

Sygn. akt V ACa 477/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Anna Strugała (spr.)

Sędziowie: SA Katarzyna Przybylska

SA Hanna Rucińska

Protokolant : stażysta Karolina Sowińska

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2018 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. N.

przeciwko Krajowemu Ośrodkowi (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

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

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1 (pierwszym) w ten sposób, że powództwo oddala,

b) w punkcie 2 (drugim) w ten sposób, że go uchyla,

c) w punkcie 4 (czwartym) o tyle tylko, że nie obciąża powoda kosztami postępowania ponad kwotę 2.160 (dwa tysiące sto sześćdziesiąt) złotych;

II. oddala apelację powoda co do kwoty 55.826,62 zł (pięćdziesiąt pięć tysięcy osiemset dwadzieścia sześć złotych sześćdziesiąt dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia 19 września 2013r. do dnia zapłaty;

III. nie obciąża powoda kosztami postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 477/17

UZASADNIENIE

Powód Z. N. domagał się zasądzenia od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa 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.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy w B. wyrokiem z 19 maja 2015 r. zasądził od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych 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.

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., o powierzchni 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 3 maja 1984 r., 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 świętach Bożego Narodzenia w 2011 r. 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 Okręgowy ustalił ten stan faktyczny na podstawie dokumentów przedstawionych przez strony, dowodów znajdujących się w aktach sprawy oznaczonej sygnaturą I C (...), na podstawie opinii biegłego z dziedziny (...) 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. Przepis 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 I instancji 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, (...) została zaniżona. W rzeczywistości szkoda powoda wynosi 261.905,28 zł (bo $14,73 \text{ ha} \times 13.990,40 \text{ zł} \times \text{współczynnik } 1, (...) = 261.905,28 \text{ zł}$).

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, (...) 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.

Wyrokiem z dnia 29 października 2015r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku:

I. zmienił zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 5 (piątym) w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powoda dalszą kwotę 55.826,62 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 września 2013 r. do dnia zapłaty a w pozostałej części oddała powództwo,

b) w punkcie 2 (drugim) w ten sposób, że nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w B. kwotę 15.506,42 zł tytułem kosztów sądowych,

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

II. oddalił apelację powoda w pozostałym zakresie;

III. oddalił apelację pozwanej;

IV. zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Skargę kasacyjną od tego wyroku złożyła pozwana. Zaskarżając wyrok w całości, zarzuciła naruszenie art. 6 k.c. oraz art. 361 k.c. w związku z art. 29 ust. 1c ustawy o g.n.r. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że dla wykazania szkody w postaci utraconych korzyści nie na konieczności przedstawiania jakichkolwiek dowodów na okoliczność sytuacji finansowej przesądzającej o zdolności do nabycia nieruchomości. We wnioskach kasacyjnych skarżąca domagała się zmiany wyroku i oddalenia powództwa w całości.

Sąd Najwyższy skargę tę przyjął do rozpoznania i wyrokiem z dnia 22 lutego 2017r. w sprawie IV CSK 173/16 uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 29 października 2015r. w punktach: I. (pierwszym), III. (trzecim) i IV. (czwartym) i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego; w pozostałej części odrzucił skargę kasacyjną. W uzasadnieniu wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że indywidualizacja obowiązku odszkodowawczego wymaga ustalenia całego ciągu zdarzeń, jakie miałyby prowadzić do nabycia przez powoda własności nieruchomości. Nie można pomijać, jak trafnie podnosi pozwana, że nabycie przez powoda własności nieruchomości, a więc zawarcie z pozwaną umowy sprzedaży, musiałyby wiązać się z zapłaceniem przez powoda ceny. Nabycie wymagałoby zatem poczynienia przez powoda wydatków. Zapłata ceny jako wydatek finansowy, niezbędny dla uzyskania oczekiwanej korzyści, niezależnie od tego, że musi pomniejszyć wysokość odszkodowania, powinna być też przez Sąd badana w aspekcie związku przyczynowego, o czym była mowa wyżej. Jakkolwiek zapłata ceny stanowi o wykonaniu umowy a nie o przyjsciu własności, to jednak nie można pomijać, że zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o g.n.r. ustawodawca wymaga zapłaty ceny nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży, a regulacja z ust. 2 tego artykułu wskazuje, że zapłata ceny w tym dniu musi być realna, musi nastąpić. Powinność zatem zapłaty ceny, nierozzerwalnie związana z realnie istniejącą możliwością jej uiszczenia, powinna być przez Sąd traktowana jako wymagający dowodu człon związku przyczynowego pomiędzy szkodą z zaniechaniem pozwanego jako źródłem szkody. Wskazywanym przez powoda celem bowiem wynikającej z art. 361 § 1 k.c. przyczynowości adekwatnej jest wyznaczenie granicy pomiędzy skutkami, które można przypisać pozwanemu o naprawienie szkody, a tymi, których przypisać mu nie można. Niemożność zapłaty ceny (bez względu na przyczyny tej niemożności) zrywa dotychczasowy związek przyczynowy i wyklucza uzyskanie korzyści. Trafnie więc skarżąca zarzuca, że rzeczą Sądu było ustalenie czy powód uiszczyłby cenę, a w okolicznościach faktycznych sprawy - czy byłby w stanie cenę tę uiszczyć, z uwagi na jego sytuację majątkową. Sąd Najwyższy wskazał również, że, przy twierdzeniach pozwanego

