

Sygnatura akt XII C 990/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 18 kwietnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Hoffa

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Krystyna Wojciechowska-Trawka

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2019 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa W. N. /PESEL: (...)/

przeciwko Krajowemu Ośrodkowi (...) z siedzibą w W. /NIP: (...)

- Oddział Terenowy w P.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.450.000 zł /jeden milion czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych/.

II. W pozostałej części powództwo oddala.

III. Nie obciążając powódki kosztami postępowania zasądza od pozwanego na jej rzecz kwotę 10.817 zł /dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych/ tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego/.

/-/ E. Hoffa

Sygn akt XII C 990/17

UZASADNIENIE

Powódka, W. N., poprzednio W. G. (1) /k.87- decyzja Kierownika USC w P. z dnia 21 grudnia 2016 r. uwzględniająca wniosek powódki o zmianę nazwiska/, wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 1.493.050 zł odszkodowania obejmującego szkodę rzeczywistą w wysokości 43.050 zł i utracony zysk w kwocie 1.450.000 zł, a nadto o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych /k.1/.

Pozwany- obecnie Krajowy Ośrodek (...)- Oddział Terenowy w P. /poprzednio Agencja Nieruchomości Rolnych- Oddział w P., wniósł o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powódki kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych /k.371/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Bezsporne jest, że grunty o powierzchni łącznej 42.0749 ha, oznaczone obecnie na mapie numer 1 dla obrębu B. jako działki o numerach :(...), a uprzednio stanowiące działkę nr (...) /k.33-34- wyciąg z wykazu zmian gruntowych/ na podstawie tzw. dekretu o reformie rolnej zostały przejęte, bez odszkodowania, przez Skarb Państwa od poprzedników prawnych powódki.

Stanowią one część majątku ziemskiego którego Skarb Państwa pozbawił poprzedników prawnych powódki w formie wywłaszczenia bez odszkodowania.

/k.76-78- protokoły przejęcia nieruchomości/.

Następstwo prawne powódki wynika z kolejnych postanowień o stwierdzenie nabycia spadku po jej poprzednikach prawnych / k.70- postanowienie z dnia 21 grudnia 1992 r. Sądu Rejonowego w C., k.67-68- postanowienie z dnia 12 marca 1998 r. w sprawie (...)Sądu Rejonowego dla W. M./, a także z umów darowizn roszczeń zawartych z M. R. dnia 28 maja 2016 r. /k.750- 752/ i z F. N. /k.83- 85/.

Od czasu wywłaszczenia bez odszkodowania poprzedników prawnych powódki grunty wskazane w pozwie podlegały modyfikacjom geodezyjnym, oraz, w następstwie, zmianom wieczystoksięgowym /k.59- 65- księga wieczysta (...)” i księga wieczysta M. D.z wpisami z okresu zaborów, kontynuowana w okresie międzywojennym z oznaczeniami o zamknięciu tych ksiąg, k. 38- 57- wydruk księgi wieczystej KW (...) z elektronicznego systemu ksiąg wieczystych z adnotacjami o założeniu 26 maja 1948 r. księgi wieczystej numer (...) - k.53v, w miejsce dotychczasowej/.

Zgodnie z art. 29 pkt. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, jako osoby którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości ustawodawca wskazał byłego właściciela wystawionej do sprzedaży nieruchomości, lub jego spadkobierców. W drugiej kategorii przepis wskazał spółdzielnie produkcji rolnej władające faktycznie nieruchomością , a w trzeciej kolejności dzierżawców nieruchomości.

Możliwość nabycia nieruchomości, lub działki stanowiącej część nieruchomości na tej zasadzie, czyli bezprzetargowo, zachodziła wyłącznie wówczas, gdy nieruchomość, lub działka wchodząca w skład (...) Skarbu Państwa została wskazana jako podlegająca sprzedaży.

Powódka zwróciła się do Agencji Nieruchomości Rolnych – Oddziału Terenowego w P. z pismem z dnia 21 września 2009 r. zgłaszając wolę nabycia, jako następcą prawny właścicieli, działki o numerze (...) o powierzchni 42.0749 ha / k.97/.

Ponieważ nie dysponowała środkami na zakup tej działki zawarła, po wszczęciu postępowania administracyjnego dotyczącego sprzedaży w/w działki przez (...) - Oddział w P. dnia 16 grudnia 2009 r., zawarła dnia 16 grudnia 2009 r. ze świadkami I. H., C. R. i L. K. umowę przedwstępną, warunkową, kupna- sprzedaży działki (...) /k.99- 107- kserokopia umowy/.

