolnych przekazała nieodpłatnie działkę nr (...) o pow. 6 ha (wyodrębniona w wyniku podziału działki nr (...)) Powiatowi (...) na cele budowy szpitala.

Umową z dnia 31.12.2010 Agencja Nieruchomości Rolnych przekazała nieodpłatnie działkę nr (...) o pow. 4 ha (wyodrębniona w wyniku podziału działki nr (...)) Gminie Ś. na cele zadań własnych Gminy.

(dowód:

- pismo z dnia 20 października 2003 r., k. 671-674

- notatka z dnia 21 października 2003 r., k. 676,

- pismo z dnia 26 lutego 2013 r., k. 806,
- pismo z dnia 16 kwietnia 2013 r., 807,
- uchwała z dnia 30 grudnia 2008 r., k. 700-706)
- akt notarialny sprzedaży z dnia 24.09.2010r. wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym –k. 728-733
- akt notarialny sprzedaży z dnia 5.01.2012r. wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym –k. 734-737
- akt notarialny z dnia 29.06.2010r.–k. 738-740
- akt notarialny z dnia 31.12.2010r.–k. 741-742
- akt notarialny sprzedaży z dnia 16.06.2011r. wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym –k. 743-755
- akt notarialny sprzedaży z dnia 13.10.2011r. wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym –k. 756-759

W piśmie z dnia 31 października 2003r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Z. (...) poinformowała J. C. (1), że przeprowadzono dodatkowe postępowanie wyjaśniające, w wyniku którego ustalono, że część dzierżawionych przez niego działek, nie może być obecnie zaoferowana do sprzedaży, ze względu na ich położenie. Wskazała, że Oddział Terenowy Agencji we W. wystąpi o uaktualnienie przeznaczenia tych działek w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Ś. i podejmie decyzję co do sposobu ich przyszłego zagospodarowania.

(dowód:

- pismo z dnia 31 października 2003 r., k. 238)

W piśmie z dnia 6 listopada 2003r. J. C. (1) podtrzymał stanowisko przedstawione w wezwaniu do zawarcia umowy kupna – sprzedaży nieruchomości rolnej – Gospodarstwa Rolnego w K. o powierzchni 472,611 ha na zasadach i warunkach określonych projektem aktu notarialnego, tożsamym z zawartym pomiędzy stronami porozumieniem z dnia 12 grudnia 2001 r. określającym ostateczne warunki sprzedaży. Odpowiedzi udzielono mu pismem z 20.11.2003r, gdzie poinformowano go, że tut. Oddział wystąpił do organów Gminy ze stosownymi wnioskami planistycznymi i do czasu uwzględnienia tych wniosków w prawie miejscowym nie podejmie decyzji co do sposobu ich przyszłego trwałego rozdysponowania.

(dowód:

- pismo z dnia 6 listopada 2003 r., k. 240-241
- pismo z 20.11.2003 –k. 681)

W piśmie z dnia 6.11.2003 Biuro Prezesa Agencji w W. napisało do dyrektora OT we W. , że w ślad za pismem z dnia 23.06.2003r. w sprawie karty informacyjnej dot. nieruchomości K. o pow. 313,6355 ha Z. (...) wyraża pogląd, że w świetle pisma z 31.10.2003r. przekazanie w/w karty do zaopiniowania przez Radę Nadzorczą stało się bezprzedmiotowe.

(dowód: pismo z dnia 6.11.2003-k. 680)

W piśmie z dnia 18 listopada 2003 r. J. C. (1) zwrócił się Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. o ponowne zweryfikowanie sprawy.

(dowód:

- pismo z dnia 18 listopada 2003 r., k. 239)

W grudniu 2003 r. J. C. (1) złożył zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez Dyrektora OT we W. S. S. (1) polegającego na żądaniu od niego jesienią 2003r. 500.000 zł w zamian za umożliwienie mu zakupu gospodarstwa rolnego (...) – **okoliczność bezsporna**

W piśmie z dnia 27 stycznia 2004 r. Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych w W. poinformował powoda, że na podstawie zgromadzonej dokumentacji w sprawie przeprowadzone zostało ponownie postępowanie wyjaśniające. Nie stwierdzono jednak okoliczności, które umożliwiałyby zaproponowanie J. C. (1) nabycie całej dzierżawionej nieruchomości. Wskazał, że część gruntów objętych umową, przeznaczona jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Ś. na cele nierolne lub objęta wnioskiem Oddziału o zmianę przeznaczenia z rolnych na nierolne. Wskazał, że Agencja, zgodnie z zasadami, nie sprzedaje takich nieruchomości w trybie bezprzetargowym.

(dowód: - pismo z dnia 27 stycznia 2004 r.)

W notatce z dnia 13 kwietnia 2004 r. Z. (...) Agencji Nieruchomości Rolnych w W. przedstawiło wnioski kontroli zgodnie z którymi:

- w świetle dokonanych ustaleń i złożonych oświadczeń należy skierować do prokuratury wnioski o podjęcie czynności wyjaśniających w sprawie,

- należy kontynuować czynności kontrolne w zakresie szacowania nieruchomości przez R. O., przygotowania przez Oddział Terenowy do sprzedaży w ramach pierwszeństwa nabycia innych dzierżawionych nieruchomości posiadających cechy atrakcyjności.

(dowód:

- notatka z dnia 13 kwietnia 2004 r., k. 270)

J. C. (1) **w piśmie z dnia 10 maja 2004 r.** ponowił wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy.

Umowa dzierżawy nieruchomości wygasła **z dniem 29 kwietnia 2004 r.**

Pismem z dnia 10 maja 2004 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we W. poinformowała J. C. (1) o wygaśnięciu umowy dzierżawy z dniem 29 kwietnia 2004 r. Wezwała do protokolarnego wydania nieruchomości w dniu 24 maja 2004 r.

(dowód:

- pismo z dnia 10 maja 2004 r., k. 237

- przesłuchanie powoda J. C. (1) e-protokół z rozprawy z dnia 9 czerwca 2015r.)

Powód odmówił wydania gospodarstwa – **okoliczność bezsporna.**

W maju 2004. OT we W. zawiadomił Prokuraturę Rejonową w Ś. o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez J. C. (3) polegającego na przywłaszczeniu minia tj. stada podstawowego krów mlecznych stanowiącego własność Agencji. W zawiadomieniu wskazano, iż J. C. (1) wykupił od Agencji majątek około dzierżawny, ale niespłacona należność została zabezpieczona m.in. przewłaszczeniem na zabezpieczenie na stadzie podstawowym krów mlecznych. W dniu 23.04.2004. Agencja przeprowadziła kontrolę w czasie której stwierdziła brak stada podstawowego krów mlecznych sztuk 99. Z pozyskanych informacji wynika, iż stado zostało sprzedane.

dowód: zawiadomienie z dnia 7.05.2004 – k. 74-75 w aktach I C 545/04

W piśmie dnia 22 czerwca 2004 r. skierowanym do Ministra Skarbu Państwa J. C. (1) wniosł o rozpoznanie skargi przeciwko dyrektorowi OT we W. S. S. (1) na odmowę sprzedaży Gospodarstwa Rolnego w K..

(dowód:

- skarga z dnia 22 czerwca 2004 r., k. 243-247)

W piśmie z dnia 30 lipca 2004 r. w odpowiedzi na skargę J. C. (1) z dnia 22 czerwca 2004 r. Ministerstwo Skarbu Państwa wskazało, że decyzja o odmowie sprzedaży gospodarstwa rolnego (...) była zasadna, z uwagi na brak spełnienia warunku uzyskania pełnomocnictwa Prezesa Agencji.

(dowód:

- pismo z dnia 30 lipca 2004 r., k. 180-181)

Pozwem **z dnia 30 października 2003r.** Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we W. wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, by pozwany J. C. (1) zapłacił stronie powodowej kwotę 90.123,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu niezapłaconych trzech rat za sprzedaż majątku okołodzierżawnego wynikających z umowy zawartej w dniu 7.06.1994r.

Pozwem **z dnia 13.01.2004r.** Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we W. wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, by pozwany J. C. (1) zapłacił stronie powodowej kwotę 104.836,27 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu niezapłaconych trzech rat czynszu dzierżawnego wynikających z umowy dzierżawy zawartej w dniu 7.06.1994r.

Obie sprawy zostały połączone do wspólnego rozpoznania i prowadzone pod sygn.. I C 955/03

W toku procesu pozwany podniósł zarzut potrącenia dochodzonych kwot z kwotą 293.178,23 zł należnej pozwanemu od powoda za remont budynków gospodarczych.

Wyrokiem z dnia 19 czerwca 2006 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I C 955/03, uwzględniając zarzut potrącenia, oddalił powództwo i zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 10.700 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

(dowód:

- wyrok z dnia 19 czerwca 2006 r. wraz z uzasadnieniem, k. 446-453)

Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we W. wniosła w dniu **30 czerwca 2004r.** pozew przeciwko J. C. (1) o nakazanie wydania zorganizowanej nieruchomości pod nazwą obiekt K. tj. nieruchomości rolnych położonych w gminie Ś. w granicach działek - K. – działki (...); Ś. – działki (...); - Ś. – działka (...); o ogólnej powierzchni 472,1089 ha oraz budynków, budowli i urządzeń trwale z nim związanych, wchodzących w skład nieruchomości, a także o nakazanie J. C. (1) opuszczenia tej nieruchomości wraz z rzeczami należącymi do niego oraz osobami przebywającymi na tej nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 22 grudnia 2004 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny, sygn. akt I C 545/14, nakazał J. C. (1) wydanie zajmowanego gospodarstwa.

Wyrokiem z dnia 17 maja 2005 r. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu Wydział I Cywilny po rozpatrzeniu apelacji pozwanego J. C. (1) od ww. wyroku oddalił apelację oraz zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 2.700 zł postępowania apelacyjnego.

Od powyższego wyroku J. C. (1) złożył skargę kasacyjną.

