

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2015 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący	SSO Beata Grochulska
Protokolant	st. sekr. sądowy Renata Szczepanik

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2015 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa **T. S.**

przeciwko **E. K. (1), G. F., J. R. (1)**

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powoda T. S. na rzecz pozwanych E. K. (1), G. F., J. R. (1) kwoty po 3 617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych na rzecz każdej z nich, tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 24 września 2013 roku powód T. S. wnosił o zasądzenie od pozwanych E. K. (1) i G. F. solidarnie na rzecz powoda kwoty 115.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2013 roku, rozpoznanie sprawy także pod nieobecność powoda na rozprawie i zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu podniósł iż, w dniu 16 grudnia 2011 roku w Kancelarii Notarialnej w B. notariusza J. R. (1) powód zawarł z pozwanymi warunkową umowę sprzedaży na podstawie, której nabył od nich niezabudowaną nieruchomość, położoną w miejscowości W., gmina D., oznaczoną w ewidencji gruntów numerami działek (...) wraz z urządzeniami wodnymi na rzece Grabi (jaz). Wartość umowy opiewała na kwotę 200.000 złotych przy czym cena gruntów pod wodami powierzchniowymi wynosiła 85.000 złotych, zaś wartość urządzeń 115.000 złotych. W/w umowa została sporządzona pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z przysługującego jej pierwokupu, a w razie ziszczenia się tego warunku, pozwane zobowiązały się do zwrotu na rzecz powoda całej otrzymanej od niego kwoty, tj. 200.000 złotych. Wobec faktu, że Agencja nie skorzystała z prawa pierwokupu, warunkowa umowa sprzedaży doszła do skutku, a powód stał się właścicielem w/w nieruchomości.

Jak się później okazało, G. F. i E. K. (1) nie były współwłaścicielkami urządzeń wodnych na rzece Grabi (jaz), które to urządzenia były przedmiotem własności innego podmiotu.

W związku z powyższym powód dochodzi od pozwanych solidarnie kwoty 115.000 złotych, którą zapłacił za zakup urządzeń wodnych, a które w istocie nie stanowiły własności E. K. (1) i G. F..

Pełnomocnik pozwanych E. K. (1) i G. F. wnosił o oddalenie powództwa i dopozwania po stronie pozwanej J. R. (1) – notariusza sporządzającej sporne umowy przeniesienia własności. Pozwane podnosiły, iż w dniu 16 grudnia 2011 roku w kancelarii notariusza J. R. (1) zawarły z panem T. S. umowę warunkową sprzedaży niezabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości W. gm. D. oznaczonej w ewidencji gruntów nr działek: 451 i 453 w powiecie (...), w województwie (...) o obszarze 7,3756 ha, za kwotę 200.000 (dwieście tysięcy) złotych na której znajduje się urządzenie piętrzące wodę na rzece Grabi-jaz oraz inne urządzenia służące do poboru wody na potrzeby hodowli ryb. Umowa ta została zawarta pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu. Agencja Nieruchomości Rolnej nie skorzysta z prawa pierwokupu. Dnia 3 października 2012 roku po 10 miesiącach od podpisania umowy warunkowej został podpisany akt notarialny, zawierający umowę przeniesienia własności. W związku z niezrozumiałym dla pozwanych żądaniem T. S. o zwrot 115.000 złotych udała się ona do pani notariusz J. R. (1) o wyjaśnienie co oznacza kwota 85.000 złotych. Uzyskały pisemne uzasadnienie wyjaśniające, dlaczego kwota 85.000 złotych została wyszczególniona w aktach notarialnych umowy warunkowej z dnia 16 grudnia 2011 roku oraz umowy przeniesienia własności z dnia 03 października 2012 roku.

Kwota 115.000 złotych, której zwrotu żąda T. S. nie występuje w żadnym akcie notarialnym. W związku z powyższym roszczenie T. S. jest całkowicie bezzasadne. Okres dziesięciu miesięcy poprzedzający podpisanie przez T. S. aktu notarialnego zawierającego umowę przeniesienia własności był wystarczająco długi, aby w przypadku jakichkolwiek wątpliwości co do stanu prawnego odstąpić od umowy warunkowej. Rzekome zastrzeżenia co do stanu prawnego nie przeszkodziły T. S. w zakupie kolejnego piątego stawu w dniu 01 października 2012 roku.

Sąd na rozprawie w dniu 15 maja 2014 roku w trybie art. 194 § 1 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego J. R. (1).

Pozwana J. R. (1) wносиła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Podnosząc w uzasadnieniu odpowiedzi na pozew, iż w dniu 16 grudnia 2011 roku został przez nią sporządzony akt notarialny Rep.A-(...) zawierający warunkową umowę sprzedaży nieruchomości, umowa została zawarta pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu na podstawie przepisu art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592).

W cytowanej umowie cenę nieruchomości, której powierzchnia wynosi 7,3756 ha, strony ustaliły na kwotę 200.000 złotych.

Przy wyliczaniu jakie koszty poniesie kupujący w związku z zawarciem umowy poinformowała kupującego, iż będzie musiał zapłacić podatek od czynności cywilnoprawnych.

Kupujący w ustaleniach dokonywanych przed podpisaniem aktu notarialnego podnosił, iż jest właścicielem gospodarstwa rolnego, wobec czego (jako płatnik podatku od czynności cywilnoprawnych) winna go zwolnić od tegoż podatku. Argumentowała kupującemu, iż w myśl przepisów ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych zwalnia się od tegoż podatku (art. 9 ust. 2 pkt a) przeniesienie własności nieruchomości pod warunkiem, że w rozumieniu przepisów o podatku rolnym, grunty stanowią gospodarstwo rolne, tworzą gospodarstwo rolne lub wejdą w skład gospodarstwa rolnego nabywcy, a nabywana przez niego nieruchomość jest w operacie ewidencji gruntów sklasyfikowana symbolami: (...) (0,0087 ha), LV (0,2781 ha) i (...) (0,0092 ha), Wp (0,2660 ha), Ws (6,8039 ha), (...) (0,0011 ha), PsVI (0,0086 ha).

Poinformowała również kupującego, iż w świetle przepisów ustawy o podatku rolnym grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako wody powierzchniowe-symbol Wp oraz grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi-symbol Ws nie są gruntami, które w myśl tej ustawy mogą wejść w skład gospodarstw jego gospodarstwa rolnego, natomiast grunty sklasyfikowane (...), ŁV, (...), (...) i (...) wejdą w skład gospodarstwa i skorzystają ze zwolnienia z (...).

