

Sygn. akt V ACa 745/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Maryla Domel-Jasińska
Sędziowie:	SA Włodzimierz Gawrylczyk (spr.) SO del. Anna Daniszewska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Justyna Stankiewicz

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2015 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Z. N.

przeciwko (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 19 maja 2015 r. sygn. akt I C 413/14

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 5 (piątym) w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powoda dalszą kwotę 55.826,62 zł (pięćdziesiąt pięć tysięcy osiemset dwadzieścia sześć złotych i sześćdziesiąt dwa grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 19 września 2013 r. do dnia zapłaty a w pozostałej części oddala powództwo,

b) w punkcie 2 (drugim) w ten sposób, że nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w B. kwotę 15.506,42 zł (piętnaście tysięcy pięćset sześć złotych i czterdzieści dwa grosze) tytułem kosztów sądowych,

c) w punkcie 4 (czwartym) w ten sposób, że zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 794 (siedemset dziewięćdziesiąt cztery) złote tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację powoda w pozostałym zakresie;

III. oddala apelację pozwanej;

IV. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 999 (dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

V ACa 745/15

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w B. wyrokiem z 19 maja 2015 r. zasądził od pozwanej (...) w W. na rzecz powoda Z. N. kwotę 206.078,59 zł z ustawowymi odsetkami od 9 września 2013 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.160 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał pobrać od pozwanej koszty sądowe w kwocie 22.309,99 zł.

Zasadnicze motywy wyroku są następujące:

Powód domagał się zasądzenia od pozwanej kwoty 294.600 zł tytułem odszkodowania za utracone korzyści, bo pozwana nie uwzględniła jego wniosku o zakup nieruchomości rolnych o pow. 14,73 ha znajdującej się na działce nr (...) i na części działki nr (...), mimo że powód na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa miał pierwszeństwo w jej nabyciu na preferencyjnych warunkach, tj. za niższą cenę. Twierdził, że nieruchomości te należały do jego matki J. N., zostały przejęte na własność Skarbu Państwa, powód jest jednym ze spadkobierców po swojej matce, pozwana zbyła te nieruchomości dzierżawcy, więc powód domaga się zapłaty różnicy między ceną zakupu o 25-30 tys. zł za hektar wyższą od ceny preferencyjnej w wysokości 25 tys. zł za hektar, za jaką mógłby kupić te nieruchomości.

Pozwana wnosiła o oddalenie powództwa i o zasądzenie kosztów procesu. Zarzuciła, że powód nie wykazał przesłanek roszczenia, nie przysługiwało mu pierwszeństwo w nabyciu tych nieruchomości, powód nie wykazał też szkody.

