

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 30 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wojciech Kościołek
Sędziowie:	SSA Hanna Nowicka de Poraj SSO del. Barbara Baran (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. S. i B. S.

przeciwko Gminie S.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 29 lutego 2012 r. sygn. akt I C 1429/10

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

**- wskazaną w punkcie I kwotę 52.650 zł zastępuje kwotą 40.037 zł (czterdzieści tysięcy trzydzieści siedem złotych);**

**- punktowi III nadaje treść: „koszty postępowania między stronami wzajemnie znosi”;**

**- w punkcie IV kwotę 3.861,12 zł zastępuje kwotą 2.868 zł (dwa tysiące osiemset sześćdziesiąt osiem złotych);**

**- punktowi V nadaje brzmienie: „odstępuje od obciążenia powodów dalszymi kosztami sądowymi”;**

**2. oddala apelację strony pozwanej w pozostałej części, a apelację powodów w całości;**

**3. znosi pomiędzy stronami koszty postępowania odwoławczego.**

# UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Kielcach wyrokiem z 29 lutego 2012 r. zasądził od pozwanej Gminy na rzecz powodów kwotę 52 650 zł z ustawowymi odsetkami od 25 sierpnia 2010 r. i oddalił powództwo w pozostałej części. Sąd ustalił m.in., że powodowie skorzystali z oferty kupna działki budowlanej o pow. 1500 m<sup>2</sup> w B.. Na dzień przed planowanym terminem transakcji sprzedająca złożyła w pozwanej Gminie wniosek o wydanie zaświadczenia, mającego potwierdzić przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wniosek przekazano pracownikowi strony pozwanej, który sporządził, podpisał, opatrzył pieczęciami Gminy i swoją imienną i wydał zaświadczenie stwierdzające, że zgodnie z postanowieniami planu zagospodarowania gminy C. przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest na cele zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej oraz nieuciążliwe usługi. Zbывający dołączyli to zaświadczenie do aktu notarialnego, na mocy którego powodowie kupili przedmiotową nieruchomość za kwotę 32 000 zł. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomość ta – zarówno w dacie zawarcia umowy, jak i obecnie – jest położona na terenie o przeznaczeniu wykluczającym jej zabudowę. Stanowi grunty rolne (wg danych z rejestru gruntów i z księgi wieczystej). Przed zawarciem umowy powodowie nie sprawdzali przeznaczenia działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie badali też księgi wieczystej ani rejestru gruntów a o tym, że działka nie może być zabudowana dowiedzieli się w 2008 r., kiedy zamierzali ją zabudować. Aktualna wartość nieruchomości jako gruntu rolnego wynosi 4200 zł, zaś gdyby miała przeznaczenie budowlane, jej wartość wynosiłaby 110 200 zł.

Sąd Okręgowy uznał, że pozwana Gmina ponosi odpowiedzialność za szkodę powodów na podstawie art. 420<sup>1</sup> § 1 k.c. obowiązującego w dacie wydania zaświadczenia i zawarcia umowy sprzedaży, bowiem wydanie zaświadczenia przez pracownika Gminy było czynnością zleconą mu przez sekretarza Gminy w ramach struktury organizacyjnej urzędu. Szkoła powodów polega na różnicy między wartością nieruchomości o przeznaczeniu budowlanym i o przeznaczeniu rolnym, według cen z dnia orzekania. Powodowie przyczynili się do szkody w 50 % wobec niesprawdzenia danych w księdze wieczystej (brak staranności), co pozwoliłoby na stwierdzenie, że jest ona opisana jako rolna i mogłoby zwrócić uwagę na rozbieżności między treścią zaświadczenia i treścią księgi wieczystej a także spowodować weryfikację przez powodów rzeczywistego przeznaczenia działki. Z tych względów sąd obniżył o połowę obliczone odszkodowanie.

Sąd Apelacyjny w Krakowie rozpoznając apelacje obu stron ustalił ponadto, że w dacie zawarcia umowy metr kwadratowy gruntu o przeznaczeniu rolnym kosztował na terenie (...) grosze. Działka nie jest zagospodarowana, stanowi grunty orne V i VI klasy a leży w odległości 150 m od czynnej kopalni marmuru.