o złej sytuacji majątkowej powoda (skutkującej w rozpoznawanej sprawie zwolnieniami od kosztów sądowych), to powód miał obowiązek udowodnienia okoliczności wskazujących, że jego sytuacja rodzinna i majątkowa pozwalała mu cenę tę uiścić. Tymczasem, z ustaleń Sądu ta okoliczność nie wynika. Sąd ograniczył się do wskazania możliwości finansowych powoda do zapłaty 10% ceny i przyjął, że reszta podlegałaby rozłożeniu na raty. Niezależnie od tego, że Sąd nie powinien był pomijać, iż dowód z zeznań strony, na podstawie którego dokonał ustaleń faktycznych, jest dowodem posiłkowym, mającym zastosowanie wówczas gdy nie ma innych środków dowodowych lub istniejące zostały wyczerpane, to przekonanie własne powoda o możliwości zapłaty ceny, również ratalnie, powinien był zweryfikować przy uwzględnieniu co najmniej obowiązujących w tej materii przepisów. W dacie, w jakiej mogło dojść do zawarcia przez strony umowy sprzedaży nieruchomości, obowiązywał nie tylko wskazany już wyżej art. 31 ust. 2 ustawy stanowiący, że rozłożenie na raty jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy przed zawarciem umowy nabywca nieruchomości wpłacił co najmniej 10% jej ceny, przedłożył zabezpieczenie spłaty reszty rozłożonej na raty należności, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej reszty, ale i rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz.U. z 2012 r., poz. 208). Wymogi w zakresie sposobu wykazania zdolności płatniczych stawiane przepisami tego rozporządzenia nabywcom nieruchomości Skarbu Państwa powinny być wskazówką dla ustalenia również w sprawie niniejszej czy sytuacja finansowa powoda pozwalała mu nabycie nieruchomości na warunkach ustalonych przez Sąd. Pominięcie tych regulacji i prowadząca do uwzględnienia powództwa akceptacja twierdzenia powoda, że cenę zapłaciłby, czyni skutecznym zarzut skarżącego naruszenia art. 6 w związku z art. 361 k.c.

Z dniem 1 września 2017r. w miejsce pozwanego Agencji Nieruchomości Rolnych w W. na mocy art. 5 w zw. z art. 2b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnym Skarbu Państwa pozwanym stał się Krajowy Ośrodek (...) w W..

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:

Ponownie rozpoznając sprawę w granicach wynikających z wyroku Sądu Najwyższego, uchylającego wyrok Sąd Apelacyjny z dnia 29 października 2015r., Sąd Apelacyjny dodatkowo ustalił:

Powód Z. N. zamierzał nabyć nieruchomość od Agencji Nieruchomości Rolnych wpłacając 10 % jej wartości. Liczył na to, że pozostała kwota tytułem ceny nieruchomości zostanie rozłożona na 15 lat. W zapłacie pierwszej raty miała mu pomóc rodzina tj. dwóch synów i brat. Brat B. N. miał na ten cel przeznaczyć 10.000 zł oszczędności, syn M. N. (1) miał zamiar dać ojcu 12.000- 13.000 zł, a syn M. N. (2) miał zamiar zaciągnąć kredyt konsumencki na kwotę 12.000 zł, którą chciał przekazać ojcu na wpłatę pierwszej raty.

Powód oraz jego żona od połowy 2011r. utrzymują się z renty, nie pracują w gospodarstwie rolnym od około 2000 roku, wdzierżawiając ziemię, wchodzącą w skład ich gospodarstwa rolnego. Gospodarstwo to, stanowiące własność powoda 2/3 części, składa się z 22,06 ha ziemi, z których 14 ha jest wdzierżawiane. Roczny dochód powoda dzierżawy ziemi wynosi 1.899 zł. Powód cierpi na zwyrodnienie (...).

Jego syn M. N. (2) mieszka w P., ma żonę i małe dziecko, które urodziło się w styczniu 2012r., z zawodu jest inżynierem mechanikiem.

M. N. (1) mieszka razem z rodzicami oraz z siostrą, w niewielkim zakresie dokłada się do kosztów utrzymania rodziny. Pracuje jako kierowca w transporcie międzynarodowym, zarabiając około 5-6 tysięcy zł miesięcznie. Ma na utrzymaniu małe dziecko, na które płaci alimenty w kwocie 400- 500 zł miesięcznie.

(dowód: zeznania B. N. k- 395v, zeznania M. N. (1) k- 395v- 396, zeznania M. N. (2) k- 396, zeznania powoda k- 405- 406, oświadczenia powoda o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania k- 21, 262, k- 4 akt I C (...) Sądu Okręgowego w B.).