Sąd Okręgowy w B. wyrokiem z 29 listopada 2013 r. oddalił powództwo. Na skutek apelacji powoda Sąd Apelacyjny w Gdańsku uchylił ten wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania pod zarzutem nierozpoznania istoty sprawy wskutek błędnego uznania, że powodowi nie przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości. Sąd Apelacyjny wskazał, że w aktach sprawy nie ma dowodu, że pozwana zawiadomiła powoda o zamiarze sprzedaży nieruchomości oraz że co do zasady szkoda może wystąpić nie tylko w razie nabycia nieruchomości po cenie wyższej od ceny wskazanej w ogłoszeniu o sprzedaży, ale też może polegać na utracie majątku przez to, że mający prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości po preferencyjnej cenie nabyłby nieruchomość obiektywnie więcej wartą od ceny wskazanej w ogłoszeniu o sprzedaży, co podlegało udowodnieniu w postępowaniu o zapłatę odszkodowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że na mocy postanowienia Sądu Powiatowego w M. z 18 grudnia 1962 r. przejęta została na własność Skarbu Państwa część nieruchomości rolnych położona w W. należących do J. N., stanowiąca 14,73 ha, składająca się obecnie z działki nr (...) i części działki nr (...), poprzednio oznaczona jako działki nr (...). Są to grunty rolne o wysokiej jakości. J. N. zmarła (...) a jej spadkobiercami są mąż R. N. oraz dzieci Z. N. (powód) i B. N.. Pozwana oddała te działki w dzierżawę, a w dniu 22 listopada 2011 r. wystawiła je do sprzedaży. W wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, częściowo zabudowanych, nie było wyceny poszczególnych działek, podana została cena gruntów niezabudowanych, zabudowanych oraz cena budynków. W tym ogłoszeniu podana była informacja o pierwszeństwie nabycia nieruchomości po cenie podanej w ogłoszeniu przysługującym zgodnie z art. 29 ust. 1 powyższej ustawy byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercom. Powód po (...) dowiedział się z tablicy ogłoszeń w jego miejscu zamieszkania o zamiarze sprzedaży nieruchomości przez pozwaną. W rozmowie telefonicznej przeprowadzonej w końcu grudnia 2011 r. z pracownikiem pozwanej dowiedział się o konieczności przedłożenia orzeczenia sądu o przejęciu gruntów, wypisu z księgi wieczystej, mapy gospodarstwa oraz postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. W piśmie z 31 grudnia 2011 r. wysłanym 2 stycznia 2012 r., które pozwana otrzymała w dniu 4 stycznia 2012 r., powód oświadczył pozwanej, że wraz z bratem B. N. chcą skorzystać z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości oznaczonej powyższymi numerami działek. Powód nie dołączył do tego oświadczenia dokumentów

potwierdzających jego pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, bo jeszcze nimi nie dysponował. Z pracownikiem pozwanej uzgodnił, że może je dostarczyć później. Pozwana w piśmie z 11 stycznia 2012 r. wskazała, że termin składania oświadczeń w sprawie skorzystania z prawa pierwszeństwa minął 2 stycznia 2012 r. i że wobec tego nieruchomości zostaną sprzedane dzierżawcy, któremu przysługuje prawo pierwszeństwa ich nabycia. Powód oświadczył pozwanej, że złożył swe oświadczenie w terminie. Pozwana oświadczyła powodowi w piśmie z 26 stycznia 2012 r., że powód nie może skorzystać z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, bo przejęcie nieruchomości od jego matki nastąpiło za zaległości podatkowe, na co powód odpowiedział, że przejęcie nieruchomości nastąpiło wskutek represji politycznych, bo rodzice powoda w 1954r. zrzekli się własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, jednak oświadczenie o zrzeczeniu się zostało uznane w 1958 r. za nieważne, bo było złożone pod przymusem.

Pozwana sprzedała te nieruchomości innej osobie. W dniu 20 listopada 2012 r. powód wniósł pozew o ustalenie prawa pierwokupu nieruchomości. Jego powództwo zostało oddalone wyrokiem z 17 kwietnia 2013 r.

Wartość rynkowa jednego hektara w dniu 2 stycznia 2012 r. wynosiła 37.640 zł, a wartość rynkowa tych nieruchomości wynosiła kwotę 704.600 zł. Ustalona przez pozwaną cena sprzedaży jednego hektara nieruchomości wynosiła 23.649,60 zł (6.999.600 zł:295.9711 ha; ogólna powierzchnia wynosiła 302,6692 ha, w tym tereny zabudowane 6,6981 ha). Powód zamierzał nabyć je z trojgiem dorosłych dzieci. Jego dzieci zamierzały zaciągnąć na ten cel kredyt bankowy, zaś powód zamierzał zapłacić cenę nabycia ze środków uzyskanych z unijnych dopłat.

Sąd ustalił ten stan faktyczny na podstawie dokumentów przedstawionych przez strony, dowodów znajdujących się w aktach sprawy oznaczonej sygnaturą (...), na podstawie opinii biegłego(...)-i na podstawie przesłuchania powoda. Dowody te uznał za wiarygodne.