Kupujący, obecnie powód, argumentował z kolei, że kupował już stawy i był zawsze przez notariusza z tegoż podatku zwolniony. Podatek od czynności cywilnoprawnych notariusze pobierają przy podpisaniu umowy przenoszącej własność, więc przy warunkowej umowie sprzedaży kupujący nie był tym podatkiem obciążony, ale by uniknąć problemu z podatkiem (...) w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności poprosiła o określenie wartości tych gruntów, które będą temuż podatkowi podlegały, stąd kupujący podał wartość 85.000 (osiemdziesiąt pięć tysięcy) złotych, co wcale nie znaczy, iż cena za jaz stanowi różnicę między ceną a podstawą opodatkowania (...), gdyż jaz podlegałby opodatkowaniu (...) i jego nabycie nie byłoby z tego podatku zwolnione. Powód chcąc uniknąć wyższego podatku (...) podał jako podstawę opodatkowania tym podatkiem tylko kwotę 85.000 złotych, co później weryfikowałby urząd skarbowy.

Strony w umowie nie określiły wartości urządzenia wodnego, znajdującego się na nieruchomości (dowód: treść aktu notarialnego z dnia 16 grudnia 2011 roku Rep. A- (...) oraz treść aktu z dnia 3 października 2012 roku).

Ponieważ kupujący – obecnie powód zapłacił całą cenę sprzedaży przy warunkowej umowie sprzedaży nie czekając na odpowiedź Agencji Nieruchomości Rolnych, dla zabezpieczenia jego interesów pozwana zaproponowała sporządzenie pełnomocnictwa, w którym sprzedające upoważniają go do zawarcia w ich imieniu przeniesienia własności w wykonaniu zobowiązania wynikającego z tego aktu i uznają pełnomocnictwo to za nieodwołalne i niewygasające nawet w razie śmierci, na co sprzedające przystały i pełnomocnictwo zawarte jest w treści warunkowej umowy sprzedaży.

Powód zażądał, by w warunkowej umowie sprzedaży wpisać, iż sprzedające sprzedają mu nieruchomość wraz z urządzeniem wodnym (jaz).

Sprzedające, w przeświadczeniu, iż jaz jest ich własnością wyraziły na taki zapis zgodę. Ponieważ jaz nie jest urządzeniem rejestrowanym, a z przepisów ustawy Prawo wodne wynika, że urządzenia wodne mogą stanowić własność Skarbu Państwa, osób prawnych lub fizycznych, zaś z art. 48 kodeksu cywilnego, iż urządzenia trwale z gruntem związane należą do części składowych nieruchomości, J. R. (1) przyjęła oświadczenie sprzedających jako zgodne z prawdą. Zgodnie z opiniami specjalistów od prawa wodnego (np. opracowanie L. C. – specjalisty w zakresie orzecznictwa administracyjnego w dziedzinie gospodarki wodnej, współautorki prawa wodnego i przepisów wykonawczych to tej ustawy, jak również opracowującej interpretację tej ustawy) ustalenie prawa własności urządzeń wodnych jest często bardzo trudne.

Po zawarciu umowy sprzedaży kupujący – powód zakwestionował prawo własności sprzedających w zakresie urządzenia wodnego, o czym poinformował pozwaną.

Notariusz udzieliła mu odpowiedzi, iż dopóki nie nastąpiło przeniesienie własności warunkowa umowa sprzedaży może być rozwiązana. Sprzedające – pozwane, były gotowe rozwiązać warunkową umowę sprzedaży, na co powód nie wyraził zgody. Sprzedające chciały nawet cofnąć pełnomocnictwo do zawarcia umowy przeniesienia własności, co jednak było niemożliwe wobec treści tegoż pełnomocnictwa.

Ponieważ powód stanowczo zażądał sporządzenia umowy przeniesienia własności umowa taka została przez notariusza sporządzona w dniu 3 października 2012 roku pod nr Repertorium A- (...). Z uwagi na to, iż między stronami istniał spór, co do własności jazu, w umowie przeniesienia własności zapisała przeniesienie własności nieruchomości (bez przeniesienia własności jazu) z zaznaczeniem jednak, że na nieruchomości znajduje się jaz.

W czasie pomiędzy zawarciem warunkowej umowy sprzedaży, a zawarciem umowy przeniesienia własności nastąpiły zmiany w operacie ewidencji gruntów, po zmianie nieruchomość została sklasyfikowana symbolami (...), ŁV, W.-ŁV, (...), (...) i (...), a zatem stanowiła gospodarstwo rolne w rozumieniu przepisów o podatku rolnym wobec czego kupujący skorzystał ze zwolnienia z (...), natomiast ta część, którą oznaczono symbolem WP została tym podatkiem opodatkowana. W umowie przeniesienia własności za podstawę opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych kupujący podał wartość 3.000 złotych (dowód: akt notarialny z 3 października 2012 roku Repertorium A- (...)).

Żądanie zawarte w pozwie jest więc w/g J. R. całkowicie bezzasadne.

Cena sprzedaży obejmowała nieruchomości wraz z częściami składowymi, bez określenia i rozróżnienia jaka jest cena za grunty, a jaka za urządzenia i nigdy żadna ze stron nie podała wartości tych urządzeń. Wyliczenie powoda, iż jaz ma wartość 115.000 złotych nie wynika z treści żadnego ze sporządzonych przez notariusza aktów notarialnych.

Jednocześnie J. R. (1) wносиła o przyznanie w trybie art. 84 § 1 k.p.c. jako ubezpieczyciela (...) S.A. z siedzibą w W.. Powiadomiony o terminach rozprawy ubezpieczyciel nie przystąpił do sprawy – nie złożył interwencji ubocznej.

W toku procesu pełnomocnik powoda wnosił o zasądzenie in solidum kwoty 115.000 złotych od pozwanych E. K. (1) i G. F. opierając ich odpowiedzialność na zasadach kontraktowych art. 471 k.c., zaś odpowiedzialność J. R. (1) na art. 415 k.c. czynu niedozwolonego.

Pełnomocnicy pozwanych wnosili o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy dokonał następujących ustaleń faktycznych:

Powód T. S. jest właścicielem gospodarstwa rolnego o powierzchni około 20 ha prowadzącym działalność gospodarczą rybacko-leśną (dowód: k. 5, 6 zaświadczenie okoliczność bezsporna).