Powód ani obecnie ani do 31 maja 2012r. nie posiadał zaległości w spłacie podatku, nie posiadał również żadnych zadłużeń w banku (...). W 2011 r. powód osiągnął łączny dochód w kwocie 9.839,88 zł a jego żona w kwocie 7.883,64

zł. Saldo powoda na rachunku bankowym w (...) Bank (...) na dzień 31 grudnia 2011r. wynosiło 75,06 zł, a w dniu 31 marca 2012r. 81,13 zł.

(dowód: zaświadczenie z banku k- 362, saldo rachunku k- 361, zaświadczenia o niezaleganiu w podatkach k- 363, 402, zeznanie o wysokości osiągniętego dochodu za rok 2011 k- 366-368).

Oceniając zgromadzony materiał dowodowy Sąd Apelacyjny za wiarygodne źródło ustaleń faktycznych uznał złożone przez powoda dokumenty, bowiem zostały one sporządzone przez podmioty niezainteresowane wynikiem postępowania, natomiast zeznanie podatkowe oraz oświadczenia powoda o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania zasługiwały również na wiarę, bowiem zostały sporządzone dla innych celów niż wykazywanie możliwości finansowych powoda do nabycia nieruchomości od Agencji Nieruchomości Rolnych.

Sąd Apelacyjny uznał zeznania powoda za wiarygodne jedynie w części. Przede wszystkim za niewiarygodne uznać należy tę część wypowiedzi dowodowych powoda, w których twierdził on, że z wdzierzawiania ziemi rolnej otrzymuje 900 zł z hektara na rok. Przeczą temu bowiem nie tylko jego oświadczenia o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania, składane na potrzeby uzyskania zwolnienia od kosztów sądowych, z których wynika, że roczny dochód powoda z gospodarstwa rolnego wynosi niecałe 1.900 zł. Podkreślenia jednak wymaga, że zeznania powoda w tej części stoją w sprzeczności ze złożonym przez niego zeznaniem o wysokości osiągniętego dochodu za rok 2011. Po podzieleniu łącznego dochodu powoda i jego żony przez dwanaście miesięcy wynika, że dochód ten wynosi miesięcznie niecałe 1.500 zł, natomiast powód w oświadczeniu o stanie rodzinnym, majątku i dochodach wskazywał również córkę, jako osobę pozostającą we wspólnym gospodarstwie domowym, nie ujawniając jej dochodów, co oznacza, że była ona na utrzymaniu rodziców. Podkreślenia wymaga, że oświadczenie, złożone w sprawie I C (...) było najbliższe dacie sprzedaży przez Agencję Nieruchomości Rolnych spornej nieruchomości, natomiast kolejne oświadczenia powoda składane w niniejszej sprawie pozostawały tożsame w swej treści z tym pierwszym, co świadczy o tym, że sytuacja rodzinna i finansowa powoda na przestrzeni tych lat nie uległa zmianie, natomiast była nawet nieco gorsza niż w 2011 roku.

Sąd Apelacyjny za niewiarygodne uznał również zeznania powoda w zakresie w jakim twierdził on, że po rozłożeniu reszty ceny przez Agencję na raty, będzie je spłacał prowadząc gospodarstwo rolne wraz z żoną oraz przy pomocy synów. Powód zeznał bowiem, że od około 2000 roku nie prowadzi osobiście swojego gospodarstwa rolnego, cierpi na zwyrodnienie (...). Powyższe zostało potwierdzone przez jego syna. Z zeznań M. N. (1) wynika bowiem, że w latach 2011 – 2012 jego rodzice nie pracowali, a utrzymywali się z renty. Trudno zatem uznać, że po tylu latach niepracowania na roli obecnie powód, będąc już osobą dużo starszą będzie w stanie podołać tej pracy. Nie sposób również przyjąć, że pomocą w tych pracach będą mu służyć synowie, skoro jeden z nich mieszka w P., posiada własną rodzinę, małoletnie dziecko oraz wykształcenie inżyniera mechanika, nie jest zatem prawdopodobne, że obecnie poświęci się pracy w gospodarstwie rolnym. Te same uwagi należy odnieść do M. N. (1), który wprawdzie mieszka z rodzicami, ale charakter jego pracy wyklucza faktyczną możliwość pomocy w prowadzeniu gospodarstwa rolnego, jest on bowiem kierowcą w transporcie międzynarodowym. Natomiast wskazywane przez powoda dopłaty bezpośrednie jako źródło dodatkowego dochodu w celu pokrycia rat na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych są uzależnione od faktycznego prowadzenia upraw na ziemi rolnej czy też prowadzenia hodowli zwierząt, a nie od faktu bycia właścicielem ziemi rolnej.

