

Sygn. akt III Ca 666/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2020 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Dyrda

Sędzia Sądu Okręgowego Henryk Brzyżkiewicz

Sędzia Sądu Okręgowego Artur Żymelka

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2020 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa R. S. (1)

przeciwko Towarzystwu (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 5 lutego 2019 r., sygn. akt I C 1605/17

1) **oddala apelację;**

2) **zasądza od pozwanego na rzecz powoda 1800 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Artur Żymelka SSO Andrzej Dyrda SSO Henryk Brzyżkiewicz

Sygn. akt III Ca 666/19

UZASADNIENIE

Powód R. S. (1) domagał się zasądzenia od pozwanego Towarzystwa (...) w W. kwoty 36.075,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 16 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenia na od pozwanego kosztów postępowania. Wskazał, że wystąpił do Gminy B. o unieważnienie przeprowadzonych przetargów na zakup zakupionych przez niego od tej Gminy działek gruntu, jednakże otrzymał decyzję odmowną. Podkreślił, że Gmina B. miała świadomość, że sprzedawana nieruchomość nie nadaje się pod zabudowę z uwagi na objęcie jej ścisłą ochroną konserwatorską, a swoje roszczenie zgłosił do pozwanego, albowiem z nim Gmina B. zawarła umowę ubezpieczenia. Swoje roszczenie wywiódł z przepisu art. 415 k.c.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania, wskazując, że Gminie B. przypisać nie można przypisać winy, która jest konieczną przesłanką do

ustalenia odpowiedzialności pozwanego, albowiem powód nie wykazał, w jaki sposób Gmina dopuściła się działania bądź zaniechania swoich obowiązków oraz jaki miały wpływ na wystąpienie szkody u powoda.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 lutego 2019 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 19 008,93 zł. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 16 sierpnia 2017 roku, oddalił powództwo w pozostałej części oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1 082,76 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że Gmina B. była właścicielem nieruchomości położonej w B., składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,869 ha oraz działki nr (...) o powierzchni 0,1161 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), a w okresie od dnia 22 czerwca 2013 roku do dnia 21 czerwca 2014 roku Gmina B. posiadała ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej u pozwanego Towarzystwa (...) w W.. Ustalił też, iż Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w O. pismem z dnia 3 grudnia 2010 roku poinformował Urząd Gminy B. o konieczności ujęcia obiektów zabytkowych w gminnych ewidencjach zabytków – w oparciu o przepis art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 roku o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych ustaw. W piśmie wskazano, że w gminnych ewidencjach zabytków bezwzględnie ujęte powinny zostać obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa (...), jak również wyznaczone przez wójta (burmistrza, prezydenta). Do pisma skierowanego do Urzędu Gminy B. dołączono wykaz obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków województwa (...) zlokalizowanych na terenie Gminy B., a także wykaz obiektów, które powinny być objęte gminną ewidencją zabytków. Wśród nich znalazł się między innymi cały układ ruralistyczny wsi. Ustalił też, iż w Gminie B. obowiązywał uchwalony w 2005 roku Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, a po otrzymaniu pisma (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, które wpłynęło do urzędu w dniu 9 grudnia 2010 roku, pracownicy Urzędu Gminy B., w tym kierownik referatu inwestycji W. L., sądzili, że zmiany wynikające z wyżej wymienionego pisma powinny być uwzględnione dopiero w nowo tworzonej planie zagospodarowania przestrzennego, założyli, że tak uczynią i nie podejmowali na bieżąco żadnych czynności w związku z wpływem pisma, a do planu zagospodarowania przestrzennego kwestie dotyczące ścisłej ochrony wprowadzono dopiero po kilku latach. W Gminie B. procedura przyjęcia nowego MPZP rozpoczęła się w 2016 roku po wykonaniu nowego studium w 2015 roku, a zakończyła się w 2017 roku. Ustalił również, iż w dniu 12 grudnia 2013 roku Wójt Gminy B. ogłosił drugi ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż przedmiotowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, a który wygrał R. S. (1), w konsekwencji czego w dniu 24 marca 2014 roku pomiędzy Gminą B. a powodem została zawarta umowa w formie aktu notarialnego, mocą której Gmina B. sprzedała na rzecz R. S. (1) prawo własności działki nr (...) za cenę 49.692,00 zł brutto oraz prawo własności działki nr (...) na cenę 68.326,50 zł brutto. W związku ze sporządzeniem aktu notarialnego pobrano od powoda opłatę sądową w wysokości 260,00 zł, taksę notarialną w wysokości 800,00 zł oraz podatek VAT w wysokości 184,00 zł. P. raz o przetargu dowiedział się w styczniu 2014 roku z informacji zamieszczonej na stronie internetowej Gminy B. o organizowaniu przetargu, z informacji nie wynikało, aby istniały jakiegokolwiek ograniczenia co do formy, czyli koloru elewacji, rodzaju dachu i stylu nieruchomości, natomiast ograniczenia co do gabarytów wynikały z planu zagospodarowania przestrzennego, z którym powód zapoznał się przed nabyciem nieruchomości. Przed wpłaceniem wadium powód udał się do urzędu gminy, aby dowiedzieć się o tym, czy nieruchomość znajduje się na terenie zalewowym i czy są inne ograniczenia w zabudowie, czy jest możliwe podłączenie mediów. Powód rozmawiał z pracownikami urzędu K. M. oraz W. L., którzy powoływali się na plan zagospodarowania przestrzennego i nie wskazywali, aby istniały jakiegokolwiek ograniczenia odnośnie zabudowy. W piśmie z dnia 24 lutego 2014 roku powód został poinformowany na piśmie przez W. L., że teren w obrębie miejscowości B., na którym położone są działki nr (...) oznaczony jest symbolami MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na etapie nabywania nieruchomości ani w kolejnych latach powód nie mógł dowiedzieć się o istniejących ograniczeniach z możliwości zabudowy nabywanych działek. Kupując tę nieruchomość, powód miał już plan wybudowania domu jednorodzinnego piętrowego z pełnym piętrem tak, aby nie występowały w obiekcie żadne skosy, według indywidualnego projektu, co było dla powoda istotne również z uwagi na jego wysoki wzrost. Powód miał już wtedy wybrany projekt (...) pracowni, który obejmował prostokątny dom z przyklejonym garażem i czterospadowym dachem, zależało mu na takim projekcie, ponieważ nie był zainteresowany skosami na piętrze - gdyby wiedział i zdawał sobie sprawę, że nie może wybudować domu takiego jak zaplanowany, skonsultowałby się z konserwatorem zabytków odnośnie tego, jakie formy budynków nie zostaną zaakceptowane i gdyby okazało się, że projekt (...) nie jest dopuszczalny - nie