W dniu 16 grudnia 2011 roku pozwane E. K. (1) i G. F. zawarły w formie aktu notarialnego Rep. A (...) przed pozwaną notariuszem J. R. (1) z powodem T. S. warunkową umowę sprzedaży.

Zgodnie z jej treścią na mocy spadkobrania G. F. w 35/48 (trzydziestu pięciu czterdziestu ósmym) częściach a E. K. (1) w 13/48 (trzynastu czterdziestych ósmym) częściach są współwłaścicielkami nieruchomości położonej w obrębie W., w gminie D., w powiecie (...), w województwie (...) o obszarze 7,3756 ha (siedem hektarów trzydzieści siedem arów pięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr nr: 451 (czteryście pięćdziesiąt jeden) i 453 (czteryście pięćdziesiąt trzy).

Dla nieruchomości tej w Sądzie Rejonowym w Belchatowie w V Wydziale Ksiąg Wieczystych jest założona księga wieczysta Kw. nr (...).

G. F. oraz E. K. (1) oświadczyły, że poza opisaną hipoteką oraz wzmiankami nieruchomości jest wolna od długów i obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, nie jest przedmiotem umowy dzierżawy i że nie mają żadnych zadłużeń wymagalnych, z tytułu których wierzyciele mogliby dochodzić roszczeń w stosunku do zbywanej nieruchomości. G. F. ponownie wyszła za mąż i przyjęła nazwisko T.-F.. Należące do nich udziały w przedmiotowej nieruchomości stanowią ich majątki osobiste, gdyż nabyły je w drodze dziedziczenia, a umów majątkowych małżeńskich nie zawierały.

Z wyjaśnień stawających wynika, że przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana, nie zawiera lasu ani gruntu leśnego, znajdują się na niej urządzenia wodne na rzece Grabi

(Jaz).

G. F. oraz E. K. (1) opisaną niezabudowaną nieruchomość położoną w obrębie W., w gminie D., oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki nr nr: 451 (czteryście pięćdziesiąt jeden) i 453 (czteryście pięćdziesiąt trzy) o obszarze 7,3756 ha (siedem hektarów trzydzieści siedem arów pięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych) wraz z urządzeniami wodnymi na rzece G. (jaz) sprzedają za cenę 200.000 (dwieście tysięcy) złotych T. S., który nieruchomość tę kupuje.

W ramach podanej ceny, cena za grunty pod wodami powierzchniowymi sklasyfikowane symbolem Wp (0,2660 ha) i grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi sklasyfikowane symbolem Ws (6,8039 ha) wynosi 85.000 (osiemdziesiąt pięć tysięcy) złotych.

T. S. oświadczył, iż jest właścicielem nieruchomości rolnej o powierzchni około 25 ha lecz nie spełnia wszystkich warunków określonych w przepisach art. 5 i art. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592), w związku z czym umowa niniejsza zostaje zawarta pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu na podstawie przepisu art. 3 ust. 4 cytowanej ustawy.

Na poczet ceny sprzedaży została zapłacona przez kupującego przed podpisaniem tego aktu kwota 29.568,40 (dwadzieścia dziewięć tysięcy pięćset sześćdziesiąt osiem złotych czterdzieści groszy) wpłacona dnia 12 grudnia 2011 roku w Kancelarii Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Belchatowie tytułem spłaty zadłużenia w sprawie KM 1693/10, a przy jego podpisaniu kwota 170.431,60 (sto siedemdziesiąt tysięcy czterysta trzydzieści jeden złotych sześćdziesiąt groszy) proporcjonalnie do zbywania udziałów, a zatem G. F. oraz E. K. (1) niniejszym pokwitowały odbiór całej ceny sprzedaży.

Gdyby uprawniona Agencja skorzystała z prawa pierwokupu G. F. oraz E. K. (1) zobowiązywały się zwrócić całą otrzymaną kwotę i co do tego obowiązku poddawały się egzekucji z przepisu art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego wprost z tego aktu.

G. F. oraz E. K. (1) ustanowiły na rzecz T. S. prawo pierwokupu części działki nr (...) (czterysta pięćdziesiąt pięć) w obrębie W. W., na której znajduje się staw.

T. S. wyraził zgodę na korzystanie przez każdorazowego właściciela działki nr (...) (czterysta pięćdziesiąt pięć) w obrębie W. W. z urządzeń spiętrzających się na działce nr (...) (czterysta pięćdziesiąt trzy) oraz pobór wody z urządzenia zasilającego zbiornik.

Jednocześnie G. F. oraz E. K. (1) udzieliły pełnomocnictwa T. S. i upoważniły go do zawarcia w ich imieniu umowy przeniesienia własności w wykonaniu zobowiązania wynikającego z tego aktu i uznając pełnomocnictwo to za nieodwołalne i niewygasające nawet w razie śmierci (k. 8-12 odpis aktu notarialnego).

Na objętych aktem notarialnym nieruchomościach przez które przepływa rzeka G. znajduje się budowla spiętrzająca wodę (...) wzniesiona w 1983r. przez Skarb Państwa i stanowiąca jego własność, której zarządcą w imieniu Skarbu Państwa jest Wojewódzki Zarząd Melioracji i (...) w Ł. (dowód: k. 74-84 książka obiektu budowlanego, k. 99-152 dokumentacja techniczna i dzielnik budowy (...)).

W chwili nabycia nieruchomości w 1998 roku przez pozwaną i jej zmarłego męża urządzenie spiętrzające wodę znajdowało się już na tym terenie, eksploatowali go, nie płacili z tego tytułu żadnych opłat, uważali, iż stanowi ono ich własność.

Nikt nie zgłaszał wobec pozwanych roszczeń z tytułu własności J. i dlatego przystępując do aktu notarialnego byli przekonani, iż stanowi on ich własność jako, że znajduje się na nieruchomościach stanowiących własność pozwanych.

(zeznania G. F. k. 254-255, 00:38:15 – 00:57 nagranie rozprawy z dnia 12 lutego 2015r.)