Sąd Apelacyjny nie dał również wiary powodowi oraz świadkowi Ł. R. co tego, że pieniądze na nabycie nieruchomości rolnej od Agencji Nieruchomości Rolnych miały pochodzić ze sprzedaży części jego gospodarstwa rolnego. Przede wszystkim jest to źródło finansowania, którego powód nie wskazywał, będąc przesłuchiwanym przez Sąd Okręgowy w dniu 5 maja 2015r. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, świadczy to o tym, że powód tę okoliczność zaczął rozważać, poszukując stosownych źródeł dowodowych dopiero po uchyleniu korzystnego dla niego wyroku Sądu Apelacyjnego przez Sąd Najwyższy, a zatem również po sprzedaży spornej nieruchomości przez pozwanego innemu podmiotowi. Dodatkowym potwierdzeniem tej tezy jest fakt, że powód wskazywał na to źródło finansowania jako na rozwiązanie ostateczne, gdyby Agencja Nieruchomości Rolnych nie chciała rozłożyć zapłaty ceny na raty. Ponadto z zeznań synów i brata powoda wynika, że nie znali oni szczegółów sprzedaży, tj. powierzchni nieruchomości, która miała być sprzedana, ceny, za którą miała być nabyta ani czy w ogóle pomiędzy powodem a ewentualnym kupcem były

prowadzone jakieś negocjacje. To czyni niewiarygodnym zeznania powoda i świadka Ł. R., zważyć bowiem należy, że sprzedaż nieruchomości jest czynnością prawną, do której obie strony umowy przygotowują się co do zasady przez dłuższy okres czasu, skrupulatnie rozważając wszelkie jej aspekty. Z zeznań świadka Ł. R. wynika, że zamierzał on kupić od powoda całe gospodarstwo rolne, z zeznań powoda wynika, że zamierzał on sprzedać jedynie tyle hektarów, ile łączna cena ich sprzedaży, stanowiłaby kwotę brakującą do zapłaty na rzecz pozwanej. W tych okolicznościach jako niewiarygodne uznać należy zeznania powoda, że faktycznie rozważał on sprzedaż swojej ziemi. Jeżeli nawet taka ewentualność brana była przez niego pod uwagę, to jednakże czysto teoretycznie i bez żadnych konkretnych uzgodnień. Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt, że powód nie jest wyłącznym właścicielem gospodarstwa rolnego, przysługuje mu udział w 2/3 części. Zatem świadek nawet nie był zorientowany w stosunkach własnościowych, co świadczy o tym, że jeżeli rozważał nabycie nieruchomości powoda to w sposób czysto teoretyczny, a negocjacje pomiędzy stronami tej transakcji nie były faktycznie prowadzone. Trudno w tych okolicznościach uznać, że powód poważnie brał pod uwagę to źródło finansowania. Ponadto ten sposób zapłaty za nabycie nieruchomości jawi się jako nieracjonalny, bowiem oznaczałoby to, że powód zamierzał nabyć nieruchomość od pozwanego kosztem pomniejszenia swojego gospodarstwa rolnego. Zatem zmniejszając powierzchnię swojego gospodarstwa zamierzał nabyć inne nieruchomości, wprawdzie po korzystniejszej cenie, ale z przepisu art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wynika, że co do tej nieruchomości w okresie 5 lat pierwszeństwo nabycia miał pozwany. W tych okolicznościach trudno zatem uznać, że taka wiązana transakcja miała uzasadnienie gospodarcze. Nie można przy tym precyzyjnie przyjąć, wobec bardzo nieostrych warunków sprzedaży nieruchomości powoda, o jaką część gruntów musiałby pomniejszyć swoje gospodarstwo rolne, aby pozyskać fundusze na nabycie nieruchomości od pozwanego.

Sąd Apelacyjny za wiarygodne uznał zeznania pozostałych świadków tj. synów powoda i jego brata. Świadkowie ci zeznawali na okoliczność pomocy powodowi w pozyskaniu środków na pokrycie 10% ceny nabycia nieruchomości od pozwanego. Deklarowali oni pomoc w kwotach, które uznać należy, że pozostające w zakresie ich możliwości finansowych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, apelacja strony pozwanej okazała się zasadna.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy potwierdził, że wprawdzie pozwany z naruszeniem art. 29 ust. 1c ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa zaniechał obowiązku zawiadomienia na piśmie powoda uprawnionego do skorzystania z prawa pierwszeństwa o możliwości złożenia wniosku o skorzystanie z tego prawa, jednakże w okolicznościach sprawy nie sposób uznać, że w skutek tego zaniechania powód doznał szkody spowodowanej zaniechaniem pozwanego. Zarzut naruszenia przepisu art. 361 k.c. uznać należy za zasadny.

Z przepisu art. 361 § 1 k.c. wynika, że zobowiązany do odszkodowania odpowiada jedynie za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Szczególny problem wiąże się z przyczynowością zaniechania. Mówienie o zaniechaniu jako przyczynie szkody to skrót myślowy, gdyż samo powstrzymanie się od działania nie jest przyczynowe. Trafnie więc podkreśla się, że chodzi tutaj o taką sytuację, w której określona przyczyna nie wywołałaby skutku w postaci szkody, gdyby pomiędzy tę przyczynę a skutek włączyło się określone działanie, do którego jednak nie doszło. Inaczej ujmując, gdyby doszło do pożądanego działania, szkoda by nie powstała. Odpowiedzialność ze względu na zaniechanie wchodzi w rachubę tylko wtedy, gdy istniał obowiązek podjęcia działania (tak w: Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna, wyd. II).