Postanowieniem z dnia 26 stycznia 2006 r. w sprawie o sygn. akt V CSK 184/05 Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozwiązania.

(dowód:

- wyrok z dnia 22 grudnia 2004 r. wraz z uzasadnieniem, k. 509-521,

- wyrok z dnia 17 maja 2005 r. wraz z uzasadnieniem, k. 522-525)

W piśmie z dnia 28 lipca 2005r. J. C. (1) ponownie wniósł o przedłużenie umowy dzierżawy Gospodarstwa Rolnego (...) o powierzchni 472,75 zgodnie z §3 umowy dzierżawy z dnia 7 czerwca 1994 r. nr (...) o następne 20 lat.

W odpowiedzi Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we W. wskazała, że brak jest podstaw do przedłużania umowy dzierżawy.

(dowód:

- pismo z dnia 28 lipca 2005 r., k. 841-842,

- pismo z dnia 18 sierpnia 2005 r., k. 843-844)

W piśmie z dnia **13 marca 2006r.** J. C. (1) odmówił wydania nieruchomości Gospodarstwo Rolne w K..

W piśmie z dnia **21 marca 2006r.** Agencja Nieruchomości Rolnych w W. poinformowała, że odmowa wydania nieruchomości w wyznaczonym terminie tj. do dnia 30 marca 2006r., spowoduje skierowanie przez Oddział wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego.

(dowód:

- pismo z dnia 21 marca 2006 r., k. 847)

W dniu 23 kwietnia 2006r. przeprowadziła kontrolę stanu gospodarstwa rolnego (...). Powód nie stawiał się pomimo prawidłowego zawiadomienia. Komisja stwierdziła, iż grunty orne są użytkowane, obsiane zbożami ozimymi. Zasiewy zachwaszczone. Widoczny bark nawożenia. Nie stwierdzono na polach śladów wykonywania zabiegów agrotechnicznych. Na podstawie dokumentów z Urzędu Miasta Ś. stwierdzono, iż pan J. C. (1) nie opłaca podatku rolnego od III raty 2002 do chwili obecnej (I rata 2006). Łączna suma zadłużenia wynosi 67.984,70 zł.

Kolejna kontrola zagospodarowania gruntów przez pana J. C. (1) odbyła się 8.11.2006r.. Stwierdzono wówczas, że obsiano pszenicą ozimą 106 ha, wykonano podorywkę na 136 ha, pozostała część gruntów ornych to ugór porośnięty chwastami.

(dowód: - protokół z 23.04.2006 –k. 546

- tabela o zagospodarowaniu gruntów na dzień 8.11.2006 –k. 547)

Na wniosek Agencji z dnia 7 kwietnia 2006r. zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne przeprowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Środzie Śląskiej, sygn. akt KM 401/08. Komornik wyznaczył termin do wprowadzenia Agencji w posiadanie nieruchomości na dzień 6 sierpnia 2009 r.

W dniu 30 lipca 2009r. J. C. (1) przekazał protokołem zdawczo-odbiorczym na rzecz Agencji nieruchomości w granicach działek: (...), obręb K., Gmina Ś. o łącznej powierzchni 70,28 ha.

W porozumieniu z dnia 30 lipca 2009r. Agencja wyraziła zgodę na wstrzymanie czynności egzekucyjnych wyznaczonych na dzień 6 sierpnia 2009 r. w celu umożliwienia J. C. (1) zebrania plonów na nieruchomościach objętych działkami numer: (...). J. C. (1) zobowiązał się do dobrowolnego, sukcesywnego wydania ww. nieruchomości

niezwłocznie po zebraniu plonów, jednak nie później niż do dnia 31 sierpnia 2009 r. oraz dokonania zapłaty wynagrodzenia za okres ich bezumownego użytkowania.

(dowód:

- porozumienie z dnia 30 lipca 2009 r., k. 577)

Na mocy protokołu zdawczo odbiorczego:

- z dnia **30 lipca 2009 r.** J. C. (1) przekazał Agencji nieruchomości w granicach działek numer (...), obręb K., Gmina Ś.,

- z dnia **12 sierpnia 2009 r.** nieruchomości w granicach działek numer (...) obręb Ś., (...) obręb K., Gmina Ś.,

- z dnia **18 sierpnia 2009 r.** nieruchomości w granicach działki (...),

- z dnia **25 sierpnia 2009 r.** nieruchomości w granicach działek numer (...) obręb Ś., (...), obręb K., działki zabudowane numer (...) obręb K.,

- z dnia **31 sierpnia 2009 r.** nieruchomości w granicach działek (...), obręb K., działki numer (...) obręb Ś. gmina Ś., oraz silos na kiszonkę numer (...), droga numer (...) i melioracje numer (...),

- z dnia **30 września 2009 r.** nieruchomości w granicach działek (...) obręb K., Gmina Ś.,

(dowód:

- protokół z dnia 30 września 2009 r. wraz z załącznikiem, k. 578-579,

- protokół z dnia 31 sierpnia 2009 r., k. 580,

- protokół z dnia 25 sierpnia 2009 r., k. 581,

- protokół z dnia 30 lipca 2009 r., k. 585,

- protokół z dnia 12 sierpnia 2009 r., k. 584,

- protokół z dnia 18 sierpnia 2009 r., k. 583,

- protokół z dnia 18 sierpnia 2009 r., k. 582)

Powód J. C. (1) w pozwie przeciwko A. (...) Oddział Terenowy we W. z marca 2008r. domagał się ustalenia, że strony łączy umowa dzierżawy nieruchomości rolnej zorganizowanej jako obiekt (...) położonej w gminie Ś. w granicach działek (...) obręb K., działkę (...), obręb Ś. i działek (...), obręb Ś. o ogólnej powierzchni 472, 1089 ha oraz budynków, budowli i urządzeń z nimi związanymi, a wchodzących w skład nieruchomości o treści:

1. przedmiot dzierżawy: nieruchomość rolna zorganizowana jako obiekt (...) położonej w gminie Ś. w granicach działek(...) obręb K., działka (...), obręb Ś. i działki (...), obręb Ś. o ogólnej powierzchni 472, 1089 ha oraz budynki, budowle i urządzenia z nimi związane, a w chodzące w skład nieruchomości;

2. czynsz dzierżawny : za grunty 2 252,7 dt pszenicy, za budynki 857,49 dt pszenicy;

3. okres trwania umowy – 20 lat;

ewentualnie o

nakazanie stronie pozwanej złożenia oświadczenia woli o zawarciu z powodem umowy dzierżawy nieruchomości rolnej zorganizowanej jako obiekt (...) położonej w gminie Ś. w granicach działek (...), obręb K., działki (...), obręb Ś. i działek(...) obręb Ś. o ogólnej powierzchni 472, 1089 ha oraz budynków, budowli i urządzeń z nimi związanych:

1. przedmiot dzierżawy zorganizowanej jako obiekt (...) położonej w gminie Ś. w granicach działek j.w. o ogólnej powierzchni 472, 1089 ha oraz budynki, budowle i urządzenia z nimi związane;

2. czynsz dzierżawny za grunty 2 252,7 dt pszenicy, za budynki 857,49 dt pszenicy;

3. okres trwania umowy – 20 lat.

Wyrokiem z dnia 9 grudnia 2008 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny w sprawie o ustalenie albo nakazanie złożenia oświadczenia woli, sygnaturze akt I C 283/08, oddalił powództwo i nie obciążył powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 8 kwietnia 2009 r. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny, po rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji powoda J. C. (1), oddalił apelację i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Wyrokiem z dnia 24 marca 2010 r. Sąd Najwyższy po rozpoznaniu skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 8 kwietnia 2009 r. I ACa 247/09, oddalił skargę kasacyjną i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

(dowód:

- wyrok z dnia 9 grudnia 2008 r., k. 548-556,

- wyrok z dnia 8 kwietnia 2009 r., k. 557-564)

Wyrokiem z dnia 22 lipca 2011 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu III Wydział Karny w którym uznał S. S. (1) winnym popełnienia czynu polegającego na tym, że jesienią 2003r. we W., będąc funkcjonariuszem publicznym, jako (...) Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we W., zażądał od J. C. (1) korzyści majątkowej w kwocie 500.000 zł, w zamian za wykonanie czynności służbowej w postaci ułatwienia zakupu dzierżawionego przez niego od Agencji Nieruchomości Rolnych gospodarstwa rolnego położonego w miejscowości K., tj. czynu z art. 228 § 4 k.k. i za to wymierzył mu karę 2 lat pozbawienia wolności oraz grzywnę w wysokości 150 stawek dziennych ustalając wysokość jednej stawki dziennej na 100 zł (punkt IX wyroku).

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu II Wydział Karny **wyrokiem z dnia 17 maja 2012r** utrzymał zaskarżony wyrok w mocy w wyżej wymienionej części.

(dowód:

- wyrok z dnia 22 lipca 2011 r. wraz z uzasadnieniem, k. 275-425,

- wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 17 maja 2012 r., k. 426-445

- protokoły przesłuchań z postępowania karnego –k. 137-148)

Wartość nieruchomości stanowiących gospodarstwo rolne położone w Gminie Ś. o pow. 472,75 ha, będących przedmiotem umowy dzierżawy numer (...) zawartej w dniu 7 czerwca 1994 przez Agencję Nieruchomości Rolnej Skarbu Państwa z J. C. (1) wynosi **w stanie i cenach na dzień:** (pkt.18 opinii uzupełniającej z dnia 20.06.2017r. k.1588)

- 23 września 2003 r. wynosi 7.693.000 zł

- 30 kwietnia 2004 r. wynosi 7.961.000 zł

Wartość nieruchomości stanowiących w/w gospodarstwo rolne wg cen aktualnych wynosi 45.577.000 zł – vide korekta z dnia 27.04.2018 k. 2177

Wartość nieruchomości o powierzchni wskazanej przez Oddział Terenowy we W. we wniosku z dnia 20 października 2003r. do gminy Ś. wg cen aktualnych wynosi **16.890.000 zł**– dot. powierzchni działek zabudowanych 2,1553 ha, powierzchni pod tereny rolne 224,2492 ha, powierzchnia pod tereny mieszkaniowe 0,3939 ha.