Po zawarciu umowy warunkowej i nieskorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych z prawa pierwokupu powód w trakcie zmian prowadzonych przez pozwane w ewidencji i klasyfikacji gruntów (zmiana określenia ich charakteru) zapoznał się także z pozwoleniami wodno-prawnymi dotyczącymi sprzedanych nieruchomości, na których znajdowały się 4 stawy hodowlane oraz sporne spiętrzenie J. i jako osoba zajmująca się zawodowo hodowlą ryb powziął wątpliwości, czy powyższa budowla stanowi własność pozwanych. Okoliczność tę zgłosił pozwanym, wraz z nimi oraz sam zasięgał informacji w Zarządzie Wojewódzkim Melioracji i (...) w Ł. oraz jego oddziale w P. Tryb. w okresie luty-marzec 2012 roku. Pozwana G. F. pismem z dnia 04 maja 2012 roku zwróciła się do Zarządu w Ł. o wyjaśnienie kwestii własności J. (k. 85 odpis pisma). W lipcu 2012 roku uzyskała informację, iż budowla stanowi własność Skarbu Państwa (k. 86-87 pisma) z dokumentami potwierdzającymi tę okoliczność dosłanymi jej w okresie do października 2012 roku. (k. 88-90 pisma pozwanej).

Powód T. S. w chwili zawierania przeniesienia własności w dniu 3.10.2012r. Rep. A 7434/2012 przed pozwaną J. R. (1) wiedział, iż sporny J. stanowi własność Skarbu Państwa. O dokonanych ustaleniach rozmawiał z pozwanymi, które proponowały mu odstąpienie od umowy, a także z pozwaną J. R. (1), która także mówiła o możliwości odstąpienia od umowy przez powoda. W treści umowy z dnia 3.10.2012r., w której powód przeniósł na swoją rzecz własność nieruchomości gospodarstwa rolnego o powierzchni 7,3756 ha (zgodnie z udzielonym mu przez pozwaną pełnomocnictwem w warunkowej umowie z 16.12.2011r.), znajduje się jedynie zapis, że na powyższej nieruchomości znajduje się urządzenie spiętrzające wodę (...) na rzece Grabi wprowadzony przez notariusza po dokonanych ustaleniach co do kwestii jego własności (k.36-41 odpis aktu notarialnego, zeznania powoda k. 252-254, nagranie rozprawy z dnia 12.02.2015r. 00:05-00:37, zeznania pozwanej G. F. k. 254-255 00:38-00:58, zeznania J. R. (1) k. 255-257, nagranie rozprawy z dnia 12.02.2015r. 00:59-01:10).

Powód w dniu 13 grudnia 2013 roku zawarł z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i (...) w Ł. umowę dzierżawy spornego J. za opłatą roczną w kwocie 741,48 złotych netto + obowiązująca stawka podatku VAT rocznie (k. 94-96 – odpis umowy).

W dniu 1.10.2012 roku powód T. S. nabył od pozwanych G. F. i E. K. (1) także w kancelarii notarialnej pozwanej J. R. (1) aktem notarialnym Rep. A (...) własność nieruchomości rolnej o obszarze 1 6521 ha nr działki (...) stanowiącą gospodarstwo rolne za kwotę 55.000 złotych (w tym 5.000 zł. za las) na której znajduje się staw hodowlany.

Wszystkie nabyte nieruchomości przez powoda stanowiły uprzednio jedno gospodarstwo rolne pozwanych (k. 238-243 – odpis aktu notarialnego).

Strony nie dokonywały przed zawarciem umowy sprzedaży wyceny wartości nieruchomości objętych aktem. Pozwane potrzebowały kwoty 200.000 złotych na pokrycie swoich zobowiązań, powód zaś nie chciał pożyczyć tej sumy pod zastaw, zaproponował więc, iż zakupi od nich działki ze stawami za powyższą sumę, a pozwane wyraziły na powyższe zgodę (okoliczność bezsporna).

W akcie notarialnym ustalona została ogólna kwota 200.000 złotych za zakup ponad 7 ha nieruchomości ze stawami, wartość (...) nie była określona odrębnie, jedynie strony w celach podatkowych wskazały wartość części nieruchomości, od której miał być odprowadzany podatek na kwotę 85.000 złotych. Z uwagi na zmianę klasyfikacji gruntów przed zawarciem umowy w 2012 roku podatek ten nie był odprowadzany, a dotyczył jedynie powierzchni około 0,27 ha, które nie zostały zakwalifikowane jako gospodarstwo rolne (odpisy umów k. 8-12; 28-33). Cena 1 ha gruntu wraz ze stawami wynosiła więc około 27.000 złotych wg umowy z 2011r., w 2012r. pozwane sprzedały dodatkowo powodowi 1,6 ha gruntu (w tym staw) za kwotę 50.000 złotych, a więc około 31.000 złotych za 1 ha.

Zgodnie z operatem wyceny wartości nieruchomości rolnych pozwanych – operat szacunkowy z dnia 10.03.2011r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego E. K. – cena rynkowa gruntów rolnych (bez drzewostanu), to kwota 2,80 złotych za 1m² , zaś wartość rynkowa 5 stawów stanowi łącznie 1.080.000 złotych (k. 266-278 – operat szacunkowy).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie w/w dowodów, a w szczególności złożonych dokumentów dotyczących kwestii wzniesienia i własności zapory (...), treści umów sprzedaży zawartych między stronami oraz zeznań samych stron. Bezsporne jest, iż przed przystąpieniem do umowy przeniesienia własności w październiku 2012 roku powód (co sam przyznał) wiedział już, iż zapora spiętrzająca (...) stanowiła własność Skarbu Państwa i mimo to dysponując pełnomocnictwem od pozwanych dokonał przeniesienia na swoją rzecz własności nieruchomości. Jak zeznała pozwana J. R. (1) po ustaleniu kwestii własności zapory zmieniła sformułowanie treści umowy przeniesienia własności na co wyraził on zgodę.

Fakt ten jest niekwestionowany niezależnie od odrębnych zeznań stron, w jaki sposób, czy od pozwanych, czy też samodzielnie dokonał on tych ustaleń. Niewątpliwie pozwane występowały do Zarządu Melioracji po interwencji powoda, aby ustalić te kwestie i powiadomiły o treści odpowiedzi zarówno powoda i pozwaną J. R. (1).