Sąd Apelacyjny uznał, że pozwana Gmina ponosi odpowiedzialność za szkodę powodów wobec wydania zaświadczenia niezgodnego z rzeczywistym przeznaczeniem nieruchomości. Zaświadczenie to jako dokument urzędowy korzystało z domniemania prawdziwości informacji w nim zawartych i pozwalało oprzeć na nim czynność prawną nabycia przedmiotowej nieruchomości jako przeznaczonej do zabudowy. Istniał zatem związek przyczynowy między jego wydaniem a szkodą powodów, którzy zaufali jego treści, jak się później - okazało niezgodnej z postanowieniami planu zagospodarowania przestrzennego. Na tej bowiem podstawie zdecydowali o nabyciu działki za cenę odpowiednią dla nieruchomości budowlanej. Sąd Apelacyjny inaczej jednak ustalił wysokość szkody, przyjął bowiem, że jest to różnica między kwotą, jaką wydali powodowie na kupno działki w ich przekonaniu budowlanej a kwotą, jaką winni byli zapłacić jako odpowiadającą ówczesnej wartości rynkowej tej nieruchomości jako rolnej. Przy cenie 64 gr za 1 m<sup>2</sup> gruntu rolnego cena działki wynosiła wówczas 960 zł, powodowie zaś zapłacili 32 000 zł. Różnica wynosiła zatem 31 040 zł i ta kwota odpowiada wysokości szkody, jaka wówczas powstała w majątku powodów. Kwotę tę zależało jednak zwaloryzować, bowiem odszkodowanie winno odpowiadać wysokością poziomowi cen z chwili orzekania. Sąd Apelacyjny zatem zastosował kryterium inflacji i powiększył tę kwotę o zsumowane wskaźniki inflacji za lata 2003-2011. Nietrafne bowiem byłoby odwołanie się do aktualnej wartości nieruchomości o przeznaczeniu budowlanym, skoro nieruchomość ta nigdy takiego przeznaczenia nie miała. Łącznie wskaźnik inflacji za wskazane lata wyniósł 23,5 %, tak więc kwota 31 040 zł została powiększona o 7 294,40 zł i szkoła powodów zamknęła się kwotą 38 334,40 zł. Skalę przyczynienia się powodów do powstania szkody Sąd Apelacyjny ocenił na 10%. Powodowie zachowali się w sposób niedbały, nie weryfikując w żaden sposób przeznaczenia nieruchomości a mogli przynajmniej

ponownie sprawdzić przeznaczenie działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i wpisy w księdze wieczystej i dostrzec zapisy o tym, że nieruchomość stanowi grunt rolny. W konsekwencji więc wyrok sądu I instancji został zmieniony i zasądzono na rzecz powodów kwotę 34 500,96 zł, zmieniając odpowiednio rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

W skardze kasacyjnej powodowie zarzucili:

- naruszenie art. 363 § 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie w związku z błędną wykładnią art. 361 § 2 k.c. i przyjęcie niewłaściwej metody ustalenia szkody i sposobu określenia jej wysokości bez liczenia inflacji rok do roku i z pominięciem wskaźnika za 2012 r.,
- naruszenie art. 362 k.c. poprzez bezpodstawne zastosowanie go w sprawie.

Zarzucili też powodowie naruszenie art. 228 § 1 i 2 oraz art. 278 § 1 k.p.c. poprzez zastosowanie innej niż sąd I instancji metody określenia szkody i przyjęcie jako powszechnie znanych lub znanych sądowi z urzędu wskaźników wzrostu inflacji pobranych z Internetu, bez uprzedzenia stron o zamiarze korzystania z nich dla celów wyliczenia szkody. Zarzucono błędne sumowanie wskaźników inflacji, pominięcie jego wzrostu za 2012 r., nieuwzględnienie wskaźników rok do roku a także niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego, mimo że określenie wysokości szkody wymagało wiadomości specjalnych.

Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 30 stycznia 2014 r. uchylił zaskarżony wyrok w punkcie 2 w części oddalającej apelację powodów oraz w zakresie orzeczenia o kosztach procesu w obu instancjach i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania sądowi Apelacyjnemu w Krakowie.