W umowie tej kontrahenci uzgodnili, że jeśli spełni się warunek sprzedaży powódce działki (...) przez (...), to potencjalni nabywcy zapłacą Agencji cenę z własnych środków, uprzednio opłacą koszt wyceny działki, a powódce, oprócz zadatku w kwocie 100.000 zł, zapłacą 1.500.000 zł odstępnego, jeśli nie zostaną obciążeni obowiązkiem zapłaty podatku VAT /103-105- §6 umowy określający warunki zapłaty i rozliczeń/.

W tym czasie działka (...) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy K. była przeznaczona częściowo pod przyszłą zabudowę mieszkaniową, a częściowo pod tereny zalesień i tzw. zieleni urządzonej /k.655- wykaz uchwał Rady Gminy K. dotyczących tej działki/.

Po dokonaniu wpłaty zaliczki na koszty operatu szacunkowego /k.422- 424- korespondencja między stronami/ (...) zleciła wykonanie operatu szacunkowego. Operat sporządzony dnia 12 kwietnia 2010 r. przez rzeczoznawcę majątkowego W. M. określał cenę działki (...) na kwotę 14.832.070 zł, z protokołu oględzin wynikało, że na działce uprawiany jest rzepak, ale rzeczoznawca ocenił, że skoro 27 ha przeznaczonych jest w studium zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową w przyszłości należy te plany uwzględnić przy ocenie wartości nieruchomości /k.425-433- operat w kserokopii z załącznikami/. (...) zawiadomiła powódkę o sprzedaży za tę cenę z doliczeniem podatku VAT od ceny gruntu przeznaczonego w studium zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową.

Podatek ten wynosił 3.173.742 zł /k.444- 446- zawiadomienie z 20 maja 2010 r. wraz z pismem przewodnim/.

Faktem znanym pozwanej był brak zabudowy i wykorzystywanie gruntu wyłącznie na cele rolnicze, lub eksploatację lasu w okresie wywłaszczenia nieruchomości i później- również w czasie sporządzania w/w operatu.

Nieruchomość była wydzierżawiona przez (...) /k.451/.

Podatek VAT, oczywiście, nie był płatny na rzecz Gminy K. planującej ewentualną zabudowę części działki w bliżej nieokreślonej przyszłości, jeśli studium zagospodarowania przestrzennego nie zostanie zmienione przez Radę Gminy / k.447- zawiadomienie o zamiarze sprzedaży z dnia 5 sierpnia 2010 r./.

Powódka złożyła skargę z dnia 17 sierpnia 2010 r. do Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. domagając się wstrzymania procedury sprzedaży przez (...) - Oddział w P. za w/w cenę i podnosząc, że cena ta jest rażąco zawyżona. W skardze wskazane zostały liczne przykłady wycen nieruchomości o podobnym położeniu i cechach za ceny znacząco niższe /k.454-459- kserokopia skargi/, a także został dołączony operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego A. A. z lipca 2010 r. /k.460-464/. Rzeczoznawca ten podkreślił, że działka (...) nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wobec czego powinna być szacowana według aktualnego sposobu użytkowania w trybie art. 34 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami.

Wartość działki (...) ustalił na kwotę 3.650.00 zł /bez VAT ze względu na wykorzystywanie gruntu na potrzeby rolnicze/, a określenie ceny na tym poziomie konkretnie uzasadnił.

Oba operaty przedstawione zostały do oceny Komisji Opiniującej przy Stowarzyszeniu (...) w dniu 25 sierpnia 2010 r. /k.467- pismo (...) Oddziału Terenowego w P., k.465- pismo Zespołu (...) w W-wie/.

Zespół (...) w opiniach datowanych dnia 5 listopada 2011r. stwierdził, że w/w operat rzeczoznawcy W. M. z 12 kwietnia 2010 r. zawiera błędy stanowiące odstępstwa od przepisów prawa i standardów zawodowych w istotny sposób wpływające na wartość szacowanej nieruchomości. Błędy te uniemożliwiają wykorzystanie operatu do celu w jakim został sporządzony /k.495- 497/. Jednocześnie stwierdził, że w/w operat rzeczoznawcy A. A., po naniesieniu poprawek wskazanych przez zespół opiniujący, może stanowić dowód w toczącym się postępowaniu dla potrzeb sprzedaży / k.498- 500/.