Powód nie udowodnił, zgodnie z art. 6 k.c., iż w chwili zawarcia warunkowej umowy sprzedaży gruntów wiedziały one, iż zaporą (...) nie stanowi ich własności. Zebrany w sprawie materiał dowodowy w tym dokumentacja z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji wskazuje, że po 1983r., czyli po wzniesieniu J., a w szczególności po zakupie gospodarstwa rolnego przez G. F. i jej zmarłego męża w 1998r. nie były wykonywane przez Skarb Państwa żadne faktyczne bądź prawne czynności, które wynikałyby z jego prawa własności wobec pozwanych. Powyższe okoliczności, w tym brak jakiegokolwiek wzmianki w przedmiocie J. w ewidencji gruntów wskazywał, że pozwane miały podstawę przy zachowaniu należytej staranności do stwierdzenia, że budowla J. stanowi ich własność jako wzniesiona na nieruchomościach, które nabyły w drodze spadkobrania i złożenia w tej kwestii oświadczenia przed notariuszem.

Powód nie udowodnił także, iż objęta pozwem kwota 115.000 złotych – to cena nabycia przez niego samego urządzenia J.. W akcie notarialnym wskazano jedną cenę za całość gospodarstwa rolnego – łąki, pastwiska, grunty pod wodami, stanowią urządzenia wodne w łącznej sumie 200.000 złotych bez wyodrębnienia wartości J..

W świetle szacunków dokonanych w operacie z 2011 roku co do wartości gruntów i samych stawów, a także w świetle praktyki i doświadczenia życiowego (co podnosiła pozwana J. R. (1)) cena około 27.000 złotych za 1 ha nie była wygórowana (w szczególności, że te same strony w 2012 roku dokonały transakcji w kwocie około 31.000 złotych za 1 ha tego samego gospodarstwa). Wbrew twierdzeniom powoda wskazanie wartości samych gruntów pod wodami przez strony na kwotę 85.000 złotych na cele podatkowe (który to podatek po zmianie ich klasyfikacji zaplanowanej i przeprowadzonej przez pozwane wygasł) nie przesądza, że pozostała kwota 115.000 złotych obejmuje i dotyczy wartości wyłącznie samego J., w szczególności, że w skład gospodarstwa wchodziły jeszcze inne grunty – łąki, pastwiska, a przede wszystkim stawy hodowlane wraz z infrastrukturą wycenione w operacie na kwotę około 1.000.000 złotych (5 stawów – 4 z nich były objęte sporną umową).

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

W przedmiotowej sprawie na wstępie należy stwierdzić, iż objęty pozwem sporny (...) – budowla spiętrzająca wodę na rzecz Grabi stanowi własność Skarbu Państwa.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 25 października 2012 roku – I CSK 145/12 (OSNC 2013/5/66) J. wybudowany na podstawie pozwolenia wodnoprawnego na dnie rzeki przez użytkownika wieczystego gruntu pozostaje jego własnością także w razie zrzeczenia się prawa wieczystego użytkowania.

Wbrew ogólnej zasadzie prawa cywilnego zawartej w art. 46 k.c. – prawo własności gruntu znajdującego się pod płynącą wodą nie rozciąga się na postawione na nim urządzenia wodne niezbędne do kształtowania zasobów wodnych. Wniosek ten przesądza sformułowanie o „przejmowaniu” tych urządzeń, przez co należy rozumieć przejmowanie własności na rzecz Skarbu Państwa, a więc władcze nabywanie tytułu, który mu dotychczas nie przysługiwał.

Prawo wodne normuje nie tylko odmienne w stosunku do prawa cywilnego uprawnienie własnościowe do określonych w nim urządzeń wodnych, ale także, że ze względu na dominację interesu publicznego – regulacja ta jest wyczerpująca. Oznacza to, że zrzeczenie się wieczystego użytkowania ma znaczenie tylko w stosunku do rezygnacji z użytkowanego wieczysto gruntu, a nie w stosunku do postawionego na nim urządzenia wodnego.

Podstawowym zagadnieniem w powyższej sprawie było rozstrzygnięcie statusu prawnego urządzenia wodnego postawionego w nurcie wody płynącej.

Bez wątplenia, brakuje w ustawie – Prawo wodne przepisu, stanowiącego *expressis verbis*, że urządzenia wodne są odrębnym od gruntu przedmiotem własności i są one własnością np. zakładu, który wykonał urządzenie wodne na podstawie zezwolenia wodnoprawnego.

W uchwale z 18.11.1971r. SN wyjaśnił, że prawo wodne rozróżnia własność wód oraz własność gruntów, które są pokryte wodami powierzchniowymi i gruntów, pod którymi znajdują się wody podziemne. Własność wody jest kategorią prawną prawa wodnego, odmienną od własności w rozumieniu art. 140 k.c. Cywilistyczne określenie prawa

własności w pełni odnosi się do gruntów pokrytych wodami, nie obejmuje natomiast własności wody, jako niebędącej rzeczą w rozumieniu art. 45 k.c. W literaturze wskazuje się, że woda nie jest częścią składową gruntu w rozumieniu art. 47 k.c., ale elementem jednolitej całości i jej status prawny nie może być rozważany w oderwaniu od gruntu.

Również doktryna stoi generalnie na stanowisku, że ustawa – Prawo wodne kieruje się potrzebą ochrony zasobów wodnych i warunkami, na jakich zasoby te mogą być udostępnione, na potrzeby ludności i gospodarki. Nie reguluje natomiast zagadnień uzyskania prawa do użytkowania nieruchomości lub urządzeń wodnych, które podlegają regulacjom cywilnoprawnym.

Wobec braku w ustawie – Prawo wodne przepisu szczególnego, stanowiącego o odrębnej własności urządzeń wodnych wzniesionych na gruntach pokrytych płynącymi wodami powierzchniowymi, można zakładać, że zgodnie z przepisami art. 46 § 1 i art. 48 k.c. urządzenia takie będą stanowić część składową gruntu, z zastrzeżeniem oczywiście wyjątków od zasady superficies solo cedit, ustanowionych chociażby przepisem art. 235 § 1 k.c.