W okolicznościach przedmiotowej sprawy nie ulega wątpliwości, że po stronie pozwanego istniał obowiązek działania wynikający z art. 29 ust. 1c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, jednakże pomiędzy zaniechaniem pozwanego, a jego konsekwencją polegającą na tym, że do majątku powoda nie weszła nieruchomość, którą mógł nabyć za cenę oszacowania musiał istnieć adekwatny związek przyczynowo- skutkowy, aby powstała odpowiedzialność odszkodowawcza pozwanego. Innymi słowy zaniechanie pozwanego winno pozostawać w adekwatnym ciągu skutków zdarzenia tkwiącego u podstawy jego odpowiedzialności odszkodowawczej. Jeżeli powód nie posiadał środków na nabycie nieruchomości za cenę oszacowania oraz nie gwarantował posiadania

środków na zapłatę ceny w ratach, to uznać należy, że brak jest adekwatnego związku przyczynowo- skutkowego pomiędzy zaniechaniem pozwanego, a faktem nienabycia nieruchomości przez powoda. Nawet bowiem, gdyby pozwany należycie wykonał ciężący na nim obowiązek, wynikający z art. 29 ust. 1c ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, to i tak powód nie byłby w stanie nabyć nieruchomości z braku środków finansowych.

Związek przyczynowo- skutkowy wynikający z art. 361 § 1 k.c. stanowi konieczną przesłankę odpowiedzialności, jego brak taką odpowiedzialność wyłącza. W ścisłym związku z przepisem art. 361 § 1 k.c. pozostaje kwestia pełnego odszkodowania wynikająca z art. 361 § 2 k.c., za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Ogólnie rzecz ujmując, szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między jego obecnym stanem majątkowym a takim stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę (tak w szczególności w orzeczeniu SN z dnia 11 lipca 1957 r., 2 CR 304/57, OSN 1958, nr III, poz. 76, oraz w uchwale składu siedmiu sędziów SN z dnia 22 listopada 1963 r., III PO 31/63, OSNCP 1964, nr 7–8, poz. 128, z notką W.Ś., OSPiKA 1964, z. 7–8, poz. 147). Według § 2 art. 361 k.c. szkoda polega albo na stracie, którą poniósł poszkodowany (*damnum emergens*), albo na pozbawieniu go korzyści, które mógłby uzyskać, gdyby mu szkody nie wyrządzono (*lucrum cessans*). Ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści jest hipotetyczne, to jednak szkoda taka musi być przez poszkodowanego wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, aby uzasadniała w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (por. wyrok SN z dnia 3 października 1979 r., II CR 304/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 164, z glosą A. Szpunara, PiP 1981, z. 11–12, s. 142, oraz z omówieniem J. Ławrynowicza, Przegląd orzecznictwa, NP 1981, nr 9, s. 115).

Powód swoją szkodę określał jako utraconą korzyść polegającą na tym, że na skutek zaniechania pozwanego nie nabył nieruchomości o wartości rynkowej wyższej niż cena wynikająca z ogłoszenia. Wykazanie szkody oraz istnienia adekwatnego związku przyczynowo- skutkowego obciążało powoda, przy czym obie przesłanki musiały wystąpić łącznie. Temu obowiązkowi powód w zakresie wykazania adekwatnego związku przyczynowo- skutkowego nie podołał. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powód nie miał możliwości zakupu nieruchomości od pozwanego za gotówkę. Z powodów już wskazanych przez Sąd Apelacyjny w niniejszym uzasadnieniu nie sposób uznać, aby faktycznie tym źródłem finansowania miały być pieniądze uzyskane ze sprzedaży części lub całości gospodarstwa rolnego posiadanego przez powoda we współwłasności z bratem. Dodatkowo wskazać należy, że skoro powód jest właścicielem w 2/3 części tego gospodarstwa, to 1/3 ceny sprzedaży przysługiwałaby jego bratu. Zatem powód musiałby sprzedać więcej ziemi, żeby móc pokryć cenę zakupu nieruchomości u pozwanego, co doprowadziłoby do znacznego pomniejszenia posiadanego przez niego areалу i co czyni zeznania powoda w tym zakresie jeszcze bardziej niewiarygodnymi. Brak bowiem logicznego wytłumaczenia dla takiego działania z punktu widzenia zasad prawidłowej gospodarki.