Poprzedniczka prawna pozwanego nie zleciła biegłemu A. A. wydania operatu szacunkowego z uwzględnieniem poprawek wskazanych przez wyżej opisany zespół opiniujący, lecz zleciła wykonanie kolejnemu rzeczoznawcy operatu szacunkowego wskazując, że zalecenia Zespołu (...) nie są dla (...) obligujące /k.501- 509- korespondencja między stronami w okresie od 23 listopada 2010 r. do 4 lutego 2011 r./.

Na zlecenie (...) rzeczoznawcy majątkowi W. G. (2) i G. S. w operacie szacunkowym z dnia 17 stycznia 2011 r. ocenili wartość działki (...) na kwotę 5.433.000 zł /k.520-212- kserokopia operatu/.

(...) Oddział Terenowy w P. doliczył do wskazanej przez rzeczoznawcę kwoty podatek VAT wskazując, że skoro „wartość gruntu pod zabudowę mieszkaniową”, to 5.033.000 zł, to cena powinna być powiększona o podatek VAT w wysokości 1.157.590 zł /k.523- 524- pismo z dnia 23 lutego 2011 r. wskazujące, że do zapłaty na rzecz (...) pozostaje kwota 6.584.710 zł/.

(...) w W. nie zaakceptowała tego operatu, kwestionując min. dobór nieruchomości porównywanych, zakres czasowy dobranych do porównania transakcji i obszar transakcyjny /k.523-524/. Zleciła wysłanie tego operatu do zaopiniowania Stowarzyszeniu (...) /k.525- polecenie z dnia 21 czerwca 2011 r./.

Komisja Opiniująca przy Stowarzyszeniu (...) w opinii z 25 sierpnia 2011 r. oceniła, że opiniowany operat szacunkowy po uzupełnieniu wskazanych uchybień, może stanowić dowód w toczącym się postępowaniu dla potrzeb sprzedaży / k.526- 528- kserokopia opinii/.

Po ustaleniu przez geodetę J. Ł. konkretnej powierzchni gruntów przewidywanych w studium zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową /w/w uchwały Rady Gminy K. z dnia 12 listopada 2001 r. i z 30 grudnia 2003 r./ dnia 25 października 2011 r. uprawniony geodeta J. O. ustalił obszary gruntów wchodzących w skład działki (...) według ich przeznaczenia wskazanego w w/w studium zagospodarowania /k.531- pismo geodety/.

Wcześniej, w piśmie przewodnim z dnia 1 czerwca 2011 r., (...) Oddział Terenowy w P. poinformował o złożeniu przez W. S. wniosku o sprzedaż działki (...) /k.334 i k.336/. Z wniosku tego, datowanego 23 maja 2011 r., wynikało, że W. S. prowadzący gospodarstwo rolne w miejscowości W. w gminie W. zainteresowany jest zakupem działki (...) i zwraca się do (...) - Oddział w P. o przekazanie tej propozycji jego firmy spadkobiercom ubiegającym się o nabycie działki na zasadach pierwszeństwa /k.336/.

Po przesłaniu do (...) w W. w dniu 3 listopada 2011 r. w/w opinii z 25 sierpnia 2011 r. z odpisami dalszej korespondencji /k.532/ 6 grudnia 2011 r. (...) Oddział (...) w W. nie zgłosił zastrzeżeń do wyceny działki /k.533- kserokopia pisma/.

Dnia 14 grudnia 2011 r. (...) - Oddział w P. ogłosiła więc zamiar sprzedaży działki (...) wskazując kwotę 6.590.710 zł jako jej cenę, oraz informując, że sprzedaż nastąpi w trybie bezprzetargowym na rzecz spadkobierców byłych właścicieli /k.534 i 535- kserokopie ogłoszeń. Zobowiązała też Urząd Gminy K. do umieszczenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży na tablicy ogłoszeń w tym Urzędzie /k.536, k.537- 545- zwrócone wykazy z adnotacjami o czasie ich ogłoszenia/.

Uznając za bezpodstawne wliczenie podatku VAT w skład ceny powódka, po otrzymaniu zawiadomienia z dnia 7 lutego 2012 r. /k.546- 550/ złożyła oświadczenie, że trwa w zamiarze nabycia działki (...) na zasadzie pierwszeństwa, jednak wnosi o wstrzymanie się przez (...) z wyznaczeniem terminu aktu notarialnego i zawieszenie postępowania do czasu zakończenia sprawy (...) SA/WA (...) przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. w której to sprawie zostanie rozstrzygnięte, czy w wliczenie podatku VAT w skład ceny nieruchomości jest prawidłowe, czy nie.