Woda płynąca nie stanowi części składowej gruntu. Prawo nie przewiduje szczególnego powiązania wody i budowli wodnych w kategoriach praw rzeczowych. Dlatego powstaje pytanie, czy należy wiązać budowle wodne z gruntem pokrytym wodą, tworząc zgodnie z zasadami ogólnymi nieruchomości pokryte wodą i jednocześnie zabudowane urządzeniami wodnymi? Z literatury przedmiotu wynika, że jest to klasyczne podejście wynikające z faktu, iż budowle wodne z reguły trwale związane z gruntem, a zatem stanowią jego część składową, czyli jedną nieruchomość. Jednak może powstać wątpliwość przy takim podejściu, związana z rozbieżnością granicy nieruchomości gruntowej pokrytej wodą płynącą, którą jest linia brzegu, a granicą konstrukcyjną budowli. Bowierny charakter urządzeń wodnych powoduje, że często zajmują one przestrzeń fizyczną, wykraczającą poza koryto ciekłu. Tym samym mogą być posadowione na co najmniej dwóch nieruchomościach jednocześnie.

W przedmiotowej sprawie Sąd Najwyższy stwierdził, że nie tylko własność wody, lecz także własność gruntów nie przekłada się automatycznie na własność urządzeń wodnych. Wskutek takiej wykładni uznał, że urządzenia wodne wzniesione na gruntach pokrytych płynącymi wodami powierzchniowymi stanowią zawsze odrębny od gruntu przedmiot własności, niezależnie od tego, jaka była forma i podstawa prawna władania samym gruntem.

Zgodnie z art. 10 ust. 1a pr. wodn. wody morza terytorialnego, morskie wody wewnętrzne wraz z morskimi wodami wewnętrznymi Zatoki G., śródlądowe wody powierzchniowe płynące oraz wody podziemne, stanowią własność Skarbu Państwa.

Ustawodawca wody płynące ukształtował jako odrębny od gruntu przedmiot własności. Zakwalifikowanie tych wód jako wód publicznych łączy się z potrzebą powiązania tego dobra z określonym podmiotem uprawnionym do zarządzania, które obejmuje też korzystanie z wody, regulację jej przepływu i stosowanie środków ochrony przed zanieczyszczeniem i powodzią.

Całościowa analiza art. 10 pr. wodn. daje podstawę do przyjęcia wyczerpującego podziału wód. Własność wód może być klasyfikowana według kryterium przedmiotowego i podmiotowego. Kryterium przedmiotowe będzie się odnosić do wód powierzchniowych płynących, wód morza terytorialnego i morskich wód wewnętrznych. Te wody zawsze będą własnością publiczną, a inne wtedy, gdy ich właścicielem będzie Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Wody pozostające poza tym zakresem będą wodami prywatnymi.

Gospodarowanie wodami płynącymi i stanowiącymi własność podmiotów administracji publicznej stanowi podstawę rozwoju cywilizacyjnego i kulturalnego kraju, gdyż najsilniej wiąże się z gospodarką i polityką społeczną.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 pr. wodn., grunty pokryte wodami powierzchniowymi stanowią własność właściciela tych wód.

Przepis ten reguluje więź prawną, jaka zachodzi pomiędzy własnością wody a gruntem pokrytym wodami płynącymi. O więzi tej rozstrzygnął ustawodawca, wyrażając zasadę prawną, że własność wody płynącej rozciąga się na własność

gruntu pod wodą. Przepis ten jednocześnie rozstrzyga o granicach własności gruntu pod wodami. Granica ta nie przebiega na styku wody z gruntem, lecz jest ustalona decyzją administracyjną, na podstawie której wytycza się grunt pod wodą z pominięciem naturalnych linii brzegowych. Oznacza to, że granice własności gruntu pod wodą nie pokrywają się z lustrem wody.

Regulacje zawarte w ust. 1 art. 14 pr. wodn. można wyprowadzić w drodze wykładni z całości przepisów ustawy.

Jednak ustawodawca zdecydował powtórnie wyrazić więź prawną między wodą a gruntem, w sposób silnie akcentujący ten problem, aby dla jasności uregulowań podkreślić, że grunty pokryte wodami płynącymi, stanowiącymi własność Skarbu Państwa mogą być objęte prawem zbywania. Dlatego powtórzenie wcześniejszym uregulowań ma swoje uzasadnienie w dążeniach ustawodawcy do zachowania więzi pomiędzy zasadami i wyjątkami objętymi ustawą.

To doprowadziło SN do konkluzji, że prawo wodne stanowi *Lex specialis* wobec prawa cywilnego oraz przewiduje w stosunku do bliżej w nim określonych urządzeń wodnych, postawionych na gruncie pokrytym wodą bieżącą, wyjątek od zasady *superficies solo cedit*.

W niniejszej sprawie bezsporne jest w świetle powyższych rozważań i okoliczności faktycznych (budowa J. w 1983 roku przez przedsiębiorstwo należące do Skarbu Państwa), iż urządzenie to jest własnością Skarbu Państwa.

Podstawą żądań pozwu skierowanych wobec pozwanych G. F. i E. K. (1) był art. 471 k.c.

Zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Art. 472 k.c. stanowi, że jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności.

Omawiany przepis ściśle wiąże się z art. 471 i stanowi jego uzupełnienie w tym sensie, że określa podstawy odpowiedzialności kontraktowej.

Przewiduje mianowicie, że zasadniczo dłużnik odpowiada za niezachowanie należytej staranności. Tej ogólnej reguły nie stosuje się tylko wtedy, gdy coś innego wynika bądź to z ustawy, bądź też z czynności prawnej.

Przy określaniu właściwej miary należytej staranności nie możemy pomijać okoliczności faktycznych konkretnej sytuacji, w której dany dłużnik podjął działanie, ponieważ to one ostatecznie determinują treść wspomnianego na wstępie modelu prawidłowego postępowania. Do odpowiedzi na pytanie, czy w danej sytuacji dłużnik dochował należytej staranności, potrzebne więc będzie zbadanie czasu, miejsca i innych okoliczności niejako zewnętrznych, bo nie dotyczących bezpośrednio osoby dłużnika i pozostających poza jego wpływem. Abstrahować natomiast należy od indywidualnych przymiotów i cech dłużnika, przyjmując w tej kwestii standard obiektywny, zespołowy (por. uzasadnienie uchwały pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 1971r., III CZP 3/70, pkt IV, OSNCP 1971, z. 4, poz. 59).

Pojęcie „należytej staranności” nie jest stałe, gdyż jego zakres oraz treść jest pochodną rozlicznych i zmiennych w czasie elementów. Uzależnione jest ono od ogólnego poziomu wiedzy, rozwoju nauki, techniki itp.