Powód wskazywał ponadto, że zamierzał nabyć nieruchomość od pozwanego po rozłożeniu ceny nabycia na raty. Z przepisu art. 31 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu obowiązującym w dacie sprzedaży nieruchomości przez pozwanego wynika, że cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży. Agencja może jednak rozłożyć spłatę należności na roczne lub półroczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat, jeżeli przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości nabywca nieruchomości wpłacił co najmniej 10% jej ceny i przedłożył zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności. W okresie sprzedaży spornej nieruchomości obowiązywało już rozporządzenie Ministra Rolnictwa i rozwoju wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności. Z § 3 ust. 1 tego rozporządzenia wynika, że nabywca nieruchomości będący osobą fizyczną, ubiegający się o rozłożenie spłaty należności na raty, składa następujące dokumenty dotyczące jego sytuacji finansowej:

- 1) oświadczenie dotyczące posiadanego majątku wraz z jego szacunkową wartością, a w przypadku gdy w skład majątku wchodzi nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub użytkowania wieczystego - numer księgi wieczystej, a w przypadku braku księgi wieczystej - numer zbioru dokumentów prowadzonego dla danej nieruchomości;

- 2) oświadczenie o zaciągniętych zobowiązaniach bądź ich braku;
- 3) oświadczenie o niezaleganiu z płatnościami publicznoprawnymi;
- 4) zaświadczenie o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej lub zaświadczenie o wysokości wynagrodzenia ze stosunku pracy - w przypadku pozostawania w stosunku pracy;
- 5) kopię ostatniej złożonej rocznej deklaracji podatkowej albo wydruk tej deklaracji, złożonej za pomocą środków komunikacji elektronicznej - w przypadku gdy nabywca jest obowiązany do rozliczenia podatku dochodowego od osób fizycznych;
- 6) informację banku prowadzącego rachunek o wysokości obrotów na rachunku - w przypadku posiadania rachunku bankowego;
- 7) informację banku o wysokości zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek oraz terminowości ich spłat - w przypadku gdy nabywca jest kredytobiorcą lub pożyczkobiorcą.

Ponadto nabywca nieruchomości oprócz dokumentów, o których mowa w ust. 1, w zależności od formy zabezpieczenia spłaty kwoty należności składa odpowiednio:

- 1) oświadczenie o zobowiązaniu się do ustanowienia hipoteki na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie należności, a po dokonaniu wpisu hipoteki - odpis księgi wieczystej potwierdzający ustanowienie hipoteki na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie należności, a w przypadku nieruchomości zabudowanych - również umowę ubezpieczenia budynków od ognia i innych zdarzeń losowych oraz umowę cesji praw z polisy ubezpieczeniowej, odnawianej każdego roku;
- 2) umowę gwarancji bankowej nieodwołalnej i bezwarunkowej lub promesę banku udzielenia takiej gwarancji;
- 3) umowę poręczenia oraz dokumenty dotyczące sytuacji finansowej poręczyciela, o których mowa odpowiednio w ust. 1 i 2, przy czym gdy poręczycielem jest osoba fizyczna - dodatkowo zgodę małżonka na udzielenie poręczenia w przypadku braku rozdzielności majątkowej;
- 4) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową;
- 5) weksel własny poręczony wraz z deklaracją wekslową oraz dokumenty dotyczące sytuacji finansowej poręczyciela, o których mowa odpowiednio w ust. 1 i 2, przy czym gdy poręczycielem jest osoba fizyczna - dodatkowo zgodę małżonka na udzielenie poręczenia w przypadku braku rozdzielności majątkowej;
- 6) umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie oraz polisę ubezpieczeniową przewłaszczanego majątku wraz z cesją praw z niej wynikających, odnawianą każdego roku, a w przypadku braku polisy ubezpieczeniowej - wycenę przewłaszczanego majątku dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego lub ubezpieczyciela, przy czym gdy przewłaszczającym jest osoba fizyczna - dodatkowo zgodę małżonka na przewłaszczenie w przypadku braku rozdzielności majątkowej;
- 7) umowę zastawu rejestrowego, a po dokonaniu wpisu zastawu do rejestru zastawów - odpis z rejestru zastawów;
- 8) zaświadczenie o blokadzie środków pieniężnych na rachunku bankowym oraz upoważnienie dla Agencji Nieruchomości Rolnych do dysponowania zablokowaną kwotą środków pieniężnych;
- 9) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym;
- 10) umowę ustanowienia kaucji;

11) umowę o przelew wierzytelności;