Sąd Najwyższy podzielił stanowisko sądów obu instancji, że zdarzeniem, z którym powodowie łączą wyrządzenie szkody jest wydanie przez pozwaną Gminę zaświadczenia stwierdzającego budowlany charakter nieruchomości, którą powodowie zamierzali kupić. W istocie miała ona i ma nadal charakter nieruchomości rolnej, zatem powodowie zapłacili za nieruchomość rolną, czyli tańszą tak, jak za nieruchomość budowlaną, czyli droższą. Zapłacili cenę wyższą niż nieruchomość miała i to właśnie jest szkodą, która powstała w ich majątku, powiązaną przyczynowo z wydaniem przedmiotowego zaświadczenia, za którą odpowiedzialność ponosi strona pozwana. Powodowie powinni zapłacić kwotę 960 zł a zapłacili 32 000 zł, słusznie zatem Sąd Apelacyjny uznał kwotę 31 040 zł jako określającą szkodę. Zasadnie też uznał sąd, że szkodę należy ustalić według cen z daty ustalenia odszkodowania. Nie może to nastąpić poprzez ustalenie, ile zapłaciliby powodowie za nieruchomość rolną, a ile za nieruchomość budowlaną. Nieruchomość nie zmieniła charakteru ani przeznaczenia, nie doszło więc do zmiany jej wartości z takiej przyczyny. Powodowie mieli i mają w majątku nadal tę samą nieruchomość o rolnym charakterze i wartości odpowiadającej temu charakterowi. Wzrost lub spadek jej wartości mógł wynikać ze zmiany cen nieruchomości rolnych od dnia zakupu do chwili obecnej, ale to nie pozostaje w normalnym związku przyczynowym z wydaniem przez pozwaną zaświadczenia. Bez związku z zachowaniem strony pozwanej pozostaje też to, że nieruchomość nie jest nieruchomością budowlaną, lecz rolną, gdyż zawsze miała taki charakter. Nie jest zatem szkodą powodów to, że posiadają w swoim majątku nieruchomość rolną zamiast budowlanej.

Uaktualnienie wysokości poniesionej szkody może nastąpić w różny sposób, m.in. przez zwaloryzowanie kwoty 31 040 zł, ale sposób podjęcia tej decyzji przez sąd był wadliwy, gdyż dokonano tego arbitralnie, bez uprzedzenia i wysłuchania stron, które nie mogły zająć stanowiska ani zgłosić odpowiednich wniosków dowodowych. Zamieszczenie w Internecie informacji o fakcie nie oznacza, że jest on powszechnie znany w rozumieniu art. 228 § 1 k.p.c. i nie wymaga dowodu, ani też nie jest znany sądowi z urzędu. Należało zatem dopuścić stosowny dowód. Nadto zakwestionował Sąd Najwyższy nieskorzystanie z opinii biegłego co do sposobu zastosowania wskaźnika inflacji do waloryzacji nadpłaconej kwoty tym bardziej, że nie uzasadniono rodzaju zastosowanego ogólnego wskaźnika inflacji ani metody zsumowania rocznych wskaźników zamiast doliczania ich rok do roku.

Uzasadniony okazał się również zarzut naruszenia art. 362 k.c., bowiem nie wskazano, jakiego obowiązku działania powodowie zaniedbali i jaki był związek przyczynowy między tym zaniedbaniem a szkodą.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy a uzupełnione przez Sąd Apelacyjny przed wydaniem wyroku zaskarżonego skargą kasacyjną,

Ponadto przy ponownym rozpoznaniu ustalił Sąd Apelacyjny, że kwota 31 040 zł po dokonaniu jej waloryzacji za pomocą wskaźników zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za okres od 16 września 2003 r. do 29 lutego 2012 r. odpowiada kwocie 40 037 zł.