Wartość gospodarstwa w cenach aktualnych po odliczeniu powierzchni, której przeznaczenie faktycznie zostało zmienione przez Gminę Ś. wskutek wniosku Oddziału Terenowego we W. z dnia 20 października 2003 r. wynosi **36.965.000 zł** – dotyczy działek, które zmieniły przeznaczenie : nr 4 obręb Ś. o pow. 42,6561 ha, nr(...) obręb Ś. pow. 27,98 ha, (...) obręb K. o pow. 61,33 ha.

(dowód:

- opinia biegłego sądowego z dnia 28 września 2016 r. - k. 1273-1371 wraz z korektą dokonaną w opinii uzupełniającej z dnia 20 czerwca 2017r.- k. 1493-1588 oraz korektą z dnia 27.04.2018 k. 2174-2177)

- opinia uzupełniająca z dnia 20 czerwca 2017r.- odpowiedź an zarzuty - k. 1591-1601,

- opinia uzupełniająca z dnia 17 listopada 2017r. - odpowiedź na zarzuty - k. 1665-1674,

- opinia uzupełniająca z dnia 22 lutego 2018r. - odpowiedź na zarzuty - k. 2053-2058

- ustna opinia biegłego sądowego złożona na rozprawie w dniu 19.03.2018 –k. 2073-2077

- klauzula aktualizacyjna wystawiona 7.02.2018 –k. 2026-2028

Wartość nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwo rolnego dzierżawionego przez powoda na podstawie w/w umowy dzierżawy w zakresie działek wskazanych w karcie informacyjnej nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży sporządzonej przez OT we W. w dniu 4 czerwca 2003r. o łącznej powierzchni **313,6366 ha w stanie i cenach na dzień:** (pkt.17 i 18 opinii uzupełniającej z dnia 25 kwietnia 2018 k.21702173)

- 23 września 2003 r. wynosi 3.072.000 zł

- 30 kwietnia 2004 r. wynosi 3.263.000 zł

Wartość tej nieruchomości wg cen aktualnych wynosi 23.748.000 zł.

(dowód:

- opinia uzupełniająca z dnia 25 kwietnia 2018 r., 2098-2173)

- ustna opinia biegłego sądowego złożona na rozprawie w dniu 2.07.2018 –k. 2205-2206

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Powód J. C. (1) ostatecznie domagał się zasądzenia od strony pozwanej odszkodowania w wysokości 24.034.365,01 zł, na którą składa się kwota 20.676.000 zł straty rzeczywistej i 3.359.816,51 zł utraconych korzyści opisanych w piśmie przygotowawczym z dnia 22.02.2018r. Co do straty rzeczywistej powód posiłkując się obliczeniami zawartymi w pisemnej opinii biegłego sądowego T. P. z kwietnia 2018r. wyjaśnił, iż żądana kwota 20.676.000 zł to różnica między aktualną wartością nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego (...) o pow. 313,6355 ha a

wartością nieruchomości w stanie na dzień 23.09.2003r. (23.748.000 zł – 3.072.000 zł), w której to dacie Dyrektor Oddziału Terenowego we W. S. S. (1) skierował do powoda pismo o odmowie sprzedaży gospodarstwa rolnego po odmowie wręczenia korzyści majątkowej. Powód wyjaśnił także, iż pierwotnie swoje żądanie odnosił do powierzchni całego gospodarstwa rolnego o pow. 472 ha, gdyż stał na stanowisku, że mógł oczekiwać sprzedaży gospodarstwa bez wyłączeń części działek. Skoro jednak podmiot sprzedający zmienił oferowaną do nabycia powierzchnię gospodarstwa, powód uwzględnił tę okoliczność zmieniając powództwo. Zdaniem powoda gdyby nie przestępstwo popełnione przez funkcjonariusza strony pozwanej S. S. (1), zakończyłby się proces sprzedaży gruntów rolnych co najmniej na poziomie zawartym w porozumieniu z kwietnia 2003r. na 313,6355 ha.

Zdaniem powoda zaniechanie Dyrektora Oddziału Terenowego we W. S. S. (1) uzasadnia odpowiedzialność deliktową strony pozwanej w świetle art. 430 kc. Powód uzasadniał, że Dyrektor Oddziału w ramach wykonywania powierzonych czynności wyrządził mu szkodę poprzez zaniechanie czynności służbowych i niewykonanie procedury sprzedaży nieruchomości, wskutek czego powód nie nabył prawa własności do przedmiotowej nieruchomości. Dyrektor Oddziału swą propozycją korupcyjną uzależnił dopełnienie czynności w ramach procedury sprzedaży, w szczególności w zakresie wystąpienia do Prezesa Agencji o udzielenie pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości. Poprzez swoje zaniechania związane z wyrażonym przez siebie żądaniem korupcyjnym uniemożliwił powodowi realizację prawa pierwokupu w nabyciu gospodarstwa rolnego. Powód prawo to utracił wraz z wygaśnięciem umowy dzierżawy z dniem 30.04.2004r. W opinii powoda pomiędzy działaniem S. S. (1) (w tym w szczególności zaniechaniem wystąpienia o udzielenie mu pełnomocnictwa do sprzedaży) a wystąpieniem szkody u powoda zachodzi adekwatny związek przyczynowy. J. C. (1) upatrywał swoją szkodę w tym, że nie nabył nieruchomości, a więc nie przysługuje mu prawo o określonej wartości.

Roszczenie powoda oparte na czynie niedozwolonym S. S. (1) nie jest przedawnione, albowiem czyn ten był przestępstwem popełnionym jesienią 2003r., a do dnia wniesienia pozwu nie upłynął 20 letni okres przedawnienia liczony od dnia popełnienia przestępstwa, o którym mowa w art.442¹ 2 kpc w zw. z art. 2 ustawy z 16.02.2007r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny.

Zgodnie z art. 430 k.c. kto na własny rachunek powierza wykonanie czynności osobie, która przy wykonywaniu tej czynności podlega jego kierownictwu i ma obowiązek stosować się do jego wskazówek, ten jest odpowiedzialny za szkodę wyrządzoną z winy tej osoby przy wykonywaniu powierzonych jej czynności. Na mocy tego przepisu Agencja odpowiada za szkodę wyrządzoną przez zatrudnionego przez nią dyrektora oddziału terenowego wyrządzoną przy wykonywaniu powierzonych mu czynności. Niewątpliwie skoro dyrektor oddziału terenowego został skazany prawomocnym wyrokiem sądu karnego za to, że działając jako funkcjonariusz publiczny zażądał korzyści majątkowej w zamian za wykonanie czynności służbowej w postaci ułatwienia powodowi zakupu dzierżawionego gospodarstwa rolnego, to za szkodę popełnioną na skutek tego czynu odpowiada Agencja na podstawie cytowanego przepisu.

Przesłankami odpowiedzialności deliktowej są: powstanie szkody, zdarzenie z którym ustawa łączy obowiązek odszkodowawczy – czyli czyn niedozwolony oraz adekwatny związek przyczynowy pomiędzy owym zdarzeniem a szkodą.

Zdaniem Sądu postępowanie dowodowe nie wykazało, ażeby pomiędzy czynem niedozwolonym popełnionym przez S. S. (1) (przestępstwem, za które został skazany prawomocnym wyrokiem sądu karnego) a wystąpieniem szkody określonej przez powoda jako uniemożliwienie realizacji prawa pierwokupu w nabyciu gospodarstwa rolnego zachodził adekwatny związek przyczynowy.

Przy ocenie faktu nienabycia gospodarstwa rolnego przez powoda, a więc przesłanki wystąpienia szkody należy mieć także na względzie charakter prawny prawa pierwszeństwa, o którym mowa w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Instytucja pierwszeństwa, regulowana różnymi aktami prawnymi jest jednolicie interpretowana w orzecznictwie, jako szczególny przywilej polegający na wyprzedzeniu innych osób ubiegających się o tę samą rzecz, równoznaczny z

zakazem rozporządzania przez określony podmiot własną rzeczą (prawem) w sposób naruszający to pierwszeństwo, a nie z nakazem jej zbycia na rzecz podmiotu, któremu ono przysługuje (por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 23 lipca 1992r., III CZP 62/92, OSNC 1992, Nr 12, poz. 214). W odniesieniu do oświadczeń dzierżawców nieruchomości rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, których prawo pierwszeństwa określa art. 29 u.g.n.r.SP, wyjaśniono w doktrynie i orzecznictwie, że nie ma zastosowania tryb ofertowy zawarcia umowy. Podmiot zainteresowany nabyciem nieruchomości po zawiadomieniu go o wystawieniu nieruchomości na sprzedaż i wskazaniu ceny, składa jedynie wnioski o nabycie nieruchomości, który nie jest wiążący dla Skarbu Państwa. Konsekwentnie dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży, którego realizacji mógłby dochodzić na drodze postępowania sądowego (por.. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 1992 r., III CZP 62/92, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2006 r., III CZP 121/06, OSNC 2006, Nr 12, poz. 10, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2008 r., III CZP 95/08, OSNC 2009, Nr 9, poz. 121, nie publikowane wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2003 r., III CKN 857/00, z dnia 19 lipca 2006 r., I CSK 138/06, z dnia 12 czerwca 2015 r., II CSK 518/14). Pierwszeństwo jest prawem relatywnie słabym, a jego naruszenie nie skutkuje nieważnością umowy zawartej z osobą trzecią, tylko powstaniem roszczenia o naprawienie szkody (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 411/10, nie publ.) – tak w uzasadnieniu uchwały SN z 19.10.2017 III CZP 45/17. Dzierżawca nie może zatem doprowadzić do przymusowego zawarcia umowy przenoszącej własność dzierżawionych nieruchomości rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa także w sytuacji, gdy zostaną spełnione przesłanki powstania uprawnienia przewidziane w tym przepisie, włącznie z dokonaniem zawiadomień o przeznaczeniu do sprzedaży i wysokości potencjalnej ceny (vide uchwałą SN z 19.10.2017 III CZP 45/17).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, iż nawet jeśli powód J. C. (1) spełniał ustawowe przesłanki do realizacji prawa pierwszeństwa i nawet gdyby spełniał wszystkie warunki określone wewnętrznymi wytycznymi obowiązującymi w Agencji, to i tak Agencja nie miała obowiązku sprzedaży mu dzierżawionych nieruchomości skorelowanego z roszczeniem powoda o ich nabycie. Agencja więc miała niczym nie skrepowane kompetencje do tego, aby podjąć decyzję o sprzedaży nieruchomości rolnych w zakresie określonych przez siebie działek (niekoniecznie więc wszystkich dzierżawionych przez daną osobą), a potem się z tej decyzji wycofać.