(...) - Oddział w P. nie wyraził zgody na zawieszenie postępowania i wskazał, że jeśli do dnia 15 marca 2012 r. powódka nie złoży oświadczenia o zakupie działki za cenę zawierającą podatek (...) przeznaczy tę działkę do sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego /k.555- 557- kserokopia pisma z 1 marca 2012 r., i pisma z 2 kwietnia 2012 r./.

Dnia 10 maja 2012 r. WSA w Warszawie wydał wyrok uchylający „interpretację indywidualną” Ministra Finansów i ustalający, że ta interpretacja nie może być wykonywana. Z obszernego uzasadnienia wynika, że podatek VAT obciążający powódkę jako nabywcę działki (...) nie powinien zostać naliczony, bowiem co do żadnej części działki (...) nie została wydana decyzja, o warunkach zabudowy, a działka nie jest objęta planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego /k.130- 136- tzw. interpretacja indywidualna z dnia 17 sierpnia 2012 r. i k.570-579- wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 10 maja 2012 r. w sprawie (...) SA/ WA (...), z uzasadnieniem/.

(...) w P. oświadczył, że wyrok ten uznaje za nieobowiązujący dla siebie i dołączył „interpretację indywidualną Ministra Finansów z dnia 27 maja 2011 r. dotyczącą spółki z o.o. wnoszącej aportem grunt do innej spółki /k.578- 584/. Stan faktyczny był ewidentnie odmienny skoro pozwana nie była i nie jest osobą prawną, ani nie prowadziła działalności gospodarczej.

Pozwana złożyła, w tej sytuacji, wniosek o kolejną interpretację podatkową według stanu faktycznego i prawnego po wydaniu wyżej opisanego wyroku z dnia 10 maja 2012 r. prosząc o nadesłanie tej interpretacji przed wyznaczonym już terminem aktu notarialnego, czyli przed 21 sierpnia 2012 r. /k.585/.

Dnia 17 sierpnia 2012 r. Minister Finansów wydał decyzję indywidualną potwierdzającą ustalenia faktyczne i prawne będące podstawą wydania wyroku WSA w Warszawie z 10 maja 2012 r. /k.586-589- interpretacja z uzasadnieniem/.

Tak więc od daty złożenia w 2009 r. przez powódkę wniosku o sprzedaż jej działki (...) na zasadzie pierwszeństwa istniał stan faktyczny i prawny nie stanowiący podstawy do wliczenia podatku VAT w skład ceny sprzedaży działki (...).

W piśmie z 29 sierpnia 2012 r. (...) w P. zawiadomił powódkę, że zwrócił się do Zespołu (...) w W. o „wydanie stosownej opinii w tej sprawie” nie precyzując czego ta opinia ma dotyczyć. Jednocześnie zaznaczył, że dotychczasowy operat jest aktualny do stycznia 2013 r. /k.590/.

Od maja 2012 r. (...) w P. miał wiedzę, że Gmina K. podjęła uchwałę o przystąpieniu do zmiany obowiązującego studium zagospodarowania przestrzennego /k.559- pismo z 10 maja 2012 r. wysłane do (...) w W./.

Zawiadomił powódkę, że według Zespołu (...) w W. dla Agencji Nieruchomości Rolnych nie są wiążące, ani w/w wyrok WSA, ani w/w decyzja indywidualna wobec czego „w przypadku braku woli nabycia przedmiotowej nieruchomości wraz z podatkiem VAT w terminie do dnia 10 października 2012 r. przeznaczy w/w nieruchomość do ponownego rozdysponowania” /k.592- pismo z 17 września 2012 r./ . Dnia 11 października 2012 r. Minister Finansów wydał kolejną interpretację indywidualną, tym razem na wniosek (...), w której stwierdził jednak, że VAT nie powinien być naliczony /k.594- interpretacja z uzasadnieniem/, a Prezes (...) polecił 17 października 2012 r. zastosowanie się do tej interpretacji /k.593/.

Po zawiadomieniu o konieczności ustalenia nowej ceny sprzedaży, bez podatku VAT /k.597/ i bliskim terminie utraty ważności dotychczasowego operatu pozwany zapowiedział, że zleci kolejny operat szacunkowy o co wnosił też pełnomocnik powódki ze względu na postępujący spadek wartości rynkowej nieruchomości /k.597- 599/.

Powódka i reprezentujący (...) w P. Dyrektor zawarli dnia 22 kwietnia 2013 r. porozumienie, którego skutkiem było zakończenie trwającego od około 4 lat dotychczasowego postępowania administracyjnego i wszczęcie nowego postępowania, nie dotkniętego przewlekłością, na podstawie ponowionego wniosku powódki o zakup nieruchomości na zasadzie pierwszeństwa.