12) umowę o przystąpieniu do długu oraz dokumenty dotyczące sytuacji finansowej osoby przystępującej do długu, o których mowa odpowiednio w ust. 1 i 2, przy czym gdy osobą przystępującą do długu jest osoba fizyczna - dodatkowo zgodę małżonka na przystąpienie do długu w przypadku braku rozdzielności majątkowej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powód zdołał wykazać, że miałby realną możliwość z pomocą rodziny tj. brata oraz dwóch synów pozyskać środki finansowe na wpłatę 10 % ceny nieruchomości w dacie jej nabycia. Nie sposób jednakże uznać, że powód miał możliwości finansowe spłaty pozostałych rat, co poddaje pod wątpliwość wyrażenie przez pozwaną zgody na tę formę finansowania. Powód wraz z żoną osiąga rocznie bardzo niewielki dochód, wprawdzie zeznał, że wydzierżawia ziemię rolną, a za jeden hektar z tytułu dzierżawy uzyskuje 900 zł rocznie. Jednakże w oświadczeniach majątkowych wskazywał, że wydzierżawia 14 hektarów, aczkolwiek łączny roczny dochód z tytułu dzierżawy określił na kwotę poniżej 1.900 zł. Zeznania powoda złożone w postępowaniu apelacyjnym pozostają zatem w sprzeczności z jego oświadczeniami majątkowymi, składanymi na potrzeby uzyskania zwolnienia od kosztów sądowych, co czyni je niewiarygodnymi. Wykluczyć zatem należy, że powód miał możliwość pozyskania środków na zapłacenie rat poprzez wydzierżawianie gospodarstwa rolnego, bowiem same raty kapitałowe bez odsetek, przy założeniu, że pozwany wyraziłby zgodę na spłatę przez okres 15 lat wynosiłyby 20.901,51 zł. Ponadto nie jest wiarygodne twierdzenie powoda, że środki na zapłacenie rat mógł uzyskać z dopłat bezpośrednich. Z przepisów ustaw o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego obowiązujących obecnie oraz w dacie sprzedaży spornej nieruchomości wynika, że warunkiem ich uzyskania jest prowadzenie upraw lub hodowli, natomiast z zeznań powoda oraz jego syna wynika, że od 2000 roku nie pracuje on w gospodarstwie rolnym, ma problemy zdrowotne i wraz z żoną utrzymuje się z renty. Nie sposób również w okolicznościach ujawnionych w sprawie uznać, że to synowie powoda mogliby mu pomagać w prowadzeniu gospodarstwa rolnego skoro ich praca zawodowa, w nawet w stosunku do jednego z synów fakt zamieszkiwania w innym mieście, nie pozwalają na taką pomoc. Trzeba przecież mieć na względzie fakt, że z racji wieku powoda, jego stanu zdrowia ta pomoc nie mogłaby się sprowadzać do jedynie okazjonalnej. Praca w gospodarstwie rolnym polega na wykonywaniu czynności stałych, powtarzalnych i cyklicznych, uwarunkowanych porami roku a nie podporządkowanych grafikowi życia zawodowego i rodzinnego synów powoda.

Ponadto sytuacja majątkowa powoda nie dawała gwarancji, że będzie on w stanie spłacać pozostałe raty, co poddaje pod wątpliwość, czy pozwany w ogóle zgodziłby się na rozłożenie reszty ceny na raty. Powód wprawdzie wykazał, że nie zalegał z opłacaniem podatków, ale jego zeznanie podatkowe za 2011 rok i obroty na koncie bankowym wskazują, że jego sytuacja majątkowa nie przedstawiała się korzystnie w kontekście uwiarygodnienia możliwości spłaty rat. Powód nie wskazywał, że korzystał z kredytów bankowych, co przy uwzględnieniu jego dochodów świadczy o tym, że nie posiada on zdolności kredytowej, zatem również tę formę zapłaty należy wykluczyć.

Reasumując powód nie wykazał, z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością, że szkoda w postaci utraconych korzyści była wynikiem zaniechania pozwanego.

Z powyższych względów apelacja pozwanego w zakresie w jakim zmierzała do oddalenia powództwa zasługiwała na uwzględnienie, wobec czego Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1, w ten sposób, że powództwo oddalił. Konsekwencją zmiany rozstrzygnięcia merytorycznego była zmiana rozstrzygnięć, które dotyczyły kosztów postępowania.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, do rozliczenia pomiędzy stronami kosztów postępowania za pierwszą instancję ponad zasądzoną przez Sąd Okręgowy na rzecz pozwanego kwotę 2.160 zł należało zastosować przepis art. 102 k.p.c. Oceniając okoliczności sprawy pod kątem zastosowania odstępstwa od rozstrzygnięcia o kosztach postępowania z uwzględnieniem szczególnie uzasadnionych wypadków, Sąd Apelacyjny miał na względzie nie tylko trudną sytuację majątkową powoda, ale również fakt, że pozwany uchybił obowiązkowi wynikającemu z przepisu art. 29 ust. 1 c ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, zatem powód mógł być przeświadczony o zasadności swojego roszczenia.

Odnosząc się do apelacji powoda na wstępie wskazać należy, że swoją apelacją zmierzał on do zasądzenia na jego rzecz dalszej kwoty do wysokości wynikającej z pozwu. W zakresie w jakim jego apelacja została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 29 października 2015r., wyrok ten się uprawomocnił, bowiem Sąd Najwyższy co do tego rozstrzygnięcia odrzucił skargę kasacyjną pozwanego, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu tylko w zakresie punktów I, III i IV wyroku Sądu Apelacyjnego.

W tych okolicznościach przy ponownym rozpoznaniu sprawy jej przedmiotem postawała apelacja powoda ograniczona do kwoty 55.826,62 zł, o której Sąd Apelacyjny orzekł w punkcie pierwszym wyroku z dnia 29 października 2015r., w sprawie V ACa 745/15.