Nie mniej jednak można podzielić pogląd, że jeżeli uniemożliwienie skorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości rolnych wynikało tylko i wyłącznie z czynu niedozwolonego (tu z przestępstwa popełnionego przez Dyrektora Oddziału Terenowego) to powodowi przysługuje roszczenie o naprawienie szkody jaką poniósł na skutek tego czynu. Z postępowania dowodowego (zeznania świadków pracowników Agencji oraz dokumenty obejmujące procedury wewnętrzne) wynika bowiem, że Agencja realizowała sprzedaż nieruchomości rolnych bez przetargu na rzecz dzierżawców z zachowaniem prawa pierwszeństwa i nawet w sytuacjach gdy Prezes Agencji odmawiał udzielenia pełnomocnictwa do sprzedaży, to po uzupełnieniu dokumentów, dokonaniu odpowiednich wyłączeń gruntów, do tej sprzedaży dochodziło pod warunkiem braku zaległości płatniczych na rzecz Agencji. Przy sprzedaży bezprzetargowej w ramach realizacji prawa pierwszeństwa istotne więc było podjęcie przez Agencję decyzji o sprzedaży danych nieruchomości rolnych i porozumienie między Agencją a dzierżawcą co do arealu będącego przedmiotem sprzedaży i następnie jego ceny.

W świetle powyższych rozważań istotnym staje się ocena twierdzeń powoda czy pomiędzy działaniem przestępczym Dyrektora Oddziału Terenowego we W. a szkodą w postaci nienabycia w trybie pierwszeństwa gospodarstwa rolnego zachodzi adekwatny związek przyczynowy. Powód twierdził bowiem, iż odmowa zadośćuczynienia korupcyjnej propozycji S. S. (1) spowodowała zaniechanie wykonania przez S. S. (1) czynności służbowych w procesie sprzedaży, w szczególności wystąpienia do Prezesa Agencji o udzielenie pełnomocnictwa do sprzedaży, co było wymagane w Agencji dla nieruchomości powyżej 50ha, co z kolei uniemożliwiło powodowi nabycie tego gospodarstwa do zakończenia umowy dzierżawy z końcem kwietnia 2004r.

Treść artykułu 361 §1 KC nie pozostawia wątpliwości, że szkoda może być wynikiem nie tylko zachowania sprawcy, ale także nie wykonania ciążącego na nim obowiązku (zaniechanie). Jeżeli zdarzenie szkodzące ma postać zaniechania test *conditio sine qua non* ulega modyfikacji. Nie polega on na badaniu czy szkoda wystąpiłaby, gdyby zaniechanie nie miało miejsca, ale czy gdyby zamiast zaniechanego działania podjęto właściwe nakazane działania to szansa

wystąpienia szkody uległaby istotnemu zmniejszeniu. Biorąc pod uwagę hipotetyczny charakter przebiegu zdarzeń nie jest wymagane jednoznaczne stwierdzenie, że gdyby podjęto nakazane działanie szkoda z całą pewnością nie wystąpiłaby, wystarczające jest dowiedzenie, że nakazane działanie znacznie zmniejszyłoby prawdopodobieństwo wystąpienia szkody. W wyroku z 11 lutego 2004r o sygnaturze I CK 222/03 Sąd Najwyższy stwierdził, iż wykazanie przyczynowości zaniechania wymaga wskazania działania zapobiegawczego oraz stwierdzenia, że istniała obiektywna potrzeba i możliwość jego podjęcia, a gdyby zachowanie to zostało podjęte, zapobiegło by szkodzie. Ocena przyczynowości zaniechania ma charakter hipotetyczny, nie jest więc możliwe wykazanie, że nakazane działanie wykluczyło by powstanie szkody. Dlatego wystarczające jest udowodnienie, że legalne zachowanie zmniejszyłoby prawdopodobieństwo wystąpienia szkody. Po drugie sama obiektywna potrzeba podjęcia działania nie jest wystarczająca - konieczne jest istnienie prawnego obowiązku podjęcia działania.

Z przyczynowością zaniechania mamy do czynienia wówczas, gdy spełnione zostaną trzy podstawowe warunki: a) osoba, której zarzuca się zaniechanie musi mieć ustawowy obowiązek danego działania, b) osoba ta miała sposobność takiego działania, c) wypełnienie tego obowiązku przez tę osobę w normalnych warunkach pozwoliłoby zapobiec szkodzie. Jeśli wszystkie te warunki nie wystąpią, wówczas nie można będzie traktować zaniechania jako warunku sprawczego szkody (por. A. Rzetecka - Gil, Komentarz do art. 361 k.c., Lex i powołana tam literatura).

W okolicznościach tej sprawy należy stwierdzić, że funkcjonariusz publiczny Dyrektor Oddziału Terenowego ANR S. S. (1) miał obowiązek stosowania przepisów prawa powszechnie obowiązującego i wewnętrznych wytycznych, a także poleceń służbowych w ramach wykonywania powierzonych mu zadań na jego stanowisku pracy, w szczególności odpowiadał za przebieg procedury poprzedzającej zbycie nieruchomości rolnych bez przetargu, ale nie podejmował ostatecznej decyzji o sprzedaży nieruchomości powyżej 50 ha, gdyż taką decyzję podejmował Prezes Agencji zgodnie ze statutem Agencji, a wyrażała się ona w udzieleniu pełnomocnictwa szczególnego do sprzedaży zgodnie ze statutem Agencji, a nadto w świetle tego statutu musiała być ona poprzedzona uzyskaniem pozytywnej opinii Rady Nadzorczej Agencji.

Statut Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa nadany zarządzeniem Ministra Skarbu Państwa z dnia 16.12.2002 (Dz. Urz. MSP z dnia 30 grudnia 2002 r.) w §8 ust. 2 pkt. 8) wskazywał, iż do zadań Rady Nadzorczej należy opiniowanie sprzedaży przez Agencję gruntów o powierzchni powyżej 100 ha. Zaś w § 20 stanowił, iż szczególne pełnomocnictwo jest wymagane do każdej z następujących czynności prawnych: 1) sprzedaży nieruchomości o powierzchni przekraczającej 50 ha. Analogiczne postanowienia zawierał statut Agencji Nieruchomości Rolnych nadany rozporządzeniem Ministra Skarbu Państwa z dnia 1.08.2003r. (DZ.U. 2003.140.1348). Wg §8 ust. 2 pkt. 9) statutu do zadań Rady Nadzorczej należało opiniowanie na wniosek Prezesa zamiaru sprzedaży przez Agencję nieruchomości o powierzchni powyżej 100 ha. Zgodnie zaś z §21 statutu Prezes może udzielić dyrektorom oddziałów terenowych pełnomocnictw do dokonywania wszelkich czynności prawnych, z zastrzeżeniem § 22, a wg § 22 szczególne pełnomocnictwo jest wymagane do każdej z następujących czynności prawnych: 1) sprzedaży nieruchomości o powierzchni przekraczającej 50 ha.

W świetle powyższego należało ocenić kto w świetle okoliczności niniejszej sprawy podjął decyzję, która spowodowała, że powód nie nabył dzierżawionych nieruchomości rolnych w ramach prawa pierwszeństwa: dyrektor oddziału terenowego we W. S. S. (1) (motywowany swoimi oczekiwaniami korupcyjnymi) czy Prezes Agencji, i dalej czy brak oczekiwań korupcyjnych zwiększył by prawdopodobieństwo nabycia przez powoda gospodarstwa rolnego.

W tym kontekście należy zwrócić przede wszystkim uwagę, iż po uzgodnieniu z powodem w dniu 10.04.2003r. niezbędnych wyłączeń gruntów, które zdaniem Agencji mogły mieć potencjalnie inwestycyjny charakter i uzgodnieniu numerów działek, które miały się stać przedmiotem sprzedaży (notatka służbowa z 10.04.2003 k.632) Oddział Terenowy we W. pisemnie poinformował powoda o zamiarze sprzedaży w drodze pierwszeństwa **części** dzierżawionej nieruchomości **o łącznej powierzchni 313,6355 ha.** Wyjaśniono, iż w celu podjęcia dalszych czynności niezbędne jest uzyskanie pozytywnej opinii Rady Nadzorczej. W celu jej uzyskania OT prześle do biura Prezesa kartę informacyjną o zamiarze sprzedaży nieruchomości opisanych powyżej (pismo z dnia 14 kwietnia 2003 r., k. 226,633). Tak też stało i pismem z dnia 4.06.2003 OT we W. przesłał do biura Prezesa kartę informacyjną nieruchomości K.

obejmującą 313,6355 ha opartą na bazie porozumienia z dnia 10 kwietnia 2003r. oraz opinii (...) Izby Rolniczej z dnia 3 kwietnia 2003 r. (pismo z dnia 4 czerwca 2003r. wraz z kartą informacyjną k. 636-638). Następnie dosłano pismem z dnia 10.06.2003r. tekst uzgodnień pomiędzy przedstawicielami (...) a J. C. (1) z dnia 10 kwietnia 2003r. oraz aktualny stan rozliczeń pomiędzy AWRSP a dzierżawcą J. C. (1) wg stanu na dzień 10.06.2003r. (pismo z dnia 10 czerwca 2003 r. k. 639, stan rozliczeń z dnia 10 czerwca 2003 r., k. 642).