Ustalenie powyższe zostało dokonane w oparciu o opinię biegłego M. S., która to opinia nie budzi wątpliwości pod względem zasadności i prawidłowości zastosowanej metody wyliczeń. Biegły dokonał ich stosując metodę rok do roku, uwzględnił również upływ 2 miesięcy roku 2012 i także ten okres (do wydania pierwszego w sprawie wyroku) objął waloryzacją.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Rozważając na obecnym etapie postępowania apelacje obydwu stron wziąć należy przede wszystkim pod uwagę, że szereg okoliczności spornych na wcześniejszym etapie postępowania obecnie należy uznać za przesądzone i nie podlegające dalszemu badaniu.

Czynem niedozwolonym strony pozwanej jest zatem wydanie zaświadczenia, stwierdzającego, że nieruchomość, którą zamierzali kupić powodowie i – między innymi wskutek treści zawartej w zaświadczeniu – kupili, miała charakter budowlany, podczas gdy w istocie miała ona, i nadal ma, charakter nieruchomości rolnej. Z tej przyczyny powodowie zapłacili wyższą niż powinni cenę za tę nieruchomość.

Szkodę powodów powiązaną przyczynowo z czynem niedozwolonym pozwanej Gminy wyraża kwota 31 040 zł, stanowiąca różnicę między zapłaconą przez nich kwotą 32 000 zł a faktycznie należną sprzedającym kwotą 960 zł, wynikającą z rzeczywistej wartości zbywanej nieruchomości z dnia transakcji, tj. 16 września 2003 r.

Wobec wynikającego z art. 363 § 2 k.c. wymogu, by wysokość szkody określić na datę ustalania odszkodowania (w tym wypadku – skoro dochodzi do zmiany wyroku, to z chwili wyrokowania przez sąd I instancji) konieczne jest zwaloryzowanie kwoty 31 040 zł, obliczonej na dzień nabycia nieruchomości przez powodów. Można tego dokonać na różne sposoby zważywszy, że przepisy nie stanowią o przyjęciu określonego sposobu takiej waloryzacji, byleby metoda waloryzowania była racjonalna.

Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, że właściwym będzie uaktualnienie szkody przy zastosowaniu wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, tak jak to uczynił Sąd Apelacyjny poprzednio, lecz przy uwzględnieniu podniesionych w skardze kasacyjnej okoliczności. O wyborze takim zdecydowało kilka argumentów.

Przede wszystkim skorzystanie z postulowanych przez powodów odniesień do wzrostu cen gruntów rolnych i budowlanych jest poważnie utrudnione z uwagi na brak odpowiednich regulacji prawnych, wskutek czego Prezes GUS nie publikuje tego rodzaju wskaźników. Jak wskazał biegły, próba określenia wskaźnika wzrostu cen gruntów wymagałaby analizy ponad tysiąca transakcji, co z punktu widzenia czasu trwania niniejszego postępowania, kosztów opinii i wielkości dochodzonej kwoty byłoby działaniem nieracjonalnym. Ustawa o gospodarce gruntami (art. 227) jak dotychczas – aż do czasu ogłoszenia przez Prezesa GUS wskaźników zmian cen nieruchomości - w kwestii waloryzacji odsyła do wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych (potocznie zwanych wskaźnikami inflacji).

Po drugie, z okoliczności niniejszej sprawy wynika, że powodowie bezzasadnie wydali w chwili transakcji określoną kwotę, która tym samym wyszła z ich majątku. Nie dysponowali tą kwotą przez czas od daty transakcji, powinni zatem otrzymać ją powiększoną o wskaźnik inflacji. Nie ma bowiem znaczenia, jakie dobro nabywali powodowie w roku

2003. Istotne jest natomiast, że począwszy od daty transakcji bezzasadnie zostali pozbawieni możliwości korzystania z „nadpłaconej” kwoty.

Po trzecie pamiętać należy, że Sąd Najwyższy uchylając w części wyrok podkreślił w uzasadnieniu, że sama nieruchomość nie zmieniła charakteru ani przeznaczenia. Powodowie nabyli i mają w swoim majątku nadal tę samą nieruchomość, o takim samym rolnym charakterze i wartości odpowiadającej temu charakterowi. Ewentualny wzrost lub spadek wartości nieruchomości wynikający np. ze zmiany cen nieruchomości rolnych w okresie od dnia zakupu do chwili obecnej nie pozostaje w normalnym związku przyczynowym z wydaniem przedmiotowego zaświadczenia. Przywoływany przez powodów obecnie znaczny wzrost cen gruntów rolnych jest dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy bez znaczenia. Jeśli grunty rolne podrożały, to powodowie posiadają obecnie droższy niż uprzednio grunt rolny. W niniejszej jednak sprawie chodzi nie o zmianę cen gruntów, lecz o zwaloryzowanie kwoty, którą powodowie wydali i nie dysponowali nią w minionych latach.