Powódka oświadczyła więc, że odstępuje od zamiaru kupna działki (...) za dotychczas ustaloną przez (...) cenę wskazaną w zawiadomieniu z 21 czerwca 2012 r. /k.566/ i z 7 lutego 2012 r. /k.546/ czyli ceną z wliczeniem VAT. Powódka i (...) oświadczyły też, że w związku z odstąpieniem od zawarcia umowy sprzedaży nie będą z tego tytułu wnosić jakichkolwiek roszczeń /k.600- oświadczenie z 22 kwietnia 2013 r./.

Dnia 6 maja 2013 r. powódka ponowiła wniosek o sprzedaż działki (...) na zasadzie pierwszeństwa i postępowanie było kontynuowane jako sprawa pod inną sygnaturą /bezsporne/.

Operat szacunkowy wydał w lutym 2013 r. rzeczoznawca majątkowy D. B. określając wartość działki (...) na kwotę 5.138.719 zł, a pozwany zwrócił się pismem z 8 kwietnia 2013 r. do (...) w W. o akceptację tego operatu szacunkowego /k.602- 613/.

Następnie (...) w P. poinformował, że Rada Gminy K. podjęła uchwałę o przeznaczeniu części działki (...) pod „tereny usług sportowych i rekreacyjnych, oraz zieleń i „ciąg pieszo- rowerowy wzdłuż jeziora” /k.616- pismo z dnia 24 maja 2013 r./ i zwróciła się do (...) w W. o zawieszenie procedury sprzedaży do czasu podjęcia uchwały o zmianie owego studium zagospodarowania/.

Od maja 2012 r. , czyli mniej więcej od 11 miesięcy, (...) w P. i jej prezes wiedzieli, że Gmina K. podjęła uchwałę o przystąpieniu do zmiany obowiązującego studium zagospodarowania przestrzennego, a nawet proponowała wówczas wpisanie umownego prawa odkupu do umowy sprzedaży działki (...) powódce /k.599- pismo z dnia 10 maja 2012 r. adresowane do (...) w W./.

Mimo to zawarł porozumienie z dnia 22 kwietnia 2013 r. /k.600/ i prowadził postępowanie na podstawie ponowionego wniosku powódki.

Uchwała o zmianie studium zagospodarowania została podjęta przez Radę Gminy K. dnia 26 września 2013 r. /k.614-zaświadczenie wystawione przez Wójta Gminy K./, a „ciąg pieszo- rowerowy” obejmował część działki (...) /k.624 i 626- wyrys z mapy ewidencyjnej i rzut poziomy kompleksu nieruchomości, a w szczególności k.640- mapa sytuacyjna i k.639- zdjęcie satelitarne/.

Powódka, własnym kosztem i staraniem załatwiła podział geodezyjny działki (...) na dwie działki: działkę (...) obejmującą „ciąg pieszo rowerowy” i działkę (...) obejmującą pozostałą część dawnej działki (...) /k.624- wypis z rejestru gruntów, k.33- 34 i k.623v- wyciąg z wykazu zmian gruntowych/.

Powódka odstąpiła od zamiaru kupna działki (...) obejmującej ciąg rowerowo spacerowy in spe/.

Po kolejnej wycenie z kwietnia 2015 r. /k.633-635- operat szacunkowy rzeczoznawcy D. B./ (...) w P. wystąpił dnia 19 czerwca 2015 r. o uzgodnienie przedmiotu sprzedaży wskazując cenę działki (...) na kwotę 1766.600 zł /k.627-630/. Ceny tej (...) w W. nie zaakceptowała ze względu na sąsiedztwo jeziora i sąsiedztwo działek zabudowanych domami jednorodzinnymi. Działka (...) nie miała już, na tym etapie postępowania, dostępu do jeziora i nadal była działką niezabudowaną nie objętą miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Powódce odmówiono sprzedaży działki (...) na zasadzie pierwszeństwa, czyli w trybie bezprzetargowym i po cenie gruntów rolnych ze względu na atrakcyjne położenie działki , która może być przeznaczona na cele inne niż rolnicze./ k.641- 643- pisma (...) w P. i w W. z 29 lipca 2015 r., z 1 września 2015 r. i z 12 kwietnia 2016 r./

Wskazano też, że „aktualnie Oddział planuje podjąć działania celem uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego Gminy K., która uwzględni atrakcyjne położenie” /k.641/.

Następnie Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi zalecił kontynuowanie wyłącznie tych postępowań związanych z realizacją „prawa pierwokupu” w których nastąpiło ogłoszenie wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży /k. 644- pismo z 8 czerwca 2016 r./.