Sprawa w międzyczasie była monitorowana przez Z. (...) w W. na skutek skarg kierowanych przez pełnomocnika powoda do biura Prezesa w W. (vide pismo z dnia 14 maja 2003 r., k. 635)

W piśmie z dnia 23 czerwca 2003r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa w W. Z. (...) poinformowała Dyrektora Oddziału Terenowego we W. S. S. (1), że **przekazanie karty informacyjnej dotyczącej nieruchomości K. o powierzchni 313,6355 ha Radzie Nadzorczej zostało wstrzymane** do czasu nadesłania przez Oddział uzasadnienia rozpoczęcia przygotowania do sprzedaży w trybie bezprzetargowym części dzierżawionej nieruchomości, w sytuacji gdy: dzierżawca zalega z zapłatą należności z tytułu czynszu i z tytułu wykupu majątku okołodzierżawnego (około 127.000 zł wg stanu na 10.06.2003), nie wykonał części zaleceń pokontrolnych wynikających z kontroli przedmiotu dzierżawy, pomimo wyjaśnień Agencji zawartych w piśmie z dnia 14.05.2003r, dzierżawca kolejnym pismem z dnia 2.06.2003r. ponownie wnosi o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości o powierzchni 472,6116 ha na warunkach określonych w porozumieniu z dnia 12 grudnia 2001r. (pismo z dnia 23 czerwca 2003r. k. 645)

Oceniając powyższe okoliczności nie można stwierdzić, iż w tym czasie (kwiecień-czerwiec 2003) S. S. (1) odpowiadający za oddział terenowy blokował powodowi nabycie nieruchomości rolnych bez przetargu w realizacji prawa pierwszeństwa. Oddział Terenowy w realizacji poleceń służbowych Prezesa Agencji o konieczności każdorazowego szczegółowego badania czy dana działka w przyszłości potencjalnie może być wykorzystana na cele inwestycyjne (vide pismo z biura Prezesa dnia 29 stycznia 2001r. k. 97-98, pismo z biura Prezesa dnia 4 lutego 2002 r., k. 610-612) doprowadził w dniu 10.04.2003r. do uzgodnienia z powodem arealu działek wchodzących w skład gospodarstwa rolnego (...) o łącznej powierzchni 313,6355 ha, które miały być przedmiotem sprzedaży, a następnie pisemnie zawiadomił powoda o zamiarze sprzedaży tych gruntów i przesłał do biura Prezesa w W. kartę informacyjną nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży wraz z towarzyszącymi dokumentami w celu uzyskania przez Prezesa Agencji opinii Rady Nadzorczej zgodnie ze statutem. W tym miejscu można jedynie wskazać, iż mimo wyrażenia zgody przez powoda na zakup 313, 6355 ha pełnomocnik powoda nadal słał pisma do biura Prezesa w W. z żądaniem sprzedaży powodowi całego gospodarstwa rolnego 472 ha, co zostało wytknięte przez (...) w W. w piśmie z dnia 23 czerwca 2003r. Z. (...) w W. powziął wątpliwości czy powód chciał faktycznie kupić areal na jaki Agencja wyraziła zgodę informując go o zamiarze sprzedaży 313,6355 ha, tj. czy jest wniosek uprawnionego dzierżawcy do zakupu bez przetargu arealu o tej powierzchni.

Nie można także przyjąć, iż w miesiącach lipiec-sierpień 2003r. S. S. (1) dokonał jakichś czynności, które by blokowały powodowi zakup nieruchomości rolnych lub też by nie dopełnił jakichś czynności służbowych, które by ten zakup blokowały. Wręcz przeciwnie – w tym czasie została przeprowadzona kontrola gospodarstwa rolnego (14.08.2003r.) w celu ustalenia czy dzierżawca wykonał zalecenia pokontrolne z protokołu kontroli z roku 2002 – ustalenia tego należało dokonać zgodnie z zaleceniem zawartym w piśmie Prezesa z dnia 23.03.2003r. (k.645) i stwierdzono wówczas, iż zalecenia te dotyczące bieżących napraw i remontów zostały wykonane. Poinformowano powoda o konieczności zapłaty zaległości – również jak w w/w piśmie z W..W tym czasie powód prowadził za pomocą zawodowego pełnomocnika korespondencję z biurem Prezesa Agencji w W. żądając ciągle sprzedaży 472ha, a także był osobiście w biurze Prezesa w W. na rozmowie z Wiceprezesem Agencji J. P. w tej samej sprawie. Powodowi i jego pełnomocnikowi wielokrotnie na piśmie i ustnie tłumaczono, iż Agencja nie sprzedaje arealu 472 ha, a procedura sprzedaży tego arealu określonego w porozumieniu z 12.12.2001r. została zakończona odmową zgody Prezesa Agencji na udzielenie pełnomocnictwa szczegółowego. Kwestia ta była badana zarówno przez Z. (...) w W. jaki i Z. (...) w W.. W tym czasie także prowadzono z powodem korespondencję o konieczności dostarczenia dowodów opłat podatku rolnego i obowiązkowego ubezpieczenia budynków oraz zapłaty należności z tytułu czynszu (63.186,04 zł + odsetki) i wykupu majątku okołodzierżawnego (55.324,18 zł + odsetki). Powód i jego pełnomocnik wskazywali, iż zapłata należności na rzecz Agencji winna nastąpić przez potrącenie z kwoty uznanych nakładów. Z okoliczności sprawy nie

wynika, ażeby przedstawili dowody opłaty podatku rolnego (z protokołu kontroli gospodarstwa z roku 2006 wynika zaś, iż powód tego podatku nie płacił od roku 2002 - protokół z 23.04.2006 –k. 546) czy ubezpieczenia budynków.

Pismem z dnia 23.09.2003r. Dyrektor Oddziału Terenowego S. S. (1) wskazał, iż ustalenia dot. sprzedaży powodowi 313,6355 ha pozostają nieaktualne, wycofując się tym samym w imieniu Agencji z zamiaru sprzedaży powodowi tego arealu bez przetargu w trybie pierwszeństwa (k. 232).

Zakładając, że S. S. (1) wycofał się z zamiaru sprzedaży, o którym powód w kwietniu 2003r. został zawiadomiony na piśmie, na skutek swych przestępczych oczekiwań korupcyjnych, to brak jest dostatecznych powodów do tego, żeby uznać, iż właśnie to zachowanie przestępcze zadecydowało o niesprzedaniu powodowi nieruchomości rolnych. Innymi słowy, że skutkiem tego nielegalnego zachowania było niedopełnienie przez S. S. (1) czynności służbowych, których dopełnienie zwiększyłoby prawdopodobieństwo zakupu przez powoda gospodarstwa rolnego.

Powód twierdził, iż skutkiem czynu przestępczego było niewystąpienie do Prezesa Agencji o udzielenie pełnomocnictwa szczegółowego do sprzedaży tej nieruchomości. Tymczasem procedura sprzedaży nie doszła jeszcze do takiego etapu. Wystąpienia do Prezesa Agencji o to pełnomocnictwo dokonywano jak już wszystkie elementy sprzedaży były już uzgodnione (głównie chodzi tu o areal i cenę) i sporządzony był już projekt aktu notarialnego (tak było w grudniu 2001r.), a wcześniej – już o samym przeznaczeniu do sprzedaży danego arealu powyżej 100 ha Prezes zgodnie ze statutem Agencji musiał zasięgnąć opinii Rady Nadzorczej, o czym powód był informowany pisemnie od początku roku 2003r. W tym celu oddziały terenowe musiały sporządzać kartę informacyjną nieruchomości rolnych przeznaczonych do sprzedaży i wraz z dokumentami towarzyszącymi przesyłać ją do biura Prezesa do W., co nastąpiło 4.06.2003r. Prezes Agencji w czerwcu 2003r. zadecydował o wstrzymaniu przesłania w/w karty informacyjnej do zaopiniowania Radzie Nadzorczej (k.645), ale przede wszystkim podtrzymał ją także później - już po 23.09.2003r., a więc po propozycji korupcyjnej, która wg twierdzeń powoda miała miejsce bezpośrednio przed sporządzaniem przez S. S. (1) pisma z dnia 23.09.2003r.. To wszystko daje uzasadnione podstawy do tego, aby przyjąć, że to nie decyzja S. S. (1) (motywowana oczekiwania korupcyjnymi) zaskutkowała nie nabyciem przez powoda gospodarstwa rolnego w trybie pierwszeństwa czy też że zmniejszyła prawdopodobieństwo tego nabycia, ale decyzja Prezesa Agencji, do której Prezes był uprawniony.

Mianowicie w pisemnej skardze z dnia 6 października 2003r. J. C. (1) zwrócił się do Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Z. S. (1) o zajęcie się sprawą w trybie nadzoru. J. C. (1) wystosował pismo o tożsamej treści do Ministra Rolnictwa W. O. (pisma z dnia 6 października 2003 r., k. 273-274). Na skutek tego pisma Wiceprezes Agencji J. P. w piśmie z dnia 31.10.2003r. polecił dyrektorowi OT we W. S. S. (1), po analizie przekazanych dokumentów, aby oddział wystąpił do gminy Ś. z wnioskiem o zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek numer (...) oraz wystąpił do gminy Ś. zmianę przeznaczenia dla działek (...) i część działek (...) a także działka (...) i działka nr (...) (pismo z dnia 31.10.2003 –k. 678). Z kolei w piśmie z dnia 31 października 2003r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Z. (...) poinformowała J. C. (1), że przeprowadzono dodatkowe postępowanie wyjaśniające, w wyniku którego ustalono, że część dzierżawionych przez niego działek, nie może być obecnie zaoferowana do sprzedaży, ze względu na ich położenie. Wskazano, że Oddział Terenowy Agencji we W. wystąpi o uaktualnienie przeznaczenia tych działek w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Ś. i podejmie decyzję co do sposobu ich przyszłego zagospodarowania (pismo z dnia 31 października 2003r. k. 238). W piśmie z dnia 6.11.2003 Biuro Prezesa Agencji w W. napisało do dyrektora OT we W. , że w ślad za pismem z dnia 23.06.2003r. w sprawie karty informacyjnej dot. nieruchomości K. o pow. 313,6355 ha Z. (...) wyraża pogląd, że w świetle pisma z 31.10.2003r. przekazanie w/w karty do zaopiniowania przez Radę Nadzorczą stało się bezprzedmiotowe (pismo z dnia 6.11.2003-k. 680).