Sąd Okręgowy stwierdził, że powód należy do pierwszej kategorii osób mających pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, bo ich przejęcie nastąpiło wskutek władczego działania państwa (art. 29 ust. 1 pkt 1 powyższej ustawy). Zgodnie z tym przepisem osoby należące do tej kategorii mogą nabyć nieruchomości po cenie podanej w ogłoszeniu o sprzedaży. Art. 29 ust. 1c tej ustawy obligował pozwaną do zawiadomienia na piśmie osób uprawnionych do skorzystania z prawa pierwszeństwa o prawie złożenia wniosku o skorzystanie z tego prawa, z tym że termin ten nie może być krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Osoby uprawnione korzystają z pierwszeństwa, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na nabycie nieruchomości po cenie określonej w zawiadomieniu (art. 29 ust. 1d ustawy).

Sąd uznał, że wprawdzie pozwana nie ma ustawowo narzuconego obowiązku poszukiwania poprzednich właścicieli przejętych nieruchomości lub ich spadkobierców, jednak w zobowiązaniu do pisemnego powiadomienia osób uprawnionych do pierwszeństwa mieści się przeprowadzenie przynajmniej kontroli dostępnych dokumentów dotyczących nieruchomości i ich poprzednich właścicieli, w szczególności tych, którymi dysponuje pozwana i Skarb Państwa, kontroli wpisów w księgach wieczystych i materiałów znajdujących się w aktach, zbiorach dokumentów, zasobach geodezyjnych, także zasięgnięcie informacji u organów państwowych i samorządowych miejsca położenia nieruchomości, a w razie ustalenia tożsamości osób należących do kręgu osób mających pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości pozwana miała obowiązek podjęcia starań o ustalenie ich adresu zamieszkania przy wykorzystaniu dostępnych baz adresowych i danych ewidencyjnych (tak też uznał Sąd Najwyższy w wyroku z 8 listopada 2012 r. w sprawie I CSK 202/12, LEX nr 1254614).

Pozwana nie dopełniła wobec powoda przewidzianego w art. 29 ust. 1c powyższej ustawy obowiązku zawiadomienia na piśmie o możliwości skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości. Powód mieszka stale w W., a jego grunty graniczą ze sprzedawaną nieruchomością, więc nie było żadnych przeszkód w ustaleniu kręgu spadkobierców J. N.. Pozwana, sprzedając nieruchomości innej osobie, naruszyła prawo powoda do pierwszeństwa w ich nabyciu. Powód złożył we właściwym terminie oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwszeństwa, bo wysłał je pozwanej pocztą w dniu 2 stycznia 2012 r. Fakt, że powód nie dołączył do oświadczenia dokumentów potwierdzających uprawnienie nie może prowadzić do uznania jego oświadczenia jako złożonego z uchybieniem terminu wskazanego w wykazie z 22 listopada 2011 r. Zachowanie się pozwanej jest bezprawne w rozumieniu art. 415 k.c. Wskutek tego powód

poniósł szkodę majątkową w wysokości różnicy między wartością rynkową nieruchomości a ceną ustaloną przez pozwaną. Różnica na jednym hektarze wynosi 13.990,40 zł (37.640-23.649,60), a różnica cen w odniesieniu do całej nieruchomości wynosi 206.078,59 zł (14,73 ha x 13.990,40).

W ocenie Sądu Okręgowego zarzuty pozwanej dotyczące możliwości finansowych powoda pozwalających na nabycie nieruchomości są bezpodstawne. Powód w sposób logiczny i przekonujący wyjaśnił, że zamierzał nabyć oferowaną nieruchomość wspólnie z dorosłymi dziećmi posiadającymi zdolność do zaciągnięcia kredytu bankowego, nadto z uwagi na możliwość wpłacenia przy zakupie jedynie 10% ceny i rozłożenia pozostałej części ceny na raty, powód mógłby uregulować resztę ceny z dopłat unijnych, które są tym wyższe, im wyższa jest powierzchnia gruntów rolnych.