Znaczenie mają przepisy prawne (ogólne i szczegółowe), zasady współżycia społecznego, ukształtowane zwyczaje, różnego rodzaju reguły zawodowe (nakazy deontologii, zasady sztuki lekarskiej, budowlanej itp.). W związku z tym częstokroć do określenia postulowanej staranności niezbędne będzie skorzystanie z pomocy biegłego(ych). Jeżeli zaś dla wyjaśnienia problemu wiadomości specjalne nie będą konieczne, należy kierować się doświadczeniem życiowym oraz ogólnym rozeznaniami w danej dziedzinie.

W przedmiotowej sprawie znajdują zastosowanie przepisy dotyczące umowy sprzedaży, a w szczególności art. 556 § 1 k.c. (rękojmi za wady prawne sprzedającego), art. 557 k.c. oraz art. 574 k.c.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy, którego oceny Sąd dokonał powyżej nie ma podstaw do przyjęcia, iż pozwane nie dołożyły i zachowały należytej staranności przy zawieraniu umowy sprzedaży w zakresie ustalenia własności (...) co skutkuje zwolnieniem ich od odpowiedzialności w zakresie ujemnego interesu umownego (art. 574 k.c.), a fakt, iż w chwili zawierania umowy przeniesienia własności w październiku 2012 roku powód wiedział, iż przedmiot umowy obciążony jest wadą prawną i pomimo to do umowy przystąpił zwalnia je od odpowiedzialności za powyższą wadę zgodnie z art. 557 § 1 k.c.

Z tych też względów Sąd powództwo jako nieuzasadnione wobec G. F. i E. K. (1) oddalił.

Podstawą prawną roszczenia skierowanego wobec pozwanej notariusz J. R. (1) był art. 415 k.c. – czyn niedozwolony.

Przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej są:

- 1) zaistnienie szkody;
- 2) wystąpienie faktu, za który ustawa czyni odpowiedzialnym określony podmiot, czyli czynu niedozwolonego;
- 3) związek przyczynowy między czynem niedozwolonym a szkodą w tej części, iż szkoda jest jego zwykłym następstwem.

Ciężar dowodu co do wszystkich tych okoliczności obciąża co do zasady poszkodowanego art. 6 k.c., z tym że specyficznie kształtuje się jego sytuacja procesowa w związku z wykazywaniem zaistnienia podstaw do przypisania odpowiedzialności za czyn niedozwolony. Przy odpowiedzialności na zasadzie winy poszkodowany będzie miał z reguły obowiązek wykazania okoliczności, które dadzą podstawę do postawienia zarzutu zawinonego działania lub zaniechania, choć w przypadkach z art. 427, 429 czy art. 431 § 1 k.c. dowód taki nie będzie konieczny

Wina stanowi zasadę ogólną odpowiedzialności ex delicto. Kodeks cywilny nie definiuje pojęcia winy, nie ma też niestety zgodności w literaturze przedmiotu co do tego, w jaki sposób określić znaczenie tego pojęcia. Doktryna polska stoi w większości na stanowisku, iż wina łączy się z koniecznym wystąpieniem dwóch jej elementów: obiektywnego czyli bezprawności zachowania i subiektywnego, zakładającego podstawy do postawienia zarzutu z punktu widzenia powinności i możliwości przewidywania szkody oraz przeciwdziałania jej wystąpieniu, co określić można jako subiektywno-obiektywną teorię winy. Wina sprowadza się do możliwości postawienia zarzutu w oparciu o ocenę stanu psychicznego sprawcy i istniejącą norm, co uzależnione jest od istnienia czterech przesłanek: 1) bezprawności zachowania, 2) złego zamiaru (świadomość lub chęć wyrządzenia szkody) lub niedbalstwa (nie dołożenie należytej staranności, jaka jest w danych okolicznościach wymagana dla właściwego zachowania), 3) poczytalności sprawcy oraz 4) ukończenia przez niego trzynastego roku życia. W nowszej literaturze przedmiotu postuluje się jednakowe rozumienie winy w prawie karnym i cywilnym, co konsekwentnie wymaga rozróżnienia między pojęciami winy i bezprawności. Stwierdzenie, iż określonej osobie może być przypisana wina, jest wynikiem postawienia zarzutu, a samo słowo "wina" ma niewątpliwie zabarwienie pejoratywne. Wina to naganny stosunek podmiotu wyrządzającego szkodę do zachowania powodującego wystąpienie uszczerbku w dobrach prawnie chronionych, który wyraża się bądź w działaniu umyślnym lub z niedbalstwa (podobnie P. G., Zasada bezwzględnej odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną umyślnie (według kodeksu cywilnego), SP 2000, Nr 3-4, s. 65 i nast.). Przypisanie winy sprawcy szkody sprowadza się do ujemnej oceny czyjegoś działania lub zaniechania, przy czym dla formułowania takiej oceny i postawienia zarzutu winy konieczne jest, aby czyn był bezprawny. W prawie karnym bezprawność nie jest elementem winy, a jej przesłanką, nie można bowiem postawić zarzutu temu, kto nie dopuszcza się czynu bezprawnego. Wina sprowadza się jedynie do oceny strony podmiotowej czynu i stanowi naganny z punktu widzenia ustawy karnej podmiotowy stan sprawcy towarzyszący czynowi (zob. W. Świda, Prawo karne, Warszawa 1989, s. 173; A. Marek, Prawo karne, Warszawa 2003, s. 137; K. Buchała, A. Zoll, Polskie prawo karne, Warszawa 1995, s. 232 i nast.). Podobne podejście do tych zagadnień prezentowane może być w prawie cywilnym w odniesieniu do czynów niedozwolonych,

co nakazuje ograniczać pojęcie winy jedynie do opisu cech podmiotowych zachowania się sprawcy szkody, a więc jego woli i świadomości, a bezprawność rozumieć jedynie jako warunek przystąpienia do oceny takiego zachowania dla przypisania odpowiedzialności odszkodowawczej (zob. Z. Radwański, *Zobowiązania*, s. 170; tak też SN w wyr. z 13.11.1997 r., I PKN 352/97, OSNP 1998, Nr 16, poz. 480, oraz wyr. z 24.11.1998 r., I CKU 87/98, Prok. i Pr. 1999, Nr 3, s. 31, gdzie pojęcia winy i bezprawności rozrózniono przez stwierdzenie, iż czyn sprawcy pociągający za sobą odpowiedzialność cywilną musi być bezprawny, a więc niezgodny z obowiązującymi zasadami porządku prawnego, a przy tym zawiniony; podobnie SN w wyr. 18.4.2001 r., I PKN 361/00, OSN 2003, Nr 3, poz. 62).