Skoro więc ostatecznie Prezes Agencji w piśmie z dnia 6.11.2003r. podtrzymał swoją decyzję wyrażoną w piśmie z 23.06.2003r. o wstrzymaniu się z przekazaniem karty informacyjnej do Rady Nadzorczej w celu zaopiniowania sprzedaży, a pismo to zostało sporządzone po pisemnej skardze powoda skierowanej do Prezesa Agencji (skarga z 6.10.2003) i po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego dot. prowadzenia procedury sprzedaży w oddziale Terenowym we W. i po zapoznaniu się z dokumentacją sprawy, to zdaniem Sądu brak jest dostatecznych powodów

by przyjąć, iż to zaniechanie S. S. (1) w wykonaniu obowiązków służbowych spowodowało nie nabycie przez powoda gospodarstwa rolnego czy też zmniejszyło prawdopodobieństwo nabycia tego gospodarstwa. Decyzja S. S. (1) z 23.09.2003r. została skontrolowana przez jego przełożonego – Prezesa Agencji w postępowaniu wyjaśniającym i Prezes uznał za zasadne wystąpienie do gminy o zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nadrzędnym było bowiem w procesie bezprzetargowej sprzedaży nieruchomości wyłączenie z takiej sprzedaży działek potencjalnie mogących mieć w przyszłości charakter inwestycyjny, o czym zgodnie zeznali świadkowie pracownicy Agencji w W. i we W..

Skoro więc Prezes Agencji odmówił przekazania karty informacyjnej do Rady Nadzorczej do zaopiniowania, to tym samym zakończył najpóźniej w dniu 6.11.2003r. (k.680) odmownie procedurę sprzedaży bezprzetargowej powodowi 313,6355 ha, do sprzedaży nie doszło więc na skutek zaniechania czynności służbowych przez S. S. (1), ale na skutek decyzji Prezesa Agencji. Brak jest natomiast w materiale dowodowym podstaw do tego, aby przyjąć, iż decyzja Prezesa Agencji nie była podejmowana samodzielnie, ale na skutek sugestii S. S. (1) motywowanych przestępczym charakterem jego oczekiwań korupcyjnych. Zresztą powód nie wysuwał nawet takich twierdzeń. Podkreślenia wymaga, że decyzja Prezesa Agencji miała miejsce po postępowaniu wyjaśniającym przeprowadzonym jesienią 2003r. na skutek skargi powoda z 6.10.2003r.. co więcej na skutek kolejnej skargi powoda z dnia 18.11.2003r. Prezes Agencji ponownie przeprowadził postępowanie wyjaśniające i nie zmienił swojej decyzji (pismo z dnia 27.01.2004 k.682).

Mając powyższe rozważania na względzie Sąd uznał, iż nie zachodzą dostateczne podstawy do przyjęcia, że gdyby Dyrektor Oddziału Terenowego nie działał nielegalnie (nie oczekiwał wręczenia korzyści majątkowej w zamian za umożliwienie nabycia gospodarstwa rolnego od ANR) to powód nabył by bez przetargu w trybie pierwszeństwa dzierżawione gospodarstwo rolne, tudzież zwiększyłoby się prawdopodobieństwo tego nabycia. Podkreślenia wymaga, że postępowanie dowodowe nie wykazało jakiego konkretnie zaniechania dopuścił się dyrektor Oddziału Terenowego S. S. (1) po odmowie wręczenia mu korzyści majątkowej, tj. jakich konkretnie obowiązków służbowych nie wykonał. Procedura wewnętrzna była wówczas na etapie zwracania się przez Oddział do Prezesa Agencji o zaopiniowanie sprzedaży przez Radę Nadzorczą, a nie na etapie występowania do Prezesa Agencji o udzielenie pełnomocnictwa szczególnego do sprzedaży, ani też na etapie wyceny gospodarstwa. Prezes Agencji zarówno przed propozycją korupcyjną S. S. (1) jak i po niej zdecydował o nieprzekazaniu karty informacyjnej nieruchomości do zaopiniowania Radzie Nadzorczej, a więc o odmowie sprzedaży. Decyzja Prezesa Agencji nie stanowiła zaś czynu niedozwolonego, skoro Prezes Agencji miał kompetencje nadane mu przez statut do podejmowania decyzji w przedmiocie sprzedaży nieruchomości pow. 50 ha, która manifestowała się ostatecznie poprzez udzielenie pełnomocnictwa szczególnego do sprzedaży nieruchomości rolnych.

Reasumując Sąd uznał, iż postępowanie dowodowe nie wykazało, iż zachodzi związek przyczynowy pomiędzy działaniem przestępczym Dyrektora OT we W. S. S. (1) a szkodą określoną przez powoda jako nienabycie gospodarstwa rolnego bez przetargu w trybie pierwszeństwa w okresie dzierżawienia tego gospodarstwa do końca kwietnia 2004r.

W ocenie Sądu nie można z dużym prawdopodobieństwem stwierdzić, tak jak chce tego powód, że gdyby nie przestępstwo popełnione przez funkcjonariusza strony pozwanej S. S. (1), zakończyłyby się proces sprzedaży gruntów rolnych co najmniej na poziomie zawartym w porozumieniu z kwietnia 2003r. na 313,6355 ha.

Podkreślenia wymaga, że nie tylko Oddział Terenowy we W. miał wątpliwości co do przeznaczenia gruntów przewidzianych do sprzedaży, co wynika z dokumentów i z przesłuchania świadków, ale także Z. (...) w W., a w szczególności pracowników Agencji z W., ale co więcej sam powód nie wiedział czy chce kupić taki areal, co wynika z pism jego pełnomocnika kierowanych i do Oddziału Terenowego we W. i do Prezesa Agencji w W. w okresie od maja do listopada 2003r., gdzie powód niezmiennie żądał sprzedaży na jego rzecz 472 ha powołując się na porozumienie z 12.12.2001r. z procedury wewnętrznej zakończonej w lutym 2002 odmową przez Prezesa Agencji udzielenia pełnomocnictwa szczególnego. W końcu powód w dniu 24 września 2003r. złożył w OT we W. oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w postaci swej zgody na zakup 313 ha z kwietnia 2010r. Wprawdzie w toku niniejszego procesu pełnomocnik powoda wyjaśnił w piśmie przygotowawczym, że oświadczenie to zostało złożone pod wpływem emocji na skutek propozycji korupcyjnej, co jest oczywiście możliwe, jednak należy

mieć również na względzie, iż powód przez cały rok 2002 i 2003 był reprezentowany w procesie sprzedaży przez zawodowego pełnomocnika radcę prawnego J. M. (zeznającą jako świadek w niniejszej sprawie) i oświadczenie to korespondowało z całą korespondencją tego pełnomocnika zawierającą żądanie sprzedaży 472 ha wysyłanej jeszcze jesienią 2003r.

Powód wskazywał, iż szkoda jakiej doznał na skutek przestępczego zachowania dyrektora OT to strata rzeczywista i utracone korzyści.

Strata rzeczywista to jego zdaniem różnica między aktualną wartością gospodarstwa rolnego obejmującego wg jego ostatecznych twierdzeń 313,6355 ha a wartością tego gospodarstwa wg możliwej daty jego sprzedaży w dniu 23.09.2003 (data odmowy sprzedaży gospodarstwa w piśmie Dyrektora OT) względnie pod koniec kwietnia 2004r. (data ustania umowy dzierżawy). Powód uważał że gdyby nie działania przestępcze dyrektora OT, to dziś byłby właścicielem nieruchomości rolnych o określonej przez biegłego sądowego aktualnej wartości.

Według § 2 art. 361 szkoda polega albo na stracie, którą poniósł poszkodowany (damnum emergens), albo na pozbawieniu go korzyści, które mógłby uzyskać, gdyby mu szkody nie wyrządzono (lucrum cessans).

Stratą jest pomniejszenie majątku poszkodowanego. Polega ona na uszczupleniu aktywów (np. zniszczenie, utrata lub uszkodzenie określonych składników majątkowych albo obniżenie ich wartości) albo na przybyciu pasywów (np. powstanie nowych zobowiązań albo ich zwiększenie).

Z kolei szkoda związana z utraconymi korzyściami (lucrum cessans) polega na tym, że majątek poszkodowanego nie wzrósł tak, jakby się stało, gdyby nie nastąpiło zdarzenie, z którym połączona jest czyjaś odpowiedzialność. Ujmując rzecz obrazowo, wskazuje się, że wskutek doznania tego rodzaju uszczerbku poszkodowany nie staje się bogatszy o to, czego bez wyrządzenia mu szkody mógł oczekiwać w przyszłości. W orzecznictwie przyjęto, że szkodą w przypadku utraconych korzyści jest szkoda, którą określa to, co nie weszło do majątku poszkodowanego na skutek zdarzenia wyrządzającego tę szkodę, a inaczej mówiąc, to, co weszłoby do majątku poszkodowanego, gdyby zdarzenie wyrządzające szkodę nie nastąpiło (wyrok SN z dnia 18 stycznia 2002 r., I CKN 132/01, LEX nr 53144).