Sąd Okręgowy stwierdził, że różnica między wartością rynkową całej nieruchomości, którą zamierzała sprzedać pozwana, a ceną sprzedaży ustaloną przez pozwaną, wskutek popełnionego przez ten Sąd błędu rachunkowego i niezastosowania współczynnika korygującego 1,2709 została zaniżona. W rzeczywistości szkoda powoda wynosi 261.905,28 zł (bo 14,73 ha x 13.990,40 zł x współczynnik 1,2709 = 261.905,28 zł).

Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd podał art. 471 k.c. w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Orzekając o kosztach procesu, Sąd przyjął, że powód wygrał sprawę w 70%.

Obie strony złożyły apelacje. Powód zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo o zapłatę kwoty 88.521,41 zł i orzekającej o kosztach procesu. Domagał się zmiany wyroku przez orzeczenie o roszczeniu zgodnie z żądaniem pozwu, tj. zasądzenia dalszej kwoty 88.521,41 zł z odsetkami, ewentualnie uchylenia wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Powód zarzucił naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.:

a/ przez niewłaściwą ocenę dowodów z pominięciem metodologii wyceny nieruchomości i nieuwzględnienie współczynnika korygującego wynoszącego 1,2709 podanego w opinii biegłego sądowego, co doprowadziło do zasądzenia zaniżonej kwoty odszkodowania, choć z opinii biegłego sądowego wynika, że cena rynkowa po uwzględnieniu współczynnika wyniosłaby 47.836,67 zł za jeden hektar,

b/ przez pominięcie metodologii wyliczenia ceny jednego hektara gruntu przez biegłego, według której różnica między ceną rynkową a ceną podaną przez pozwaną wynosi 24.187,08 zł (47.836,08-23.649,60),

c/ przez błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy wskutek błędnego ustalenia wartości rynkowej nieruchomości i szkody powoda, która wynosi w rzeczywistości 356.275,68 zł, jako iloczyn 14,73 ha i różnicy między ceną rynkową za jeden hektar a ceną podaną przez pozwaną wynoszącą 24.187,08 zł.

Pozwana zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej powództwo i orzekającej o kosztach postępowania. Domagała się zmiany wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania oraz wносиła o zasądzenie kosztów postępowania za drugą instancję, ewentualnie wносиła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwana zarzuciła:

1/ naruszenie art. 361 k.c. i art. 6 k.c. w zw. z art. 29 ust. 1c ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przez niewłaściwe zastosowanie wskutek uznania, że powód wykazał szkodę w postaci utraconych korzyści, choć nie przedstawił żadnych dowodów, że miał zdolność finansową do nabycia nieruchomości, mimo że był zwalniany od kosztów sądowych;

2/ naruszenie art. 233 k.p.c. (bez podania §) przez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów wskutek uznania wyłącznie w oparciu o przesłuchanie powoda, że kupno nieruchomości miała sfinansować jego rodzina, choć powód nie był w stanie opłacić nawet kosztów sądowych.

Zdaniem pozwanej powód nie był w stanie nabyć nieruchomości z uwagi na brak dostatecznych środków finansowych, co wynika z jego oświadczenia majątkowego złożonego z wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych, skoro w latach 2012-2014 utrzymywał się z renty wynoszącej maksymalnie 877,43 zł netto miesięcznie, miał na utrzymaniu żonę nie mającą dochodów i nie miał oszczędności. Powód nie przedstawił żadnych dowodów pozwalających na ocenę, że jego dzieci miały zdolność kredytową. W ocenie pozwanej powód – gdyby nawet miał pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości – nie nabyłby jej, bo nie miał na to dostatecznych środków, więc nie wykazał związku przyczynowego między twierdzoną szkodą a postępowaniem pozwanej. Przeciwno twierdzeniu powoda przemawia brak wsparcia jego dzieci w pokryciu kosztów sądowych.