Powódce definitywnie odmówiono więc również sprzedaży działki (...) o której nabycie ubiegala się, w ramach starań o działkę nr (...), od wiosny 2009 r.

Z dniem 31 sierpnia 2017 r. zniesiona została A. (...), a z dniem 1 września 2017 r. utworzony został Krajowy Ośrodek (...), który, z mocy prawa, wstąpił w ogół praw i obowiązków poprzedniczek prawnych /art. 45 i 46 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku (...)- Dz. U. z 2017 r. poz. 623 ze zm.- wydruk przy tylnej okładce II tomu akt/

Poprzednik prawny pozwanego na skutek niedbalstwa, niedołożenia należytej staranności i naruszenia zasad współzycia społecznego wyrządził powódce szkodę- utraciła ona zysk w kwocie co najmniej 1.450.000 zł umówiony z poważnymi kontrahentami w wyżej opisanej umowie przedwstępnej z dnia

16 grudnia 2009 r.

Kontrahenci udzielali powódce pomocy w postępowaniu przed (...) - Oddział w P., interesowali się przebiegiem tego postępowania i byli gotowi zapłacić zarówno prawidłowo ustaloną cenę nieruchomości jak i umówione odstępnę dla powódki.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie wyżej opisanych dokumentów przedstawionych w kserokopiach. Prawidłowości tych kserokopii strony nie kwestionowały, a sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować je z urzędu.

Zeznaniom świadków zawnioskowanych przez powódkę: I. H. /k.757- 759/, C. R. /k.689- 691/, L. K. /k.759/, J. S.-zawnioskowana też przez pozwanego /k.691- 694/, A. Ś. /k.694-695/, T. G. /k.695- 696/ i A. Ł. /k.759- 761/, oraz świadków zawnioskowanych przez pozwanego: W. K. /k.761/ i E. P. /k.763/ sąd dał wiarę w takim zakresie w jakim nie

były one sprzeczne z dokumentami przyjętymi za podstawę ustaleń. Zeznaniami powódki /k.755- 758/ sąd dał wiarę ponieważ nie kolidowały z pozostałym materiałem dowodowym stanowiącym podstawę ustaleń.

Zeznania świadków A. Ś. i T. G., którzy, jako członkowie zarządu Spółdzielczego Gospodarstwa Rolnego w K., zawarli z powódką, w dniu 14 sierpnia 2015 r. umowę przedwstępną kupna- sprzedaży gruntów rolnych w N. sąd potraktował jako uzupełniający materiał dowodowy. Umowa przyrzeczona nie doszła do skutku ze względu na odmowę sprzedaży nieruchomości przez (...) - Oddział w W. w listopadzie 2015 r. i, następnie, zmianę przepisów prawnych.

Z zeznań świadka A. Ł. /k.759- 761/ działającej jako pośrednik obrotu nieruchomościami rolnymi zaangażowany przez tę Spółdzielnię wynikało, że powódka ze znacznym zaangażowaniem i cierpliwością ubiegała się o nabycie działki w B., a postępowanie administracyjne toczyło się szczególnie długo i opornie.

Pozwany cofnął wniosek o dowód z zeznań świadka A. S.

/k.765/, a sąd oddalił wnioski powódki o dowód z opinii biegłego z dziedziny nieruchomości, o przeprowadzenie dowodów z akt i dokumentów ksiąg wieczystych i wnioski o pozyskanie informacji od pozwanego /k.4-7/, a dowód z przesłuchania stron ograniczył do przesłuchania powódki.

Okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy zostały dostatecznie wyjaśnione przy pomocy dowodów z dokumentów /wyżej wskazane dokumenty, oraz inne dokumenty wyszczególnione w punkcie 1 postanowienia z 4 kwietnia 2019 r. /k.758- 760/, oraz dowodów osobowych. Ustalona też została kolejność działań i zaniechań poprzednika prawnego pozwanego i ich związek przyczynowy z powstaniem szkody.

W tej sytuacji prowadzenie dalszego postępowania dowodowego było zbędne dla wyjaśnienia sprawy.

Sąd zważył co następuje:

Powódka niewątpliwie poniosła szkodę w postaci *lucrum cessans* w kwocie 1.450.000 zł wskazanej w punkcie 2 żądania pozwu.

Nie tylko z zeznań świadków I. H., C. R. i L. K., ale również z pism składanych w toku postępowania administracyjnego przed (...) - Oddział w P. /np.k.504- 505-pismo C. R. z 14 grudnia 2010 r., k. 549- 550- zawiadomienie o toku postępowania/ wynika, że osoby te były stanowczo zdecydowane na kupno działki (...) od powódki i dysponowały środkami na zapłacenie ceny.