W świetle powyższego, wbrew stanowisku powoda, brak nabycia gospodarstwa rolnego nie jest stratą rzeczywistą (damnum emergens), gdyż na skutek zdarzenia szkodzącego nie doszło do pomniejszenia majątku poszkodowanego. Powód bowiem nie utracił żadnych składników majątkowych, które już miał w swoim majątku, ale został pozbawiony szansy na zwiększenie wartości swego majątku. Szkoda, którą określa powód jako strata rzeczywista nie jest zdaniem Sądu tego rodzaju szkodą, może być ewentualnie kwalifikowana jako utracona korzyść. Szkoda w postaci utraconych korzyści ma zawsze charakter hipotetyczny i do końca nieweryfikowalny. Nie można bowiem mieć z reguły pewności, czy dana korzyść zostałaby osiągnięta przez poszkodowanego, gdyby nie zdarzenie szkodzące. Jednak szkoda taka musi być przez poszkodowanego wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, aby uzasadniała ona w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła.

Od szkody w postaci utraconych korzyści należy odróżnić tzw. szkodę ewentualną (prawnie obojętną), czyli utrata szansy uzyskania pewnej korzyści majątkowej. Różni się ona od lucrum cessans, gdzie szansa utraty korzyści graniczy z pewnością, tym, że w przypadku szkody ewentualnej – owo prawdopodobieństwo jest o wiele mniejsze. Szkoda ewentualna nie podlega naprawieniu w prawie polskim.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy w kontekście podstawy faktycznej żądania, to zdaniem Sądu brak jest dostatecznych podstaw do tego, aby uznać, iż dziś powód byłby nadal właścicielem dzierżawionych nieruchomości rolnych o pow. 313,6355 ha. Zakładając nawet, że powód w latach 2003-2004 nabył by te nieruchomości rolne o wartości ówczesnej ok. 3 mln zł, za które musiałby przecież uiścić cenę w tej wysokości, to nie można mówić z dużym prawdopodobieństwem, iż dziś byłby nadal ich właścicielem (mógłby je choćby sprzedać wcześniej w całości lub w części) i miałby w swoim majątku nieruchomości o wartości ok. 23 mln zł. Zauważyć trzeba, iż powód uważa, że został pozbawiony szansy uzyskania po latach korzyści ze wzrostu wartości nieruchomości rolnych na przestrzeni lat 2003/2004 a 2018, ale taki rodzaj pozbawienia szansy na wzrost wartości majątku w przyszłości

nie podlega naprawieniu w prawie polskim. Nie jest ona objęta obowiązkiem odszkodowawczym na podstawie art. 361 § 2 k.c., gdyż przepis ten odnosi się do odszkodowania z tytułu utraconego dochodu (utracony zysk), a nie utraty szansy jego uzyskania.

Mając to na uwadze Sąd wyraża pogląd, iż powód nie doznał szkody w rozumieniu art. 361§2 kc w postaci różnicy między aktualną wartości nieruchomości rolnych o pow. 313,6355 ha a wartością tych nieruchomości wg cen z 23.09.2003 względnie 30.04.2004r.

Gdyby jednak uznać, iż zachodzi związek przyczynowy pomiędzy przestępczym działaniem dyrektora OT we W. a szkodą w wyżej określonej postaci i że szkoda ta podlega naprawieniu w świetle art. 361 §2 kc, to wysokość tej szkody została udowodniona dowodem z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości T. P., z którego wynika, iż wartość nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwo rolne w zakresie działek wskazanych w karcie informacyjnej nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży sporządzonej przez OT we W. w dniu 4 czerwca 2003r. o łącznej powierzchni 313,6366 ha w stanie i cenach na dzień 23 września 2003r. wynosi 3.072.000 zł, w stanie i cenach na dzień 30 kwietnia 2004r. wynosi 3.263.000 zł. Wartość tej nieruchomości wg cen aktualnych wynosi 23.748.000 zł. (opinia uzupełniająca z dnia 25 kwietnia 2018 r., 2098-2173 i ustna opinia biegłego sądowego złożona na rozprawie w dniu 2.07.2018 –k. 2205-2206). Wartość wg cen aktualnych została ustalona wg poziomu z roku 2016, ale wartość ta jest aktualna co wynika z klauzuli aktualizacyjnej wystawionej w dniu 7.02.2018 (k. 2026-2028). Wówczas szkoda wyliczona wg metody przyjętej przez powoda (różnica między aktualną wartością nieruchomości o pow. 313,6355 ha a wartością nieruchomości w stanie na dzień 23.09.2003r.) wynosiłaby 20.676.000 zł (23.748.000 zł – 3.072.000 zł). W tym miejscu można posiłkowo wskazać, iż o ile mało prawdopodobne jest, żeby powód nabył nieruchomości rolne o w/w powierzchni w dniu 23.09.2003r. (wówczas procedura wewnętrzna nie była jeszcze zaawansowana – brak choćby operatu szacunkowego), to gdyby uznać za prawidłowe stanowisko powoda o związku przyczynowym i szkodzie w postaci przez niego dochodzonej, to szkoda ta raczej wyrażałaby się różnicą między aktualną wartością nieruchomości rolnych a wartością nieruchomości w stanie na dzień 30.04.2004r.- do tego dnia obowiązywała umowa dzierżawy i można by przyjąć, iż do tego dnia zakończono by procedurę sprzedaży nieruchomości na rzecz powoda gdyby nie działanie przestępcze S. S. (1). Wówczas do wyliczenia szkody należało by wziąć cenę w/w nieruchomości wg poziomu z 30.04.2004 - 3.263.000 zł , a odszkodowanie wyrażałoby się różnicą w kwotach 23.748.000 zł – 3.263.000 zł.

W ocenie Sądu opinia biegłego sądowego T. P. była zgodna z zasadami wiedzy ogólnej, logiczna, zawiera uzasadnienie spójne z wnioskami. Biegły w sposób klarowny w opiniach uzupełniających oraz ustnie na rozprawie ustosunkował się do zarzutów stron. Błędy, które zaszły w operacie szacunkowym po ponownej analizie operatu zostały przez biegłego poprawione. Sąd uznał, iż opinia jest profesjonalna, w sposób pełny i logiczny opisuje wybraną przez biegłego metodologię, zawiera wyczerpujące uzasadnienie. Biegły wykonał swoją opinię po dokonaniu wizji w terenie z udziałem stron, a stan techniczny budynków ustalił na podstawie dokumentacji zawartej w aktach sprawy (w szczególności zdjęcia i dostępnych dowodów z dokumentów). W ocenie Sądu opinia biegłego T. P. mogła stanowić podstawę do dokonania ustaleń faktycznych w sprawie.

Pozostałych ustaleń faktycznych Sąd dokonał głównie w oparciu o dokumenty, które przecież nie były kwestionowane przez strony, a zeznania świadków w zasadzie korespondowały z tymi dokumentami, albowiem cała procedura wewnętrzna w przedmiocie sprzedaży powodowi gospodarstwa miała odzwierciedlenie w bogatej korespondencji między stronami. Niektórzy świadkowie jak J. A. czy S. S. (4) nie mieli własnej wiedzy na temat przebiegu tej procedury, albowiem nie pracowali wtedy w Agencji, a sprawę powoda znali jedynie z dokumentów.

Powód dochodził także naprawienia szkody w wysokości ostatecznie przez niego określonej na 3.359.816,51 zł utraconych korzyści na które składają się:

a) utracone korzyści w okresie od stycznia 2002 do końca 2012r. w wysokości **153.010 zł**. Zakładając, że powód nabyłby gospodarstwo rolne, uiszczalby podatek na rzecz gminy Ś. w kwocie 29.210 zł, nie płacąc tym samym czynszu dzierżawnego w wysokości 43.120 zł rocznie;

b) utracone korzyści w kwocie **926.204,56 zł** z tytułu dopłat bezpośrednich i uzupełniających za lata 2010 -2012 (2010: 313ha x 889,34 zł=278.363,42 zł, 2011: 313 ha x 984,78 zł =308.236,14 zł, 2012: 313 ha x 1085 zł =339.606 zł). Od 2009 roku powód nie otrzymywał dopłat bezpośrednich i uzupełniających. Przedmiotowe dopłaty były liczone w odniesieniu do powierzchni zasiewów i dotychczasowej produkcji prowadzonej przez powoda;

c) utracone korzyści w kwocie **812.680 zł** z tytułu produkcji mleka. W 2005 roku powód zlikwidował nabyte stado bydła – w tym obsadę ok. 200 krów mlecznych W latach 2005-2009 zakładając produkcję 6500 litrów mleka rocznie z 200 krów powód za wyprodukowane i sprzedane mleko uzyskał by 4576.000 zł, a w latach 2009-2012 3705.000 zł. W latach 2005-2009 średnia rentowność produkcji mleka kształtowała się na poziomie ok. 8%. Zaś po 2009 na poziomie 12%. W konsekwencji utracone z tego tytułu korzyści wynosiły odpowiednio: 4628.000 zł x 8%= 366.080 zł, 3705.000 zł x 12%=446.600 zł;

d) utracony dochód z tytułu sprzedaży jałówek i byczków w wysokości **619.749,90 zł** za 7 lat

e) utracone korzyści związane z produkcją pszenicy i rzepaku włącznie w kwocie **846.720,55 zł** za lata 2010-2012 (w tym 208.566,60 zł utracony dochód z pszenicy i 638.153,95 zł z rzepaku)

W zakresie wysokości tych szkód powód domagał się ich oceny wg wskazań określonych w art.322 kpc zgłaszając w zasadzie jedynie dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości (ekonomiki gospodarstw rolnych). Powód na zarządzenie Sądu w piśmie z dnia 10.12.2015r. (k. 1240-1241, tom VII) wskazał, iż opinia ta ma dotyczyć przychodów i dochodów z gospodarstwa rolnego (...) dzierżawionego przez powoda w latach 1994-2004 poprzez zweryfikowanie przedstawionych przez powoda w uzasadnieniu pozwu wyliczeń. Zdaniem powoda sporządzenie oszacowania dochodów z gospodarstwa rolnego jest możliwe w oparciu o dane statystyczne. Powód wyjaśnił, że w pełni prawidłową gospodarkę odnosi do lat 1994-2004. Z tego okresu powód nie zachował w istocie żadnych dokumentów dotyczących uzyskiwanych przychodów oraz ponoszonych kosztów. Powód nie był płatnikiem podatku dochodowego oraz podatku VAT, z czym wiązał się obowiązek prowadzenia szczegółowej dokumentacji. Zarazem upływ czasu spowodował, że powód nie zachował dokumentów sprzedażowych oraz całości faktur i rachunków zakupów towarów i usług na potrzeby gospodarstwa. Po roku 2004 prowadzenie gospodarstwa było utrudnione z uwagi na nieuregulowany stan prawny. Z ostatnich lat zachowały się u powoda jedynie szczątkowe dokumenty, które nie obrazują całej gospodarki (powód zbywał mleko i zboża na rzecz różnych odbiorców).