Pozwana wnosiła o oddalenie apelacji powoda i o zasądzenie kosztów postępowania, a powód wnosił o oddalenie apelacji pozwanej i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest częściowo zasadna, natomiast apelacja pozwanego nie ma usprawiedliwionych podstaw.

Słusznie Sąd Okręgowy podał w uzasadnieniu wyroku, że przy ustaleniu szkody nie wziął pod uwagę współczynnika 1,2709 podanego w opinii biegłego sądowego, zwiększającego wartość nieruchomości. Skoro według opinii biegłego, wartość jednego hektara w styczniu 2012 r. wynosiła 37.640 zł, a pozwana wyceniła wartość jednego hektara przeciętnie na 23.649,60 zł, to szkoda powoda wyniosła różnicę między nimi, tj. 13.990,40 zł na hektarze, powiększoną o powyższe współczynniki 1,2709, co stanowi szkodę 17.780,40 zł na jednym hektarze, a szkoda w odniesieniu do 14,73 ha wynosi 261.905,21 zł. Tymczasem Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powoda kwotę 206.078,59 zł, czyli o kwotę o 55.826,62 zł niższą. Dlatego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i dodatkowo zasądził od pozwanej na rzecz powoda tę kwotę z ustawowymi odsetkami od 19 września 2013 r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części oddalił powództwo. Konsekwencją tej zmiany jest zmiana orzeczenia o kosztach postępowania, tj. kosztach sądowych i kosztach procesu. Ponieważ powód był zwolniony od kosztów sądowych, należało pobrać od pozwanej opłatę sądową od uwzględnionej części powództwa oraz wydatki poniesione przez Sąd na opinię biegłego. Opłata wynosi 5% od kwoty 261.905,21 zł, czyli 13.095 zł, a wydatki wyniosły kwotę 2.411,42 zł, łącznie koszty sądowe wynoszą 15.506,42 zł. Powód przegrał sprawę w 11%, więc powinien zapłacić pozwanej koszty zastępstwa procesowego w wysokości 11% od kwoty 7.217 zł (stawka wynagrodzenia pełnomocnika – 7.200 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł), tj. 794 zł stosownie do art. 100 k.p.c.

Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda w pozostałym zakresie oraz apelację pozwanej w całości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego niewadliwe jest stwierdzenie Sądu Okręgowego, że powód wykazał szkodę w postaci utraconych korzyści, był bowiem w stanie zapłacić cenę nabycia nieruchomości od pozwanej, a pozwana pozbawiła go możliwości. Skoro nabywca nieruchomości mógł płacić w ratach, a pierwsza rata wynosiła 10% wartości, to wartość nieruchomości według ceny ogłoszenia o sprzedaży wyniosła przeciętnie 23.649,60 zł za 1 ha, zaś za nieruchomość o powierzchni 14,73 ha wyniosłaby 348.358 zł, z tego 10% stanowi kwotę 34.835 zł. Zdaniem Sądu Apelacyjnego powód nie musiał wykazywać zaświadczeniem z banku, że otrzymałby kredyt na nabycie nieruchomości, bo to wydaje się oczywiste, skoro cena sprzedaży podana w ogłoszeniu była dużo niższa od wartości rynkowej nieruchomości, a nadto istniała możliwość zabezpieczenia kredytu hipoteką. Tak więc fakt, że powód był zwolniony od kosztów sądowych w tej sprawie nie ma decydującego znaczenia. Dlatego Sąd oddalił apelację pozwanej. Nie było też podstaw do uwzględnienia apelacji powoda w wyższym stopniu, bo powyższe wyliczenie szkody jest prawidłowe.

Częściowe oddalenie apelacji powoda, który występował bez pełnomocnika, skutkuje zasądzeniem od niego kosztów procesu na rzecz pozwanej, która była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika. Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 999 zł liczoną od kwoty 5.400 zł wynagrodzenia pełnomocnika, biorąc pod uwagę, że pozwana wygrała sprawę z apelacji powoda w 37%.