Poprzednik prawny pozwanego w toku wyżej opisanych czynności stanowiących ciąg działań i zaniechań dopuścił się istotnego naruszenia zasad współzycia społecznego i to wielokrotnie.

Oddział Terenowy (...) w P. specjalizował się w sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa, orientował się jakie są, orientacyjnie, ceny sprzedawanych gruntów, wiedział, że przedmiot sprzedaży, w razie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, lub przeznaczenia gruntów podlega kolejnej wycenie, a postępowanie sprzedażowe toczy się od początku.

Orientował się też jakie obowiązują wymogi dotyczące operatów szacunkowych.

Poprzednikom prawnym powódki działkę (...) Skarb Państwa zabrał w trybie wywłaszczenia bez odszkodowania. Powódka zgodziła się ją odkupić, czyli zapłacić Skarbowi Państwa za grunt, który tenże Skarb Państwa zabrał, w przeszłości, nieodpłatnie.

W czasie wywłaszczenia, bez odszkodowania, poprzedników prawnych powódki, działka (...) była wykorzystywana na cele produkcji rolnej i , częściowo, leśnej, lub łąkowej. Taki sam stan wykorzystania gruntów istniał w toku wyżej opisywanych postępowań administracyjnych

Nieobciążanie powódki obowiązkiem zapłaty podatku VAT za część gruntu, która, na podstawie w/w uchwał Rady Gminy K., mogła być w przyszłości, ewentualnie, zabudowana, jeśli studium zagospodarowania się nie zmieni, było oczywiste.

To czy powódka zamierza nieruchomości odzyskaną sprzedać i na czyją rzecz ewentualna sprzedaż nastąpi nie miało znaczenia ponieważ ewentualna sprzedaż była zdarzeniem przyszłym i nie nastąpiła w dacie wymiaru podatku / k.130- 136- tzw. interpretacja indywidualna z dnia 17 sierpnia 2012 r. i k.570- 578- wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 10 maja 2012 r. w sprawie (...) SA/ WA (...), który uchylił tę wadliwą interpretację indywidualną/.

Przejmując działkę (...), nieodpłatnie, na cele reformy rolnej, Skarb Państwa nie przekazał jej na własność żadnemu bezrolnemu, lub małorolnemu rolnikowi- co było deklarowanym celem reformy rolnej, lecz zachował ją jako grunt do swojej dyspozycji i pozostał jego właścicielem.

Bezpodstawne obciążenie powódki podatkiem VAT przez (...) Oddział Terenowy w P., było rażącym naruszeniem zasad współżycia społecznego, a także działaniem bezpodstawnym prawnie, czyli działaniem bezprawnym w rozumieniu art. 415 k.c.

Działaniem bez dochowania należytej staranności było zlecenie kolejnym rzeczoznawcom sporządzania operatów szacunkowych dotkniętych błędami, lub, w przypadku operatu W. M., operatu wadliwego i nie nadającego się do wykorzystania w postępowaniu administracyjnym.

Poprzednik prawny pozwanego i pozwany nie tylko nie dochowali staranności wymaganej od podmiotu profesjonalnego, ale również staranności ogólnie wymaganej w stosunkach tego rodzaju.

Kolejnym tego przejawem było prowadzenie postępowania mimo wiedzy, co najmniej od maja 2012 r., że Gmina K. podjęła uchwałę o przystąpieniu do zmiany obowiązującego studium zagospodarowania przestrzennego, /k.599- pismo z dnia 10 maja 2012 r. adresowane do (...) w W. min. z propozycją wpisania umownego prawa odkupu do umowy sprzedaży działki (...) powódce /.

Mimo tej wiedzy poprzednik prawny pozwanej zawarł z powódką porozumienie z dnia 22 kwietnia 2013 r./k.600/.

Następnie prowadził postępowanie na podstawie ponowionego wniosku powódki mimo wiedzy o działaniach Gminy K. i wiedzy, że postępowanie powinno być, od początku, zawieszona.

W toku tego postępowania, z opóźnieniem wskazał, że Rada Gminy K. podjęła uchwałę o przeznaczeniu części działki (...) pod „tereny usług sportowych i rekreacyjnych, oraz zieleń i „ciąg pieszo- rowerowy wzdłuż jeziora”/k.616- pismo z dnia 24 maja 2013 r./ i zwrócił się do (...) w W. o zawieszenie procedury sprzedaży do czasu podjęcia uchwały o zmianie owego studium zagospodarowania/.