Tak sformułowany wniosek dowodowy Sąd oddalił na rozprawie w dniu 12.01.2016r. (k.1251) uznając, iż jest on nieprzydatny dla celów postępowania, albowiem wyliczenie utraconych korzyści (utraconego zysku) winno opierać się na danych rzeczywistych choćby w zakresie rozmiarów produkcji rolnej (dot. produkcji mleka, pszenicy i rzepaku, sprzedaży jałówek i byczków) udowodnionych przez powoda w toku procesu różnymi środkami dowodowymi (dokumenty, świadkowie, przesłuchanie stron), a nie wyłącznie na danych statystycznych opartych na głoślośnych twierdzeniach powoda. Zauważyć trzeba także, że powód był w posiadaniu gospodarstwa rolnego (...) do września 2009r, a pozew złożył w roku 2013r., nie był to więc aż tak długi okres czasu, który by uniemożliwił zgromadzenie dokumentacji dot. sprzedaży choćby zbóż, którą powód prowadził jeszcze latem 2009 (poszczególne działki powód w 2009 oddawał sukcesywnie po zakończeniu zbiorów). Powód nadto przyznał, że posiada szczątkową dokumentację, ale jej nie złożył uniemożliwiając tym samym ocenę tego czy rzeczywiście jest szczątkowa i ocenę tego jakie fakty z niej wypływają.

Powód domagał się odszkodowania w wysokości utraconych korzyści z tytułu produkcji mleka. Uzasadniał, że w 2005 roku powód zlikwidował nabyte stado bydła – w tym obsadę ok. 200 krów mlecznych, a gdyby nabył własność gospodarstwa rolnego mógłby w latach 2005-2012 nadal prowadzić produkcję mleka z tego stada. Powód jednak nie udowodnił, że był właścicielem takiego stada krów w roku 2005r. W protokole kontroli gospodarstwa rolnego z dnia 14.08.2003 (k.530 i n) wskazano, że stan ilościowy inwentarza żywego to 120 sztuk jałówek, w tym ok.100 sztuk cielných. Nadto zachodzą wątpliwości czy powód był właścicielem tych krów – bowiem w maju 2004r. Agencja złożyła zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez J. C. (1) w sprawie zaginięcia stad akrów, które były przewłaszczone na zabezpieczenie na rzecz Agencji. Jeśli zaś tym właścicielem nie był, to najpierw musiał by zakupić

stado krów do takiej produkcji, a koszt zakupu obniżył by wysokość jego zysków. Powód także nie udowodnił ile co rocznie sprzedawał jałówek i byczków – zwłaszcza w odniesieniu do stanu ilościowego podanego w protokole z kontroli z dnia 14.08.2003r.

Powód także nie udowodnił rozmiarów dotychczas prowadzonej sprzedaży pszenicy i rzepaku, stąd nie udowodnił podstaw do tego, aby przyjąć, że we wskazanym okresie obsiewał by pszenicą i rzepakiem taki a nie innych obszar. Podawane przez niego dane co do areалу obsianego pszenicą i rzepakiem nie zostały przez niego udowodnione. Skoro powód domagał się odszkodowania za utracone korzyści z tej produkcji w latach 2010-2012, to podkreślić ponownie należy, iż skoro prowadził produkcję zbóż w tym gospodarstwie jeszcze w roku 2009, to wraz ze składaniem pozwu mógł złożyć dokumenty z wszystkich punktów skupu, a jak ich sam nie posiadał, mógł zwracać się do tych punktów o tą dokumentację lub taki wniosek dowodowy złożyć w sądzie. Faktycznie podjęcie próby w 2015 zgromadzenia takiej dokumentacji mogło okazać się nieskuteczne z uwagi na upływ czasu, ale nie można wykluczyć, że w momencie składania pozwu, taka dokumentacja jeszcze by istniała. Niewystarczające zdaniem Sądy było przedstawienie pisma z (...) Młynów SA z 17.12.2015 (k. 1247) o braku dokumentacji za lata 1994-2008. Powód podając, że prowadził sprzedaż w różnych punktach skupu nie wykazał, że choćby podjął próbę ustalenia w tych punktach jakiś danych. Nadto z zeznań świadka Z. S. (2) wynika, że powód w zasadzie nie prowadził produkcji rzepaku, a tylko pszenicy i kukurydzy (protokół z rozprawy z dnia 17 lutego 2014r.- k. 902-903), a była to osoba, która pomagała powodowi w prowadzeniu tego gospodarstwa. Potwierdza to też protokół z kontroli gospodarstwa z 14.08.2003 (ostatni rok trwania umowy dzierżawy). Wskazano w nim, że grunty rolne są zagospodarowane w całości. W dniu kontroli około 180 ha ściernisko po pszenicy, około 180 ha kukurydzy, 10 ha buraka.

Nadto wnioskowany dowód z opinii biegłego był całkowicie nieprzydatny do ustalenia wysokości odszkodowania za szkodę jakiej doznał w latach 2002 -2012 w postaci różnicy między czynszem dzierżawnym a podatkiem od nieruchomości (vide także wyjaśnienia pełnomocnika powoda w zakresie tego roszczenia na istnienie rozprawie). Wg jego twierdzeń gdyby nabył własność gospodarstwa, to w tych latach opłacał by podatek od nieruchomości, a nie czynsz dzierżawny, stąd różnica między tym czynszem dzierżawnym a tym podatkiem jest utraconą korzyścią. Po pierwsze, w ocenie Sądu, powód nie dochodzi tu utraconych korzyści (utraconego zysku), ale szkody rzeczywistej, po drugie nie udowodnił dokumentami, iż opłacał w ogóle czynsz dzierżawny w wyżej wymienionym okresie i w podanej przez siebie wysokości.

Dowód ten był także nieprzydatny do ustalenia wysokości utraconych korzyści w kwocie 926.204,56 zł z tytułu dopłat bezpośrednich i uzupełniających za lata 2010 -2012. Powód winien wysokość dopłat, które wg jego twierdzeń otrzymywał do 2009 udowodnić dowodami z dokumentów - tymi, które posiada, lub też dokumentami z Agencji Modernizacji i Restrukturyzacji Rolnictwa, która takie dopłaty wypłaca. Rozmiar dotychczasowych dopłat mógłby stanowić podstawę do ustalenia wysokości hipotetycznych dopłat w latach 2010-2012r.

W tym miejscu należy stwierdzić, iż dowód z opinii biegłego nie jest dowodem poszukiwawczym, tj. nie służy poszukiwaniu za stronę dowodów, a treść art. 322 kpc nie zwalnia strony z ciężaru dowodowego wynikającego z art. 6 kc. Przepis art. 322 kpc stanowi, iż jeżeli w sprawie o naprawienie szkody sąd uzna, że ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. Z uprawnień zawartego w art. 322 k.p.c. sąd może skorzystać wówczas, gdy niewątpliwa jest zasadność dochodzonego roszczenia, a po wyczerpaniu wszystkich dostępnych dowodów okaże się, że ściśle udowodnienie żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione. Powód tymczasem nie wyczerpał wszystkich dostępnych dowodów, a nawet w zakres niektórych jego twierdzeń zebrane dowody przeczą jego twierdzeniom. Stosowanie art. 322 k.p.c. powinno mieć charakter wyjątkowy i następować wówczas, gdy ściśle udowodnienie wysokości szkody jest obiektywnie niemożliwe lub nadmiernie utrudnione, nie zaś wtedy, gdy szkody nie da się ustalić w żądanej przez powoda wysokości na podstawie materiału dowodowego zebranego w sprawie. Dodatkowo wskazać trzeba, iż artykuł 322 k.p.c. znajduje zastosowanie w sytuacji, gdy zaistnienie szkody nie budzi wątpliwości (jest wykazane), a jedynie ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione. Przepis ten nie znajduje zatem zastosowania wówczas, gdy w ogóle zaistnienie szkody nie zostało wykazane.

O kosztach postępowania między stronami orzeczono na podstawie art. 98 kpc i 99 kpc wg zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Powód przegrał sprawę, zatem zobowiązany został do zwrotu przeciwnikowi zastępowanemu przez Prokuratorię Generalną kosztów zastępstwa procesowego wg stawki minimalnej określonej w §6 pkt. 7 rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...), które ma zastosowanie w niniejszej sprawie na podstawie §21 rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r.

Na podstawie art. 113 ust. 4 uksc odstąpiono od obciążenia powoda brakującymi kosztami sądowymi na wynagrodzenie biegłego sądowego mając na względzie szczególny charakter sprawy, który w ocenie Sądu wyrażał się w tym, iż funkcjonariusz publiczny popełnił przestępstwo, które było skierowane przeciwko osobie powoda. Zdaniem Sądu mając to na względzie zachodziły podstawy do uznania, iż powód wytaczając sprawę był w subiektywnym przekonaniu o słuszności swoich roszczeń.