Bezpodstawny zdaniem Sądu Apelacyjnego był podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przyczynienia się powodów do powstania szkody. Zagadnienie przyczynienia rodzi wiele kontrowersji w orzecznictwie, ale można stwierdzić, że istnienie adekwatnego związku przyczynowego między zachowaniem poszkodowanego a szkodą stanowi wystarczającą przesłankę do uznania, że ten przyczynił się do powstania szkody. W wypadku stwierdzenia przyczynienia następuje szczególne ukształtowanie obowiązku odszkodowawczego poprzez odpowiednie zmniejszenie obowiązku naprawienia szkody, stosownie do okoliczności. W tej kwestii Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na konieczność wskazania takiego działania lub zaniechania powodów które można by uznać za mające wpływ na powstanie szkody lub na jej wysokość, czyli pozostające w związku przyczynowym ze szkodą. W niniejszej sprawie nie można wśród zachowań powodów takiego działania lub zaniechania się doszukać. Przedmiotowe zaświadczenie, wydane przez stronę pozwaną, o kategoriycznej treści, skłaniało do oparcia się na tej treści. Nie zachodziły żadne przesłanki, które w tamtej chwili nakazywałyby wątpić w prawdziwość stwierdzeń z zaświadczenia. Powodowie mieli prawo działać w zaufaniu do jego treści. Później dodatkowo się okazało, że próba weryfikacji byłaby niezwykle utrudniona, podobnie jak dojście do jednoznacznej konkluzji co do charakteru i przeznaczenia gruntu. Nie można zatem wskazać istnienia takiego obowiązku, którego powodowie nie dochowali. Zarzut przyczynienia się powodów do powstania szkody jest zatem bezzasadny.

Wobec powyższego należna powodom kwota odszkodowania wynosi 40 037 zł z ustawowymi odsetkami określonymi w zaskarżonym wyroku Sądu Okręgowego, przy czym wobec zapłaty przez stronę pozwaną w grudniu 2012 r. części tej kwoty (34 500,96 zł z odsetkami) egzekwowanie może dotyczyć tylko kwoty 5536,04 zł z ustawowymi odsetkami jak w zaskarżonym wyroku.

Tym samym apelacja powodów uległa oddaleniu w całości, zaś apelacja strony pozwanej - w pozostałej części (art. 385 i 386 § 1 k.p.c.).

W zakresie kosztów postępowania przed sądem I instancji wobec ostatecznego wyniku sprawy, mając wzgląd zarówno na porównanie wysokości kwoty dochodzonej i ostatecznie zasądzonej, jak i na utrzymanie się przez powodów przy swoim żądaniu co do zasady koszty postępowania między stronami należało znieść na podstawie art. 100 k.p.c.

Stronę pozwaną obciążono kosztami sądowymi w takim zakresie, w jakim jest ona stroną przegrywającą (p. IV wyroku Sądu Okręgowego). Nieuiszczone koszty sądowe wynosiły 11 031,77 zł, pozwana Gmina jako przegrywająca w zakresie 26 % dochodzonej w I instancji kwoty winna je pokryć w zakresie kwoty 2868 zł. Odstąpiono na podstawie art. 102 k.p.c. od obciążenia powodów koniecznością uiszczenia dalszych kosztów sądowych z uwagi na ich sytuację materialną, skomplikowany charakter sprawy i usprawiedliwione przekonanie, że ich żądanie jest zasadne.

Koszty postępowania odwoławczego zostały pomiędzy stronami zniesione na podstawie art.100 k.p.c. z uwagi na podobny stopień utrzymania się przez obie strony przy swoich żądaniach (biorąc pod uwagę także ocenę żądania co do zasady).