Wyżej opisanymi działaniami i zaniechaniami stanowiącymi ciąg zdarzeń poprzednik prawny pozwanego doprowadził, w związku przyczynowym, do wyrządzenia szkody powódce i to co najmniej w kwocie wskazanej w punkcie

I wyroku.

Ponieważ bezprawność wyłączona jest w przypadku zgody pokrzywdzonego i działania w granicach ustawowych uprawnień sąd zbadał również te okoliczności.

Decyzja o obciążeniu podatkiem VAT, a w szczególności wymiar tego podatku nie leży w ustawowych granicach uprawnień powoda, w granicach tych uprawnień nie leży też prognozowanie co osoby ubiegające się o zakup nieruchomości planują uczynić z tą nieruchomością w przyszłości i różnicowanie wycen w zależności od tych prognoz.

Ocena, że powódka powinna zapłacić Skarbowi Państwa podatek VAT za grunt niezabudowany, nie objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i bez wydanych jakichkolwiek warunków zabudowy, a w przeszłości wyłączonej, bez odszkodowania, jako grunt rolny była oczywiście błędna.

Kultywowanie tej błędnej oceny, mimo treści interpretacji indywidualnej Ministra Finansów i wyroku WSA w Warszawie, wywołało skutek w postaci przedłużenia postępowania administracyjnego o około rok. Jest to kolejnym przejawem niedołożenia należytej staranności.

Porozumienia z dnia 22 kwietnia 2013 r. podpisanego przez powódkę i Dyrektora (...) - Oddział w P. W. K. /k.600/ nie sposób uznać za zgodę pokrzywdzonej na uprzednie działania i zaniechania poprzedniczki prawnej pozwanej.

Oświadczenia obu stron „porozumienia” dotyczą odstąpienia od sprzedaży działki numer (...) w sytuacji, gdy zmienione już zostało uchwałą Rady Gminy K. z dnia 29 listopada 2012 r. studium zagospodarowania przestrzennego poprzez przeznaczenie części działki (...) pod „zieleni urządzoną” /k.655/.

Sformułowanie „strony odstępują od umowy sprzedaży i z tego tytułu nie będą wnosić żadnych roszczeń” dotyczą wyłącznie roszczeń z tytułu nie zawarcia umowy, a nie roszczeń odszkodowawczych z tytułu czynów niedozwolonych.

Art. 72 k.c. nie znajduje zastosowania w tym stanie faktycznym, ponieważ między stronami, na żadnym etapie postępowania, nie toczyły się negocjacje w rozumieniu tego przepisu.

Podstawą prawną zasądzenia odszkodowania jest więc wyłącznie art. 415 k.c.

Faktury za obsługę prawną /k.189 i 190, oraz k.192 i 193- poświadczenia przelewów/ i umowa zlecenia z aneksem i zestawieniem czasu pracy /k.195- 197/ zasługują na wiarę, ale podstawę prawną ma wyłącznie wskazane w pozwie żądanie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

Dochodzone przez powódkę odszkodowanie w zakresie opisanej w pozwie szkody rzeczywistej nie jest powiązane tzw. adekwatnym związkiem przyczynowym z działaniami, lub zaniechaniami powódki.

W tym stanie rzeczy należało oddalić powództwo o zapłatę kwoty 43.050 zł wskazanej jako równowartość szkody rzeczywistej /damnum emergens/.

Powódka została zwolniona od kosztów sądowych ponad kwotę 1050 zł /k.359- postanowienie Referendarza sądowego z dnia 17 sierpnia 2017 r./ i kwotę tę uiszczyła /k.369/. Pozwana nie poniosła żadnych kosztów sądowych.

Stosując art. 102 k.p.c. sąd nie obciążył powódki kosztami postępowania ze względu na przegranie sprawy jedynie w niewielkiej części, a przede wszystkim ze względu na „wypadek szczególnie uzasadniony”, czyli pokrzywdzenie powódki przez agencję państwową w wyżej opisany sposób.

Koszty zastępstwa procesowego powódki wynoszą, po uwzględnieniu opłaty skarbowej, kwotę 10.817 zł /§2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. – Dz. U z 2015 r. poz. 804 ze zm. jak w Dz. U. z 2016 r. poz. 1667// i taką kwotę zasądzone na jej rzecz od pozwanego w punkcie III wyroku.

Kwota 1050 zł zostanie powódce zwrócona, jeśli niniejszy wyrok stanie się prawomocny.

/-/ E. Hoffa