Mając na uwadze okoliczności, które zostały już wskazane w niniejszym uzasadnieniu, Sąd Apelacyjny uznał apelację powoda za niezasadną.

Powód zarzucał naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.c. w zakresie ściśle odnoszącym się do opinii biegłego sądowego, zmierzając do wykazania, że należy mu się tytułem odszkodowania kwota wyższa niż zasądzona przez Sąd a quo. Z tym zarzutem nie sposób się zgodzić. Powód pomimo ciążącego na nim obowiązku wynikającego z przepisu art. 6 k.c. nie udowodnił, że pomiędzy zaniechaniem pozwanego, a faktem, że do jego majątku nie weszła sporna nieruchomość istnieje adekwatny związek przyczynowo- skutkowy. Skoro bowiem sytuacja finansowa powoda nie pozwalała mu na nabycie nieruchomości od pozwanego, to zaniechanie pozwanego sprzeczne z ustawą nie stanowiło przyczyny tej szkody. W tych okolicznościach pozwany nie ponosi odpowiedzialności za swoje zaniechanie względem powoda.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda co do kwoty 55.826,62 zł jako niezasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na mocy art. 102 k.p.c.

Wskazać należy, iż przepis art. 102 k.p.c. stanowi odstępstwo od zasady wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. i ustanawia zasadę słuszności przy orzekaniu o kosztach procesu. Co oczywiste jest rozwiązaniem szczególnym, niepodlegającym wykładni rozszerzającej, wykluczającym stosowanie wszelkich uogólnień, wymagającym do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Nie konkretyzuje on pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawia ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi (por. m.in. postanowienie SN z dnia 20 grudnia 1973 r., II CZ 210/73, LEX nr 7366, postanowienie SN z dnia 6 września 2011r., I PZ 24/11).

Do okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek zastosowania dyspozycji omawianego przepisu według doktryny zaliczyć można nie tylko te związane z samym przebiegiem postępowania, lecz także dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Za trafny należy natomiast uznać pogląd, zgodnie z którym sama sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej, nawet tak niekorzystna, że strona bez uszczerbku dla utrzymania własnego i członków rodziny nie byłaby w stanie ponieść kosztów, nie stanowi podstawy zwolnienia - na podstawie art. 102 - z obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi, chyba że na rzecz tej strony przemawiają dalsze szczególne okoliczności, które same mogłyby być niewystarczające, lecz łącznie z trudną sytuacją ekonomiczną wyczerpują znamiona wypadku szczególnie uzasadnionego (por. postanowienie SN z dnia 8 grudnia 2011 r., IV CZ 111/11, LEX nr 1119554).

Okoliczność, że powód mógł być subiektywnie przekonany o zasadności swojego roszczenia, które jednak ze względu na upływ terminu nie może być przez niego dochodzone na drodze sądowej, uzasadnia zastosowanie art. 102 (zob. wyrok SN z dnia 20 grudnia 1979 r., III PR 78/79, OSP 1980, z. 11, poz. 196, z glosą W. Siedleckiego). Okolicznością uzasadniającą zastosowanie art. 102 może być także precedensowy charakter rozpoznawanej sprawy (por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 29 sierpnia 1973 r., I PR 188/73, OSNC 1974, nr 3, poz. 59; postanowienie SN z dnia 7 grudnia 2011 r., II CZ 105/11, LEX nr 1102858). Kodeks nie określa bliżej pojęcia "wypadki szczególnie", pozostawiając rozwiązanie tego zagadnienia praktyce sądowej. Jednakże brak jakichkolwiek ograniczeń wyliczonych choćby przykładowo wskazuje na intencję ustawodawcy szerokiego pojmowania zakresu tego terminu. W tych

warunkach do "szczególnych przypadków" zaliczyć również trzeba zachowanie się strony, które mogło uzasadniać wytoczenie powództwa (por.: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 1966 r., I CR 372/65, LEX nr 6011).

W przedmiotowej sprawie nie ulega wątpliwości, że powód znajduje się w trudnej sytuacji finansowej. Dodatkowo, jak zostało już wskazane fakt, że pozwany uchybił obowiązkowi wynikającemu z przepisu art. 29 ust. 1 c ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa sprawia, że powód mógł być przeświadczony o zasadności swojego roszczenia. Wprawdzie judykatura ogranicza możliwość zastosowania przepisu art. 102 k.p.c. w postępowaniu odwoławczym, bowiem stronie znane jest już stanowisko Sądu I instancji, musi zatem liczyć się z ryzykiem uznania środka odwoławczego za niezasadny. W ocenie Sądu Apelacyjnego tego poglądu, choć słusznego co do zasady, nie można przenieść na grunt niniejszej sprawy. Postępowanie apelacyjne toczy się po raz trzeci. Powód dwukrotnie je wygrywał, dla uściślenia pierwszy raz w całości, a drugi raz w znacznej części. Miał zatem prawo, uzasadnione tymi okolicznościami, do przeświadczenia o słuszności swojego żądania.