Za bezprawne może być uznane tylko takie zachowanie sprawcy szkody, które stanowi obiektywnie złamanie określonych reguł postępowania. Bezprawność jest określoną relacją między pewnym obiektywnie ujmowanym zachowaniem a normą postępowania, a stwierdzenie bezprawności jest wypowiedzią sprawozdawczą o tej relacji (tak P. Machnikowski, [w:] *System pr. pryw.*, t. 6, s. 404; w wyr. SN z 7.5.2008 r., II CSK 4/08, Legalis, wyrażono pogląd, iż dopiero czyn bezprawny może być oceniany w kategoriach czynu zawinionego w rozumieniu art. 415 KC - bezprawność czynu oznacza jego sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym, a winę można natomiast przypisać sprawcy czynu w sytuacji, w której istnieją podstawy do negatywnej oceny jego zachowania z punktu widzenia zarówno obiektywnego, jak i subiektywnego). Na gruncie prawa karnego reguły te wyznaczone są jedynie przez normy o charakterze ustawowym, przewidujące zakaz popełniania czynów społecznie niebezpiecznych zagrożonych karą. W prawie cywilnym bezprawność rozumieć należy szerzej i przyjmować, iż stanowi ona złamanie reguł postępowania określonych nie tylko przez normy prawne, ale też zasady współżycia społecznego. Bezprawne może być zatem zachowanie, przez które sprawca szkody nie zastosował się do określonego nakazu czy postąpił wbrew zakazowi wynikającemu z przepisów prawa, ale też kiedy jego zachowanie, choć nie narusza żadnej normy prawnej, przekracza potrzebę ostrożności wymaganą przez zasady współżycia między ludźmi. Uzasadnione jest zatem stwierdzenie, iż bezprawność w rozumieniu reżimu deliktowego, jest efektem ogólnego, normatywnego zakazu, skutecznego erga omnes, nie wyrządzania sobie nawzajem szkody (tak podobnie J. Widło w glosie do uchw. SN z 27.4.2001 r., III CZP 5/01, OSP 2003, Nr 6, poz. 74; A. Szpunar, *Nadużycie prawa podmiotowego*, Warszawa 1947, s. 97 i nast.; Z. K. Nowakowski, *Wina*, s. 134; Z. Radwański, *Zobowiązania*, s. 170-171; W. Czachórski, *Zobowiązania*, s. 202; B. Lewaszkiwicz-Petrykowska, *Wina lekarza i zakładu opieki zdrowotnej jako przesłanka odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone przy leczeniu*, PiM 1999, Nr 1, s. 121; tak też SN w: wyr. z 4.5.1965 r., I CR 5/65, Legalis; wyr. z 21.12.1970 r., I CR 517/70, z glosą M. Piekarskiego, OSP 1973, Nr 5, poz. 88; wyr. z 28.2.1972 r., I CR 300/72, Legalis; wyr. z 24.3.2002 r., I CKN 562/97, Legalis; w wyr. z 9.5.1968 r., I CR 126/68, Legalis,).

W niniejszej sprawie Sąd uznał, iż nie zachodzą przesłanki opisane w art. 415 k.c. skutkujące odpowiedzialnością pozwanej J. R. (1). Brak jest podstaw do przyjęcia, iż działanie pozwanej miało charakter bezprawny. Ostateczne przeniesienie własności nieruchomości, a więc zdarzenie mające wywołać szkodę nastąpiło wskutek zawarcia umowy w dniu 3.10.2012 roku, z której jednoznacznie wynika, że powód nabywa własność gospodarstwa rolnego nieruchomości, ale bez własności (...) – w treści umowy zaznaczono jedynie za zgodą notariusza i zgodnie z wolą nabywcy, iż urządzenie to znajduje się na powyższych nieruchomościach. I tak określone przeniesienie własności nieruchomości odpowiada prawu. W chwili sporządzania tej umowy zarówno nabywca jak i notariusz wiedzieli, iż zaporą spiętrzająca stanowi własność Skarbu Państwa, nie można więc uznać działania pozwanej za zawinione, gdyż co zgodnie przyznały strony, pozwana wyjaśniła przyczynę i konieczność takiego właśnie sformułowania tej części aktu notarialnego, a powód wyraził na powyższe zgodę, pouczony przez J. R. (1) o możliwości odstąpienia od warunkowej umowy przeniesienia własności z 2011 roku.

Przyjmując nawet, iż przy sporządzaniu części umowy warunkowej pozwana dopuściła się niedbalstwa w zakresie ustalenia kwestii własności (...), to nie zachodzi w sprawie związek adekwatny przyczynowy między tym działaniem a potencjalną szkodą powoda. Skoro sanował on tą czynność i zawarł prawidłową wartość umowną ostateczną i świadomie nie korzystał z przysługujących mu uprawnień wobec pozwanych wynikających z rękojmi za wadę prawną rzeczy, nawet zawarł dodatkową umowę sprzedaży nieruchomości z piątym stawem hodowlanym.

Nadto powód nie udowodnił w trybie art. 6 k.c., iż poniósł wskutek tych czynności jakąkolwiek szkodę materialną.

Cena zakupu nieruchomości w świetle dokonanego przez pozwane operatu szacunkowego własności gruntów i stawów oraz cen wolnorynkowych występujących w obrocie jest znacznie niższa.

Za kwotę 200.000 złotych powód nabył nieruchomości, których wartość w operacie została określona na kwotę około 1.000.000 złotych (wartość gruntów oraz stawów).

Przyjmując za prawdziwe twierdzenia powoda miałby więc nabyć za kwotę 85.000 złotych grunty warte 10-krotnie więcej, co Sąd uznał za niewiarygodne, zwłaszcza, że cena była określona przez stronę wyłącznie w celach podatkowych. Tym bardziej wskazywana przez powoda suma 115.000 złotych – wartość J. nie może być uznana w świetle powyższych ustaleń za element szkody tak w zakresie *damnum emergens* jak i *lucrum cessans*.

O kosztach procesu – kosztach zastępstwa procesowego pozwanych Sąd orzekł zgodnie z wynikającą z art. 98 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i obciążył nimi w całości stronę przegrywającą – powoda stosownie do norm prawem przepisanych.

Z tych względów Sąd orzekł jak w sentencji.