przystępowałyby do przetargu i nie nabyłyby tej nieruchomości, tym bardziej, że zdawał sobie sprawę, iż w okolicznych gminach ograniczenia budowlane nie występują, a działki w nich są sprzedawane. Powód nie był zainteresowany budową domu, który spełniałby wymogi określone przez konserwatora zabytków. Ustalił ponadto, iż w chwili przystąpienia powoda do przetargu Gmina B. nie poinformowała przystępujących do przetargu, że działki znajdują się na obszarze ruralistycznym, szczególnie chronionym, w konsekwencji czego brak jest dowolności zabudowania tych działek dowolnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny. Powyższej informacji powód nie mógł otrzymać, udając się do Urzędu Gminy B., bowiem informacja ta nie była dostępna publicznie, również z uwagi na nieutworzenie gminnej ewidencji zabytków, co więcej w Urzędzie Gminy B. do chwili sprzedaży nieruchomości nie była poruszana kwestia ruralistyki. Ustalił też, że obecnie kwestie dotyczące uzgodnienia z konserwatorem zabytków warunków zabudowy uwzględniane są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Aby uzyskać środki na zakup nieruchomości od Gminy B., powód wraz z rodzicami R. S. (2) i A. S. w dniu 7 marca 2014 roku zawarł z (...) Bank (...) Spółką Akcyjną w W. umowę kredytu Kredyt Mieszkaniowy Własny K. Hipoteczny z Oprocentowaniem Zmiennym. Zgodnie z § 2 umowy kwota udzielonego kredytu wyniosła 113.000,00 zł, a całkowity koszt kredytu wyniósł 21.364,43 zł, w konsekwencji czego całkowita kwota do zapłaty opiewała na kwotę 134.364,43 zł. W związku z planami wybudowania domu jednorodzinnego wolnostojącego na zakupionych nieruchomościach powód poniósł:

- w dniu 19 marca 2014 roku koszt przygotowania dokumentacji sprzedaży w łącznej wysokości 3.981,71 zł;
- w dniu 24 marca 2014 roku koszty sporządzenia aktu notarialnego w wysokości 1.274,00 zł;
- w dniu 13 sierpnia 2015 roku koszt sporządzenia projektu budowlanego domu w wysokości 3.000,00 zł;
- w dniu 15 października 2015 roku koszt zakupu mapy do celów projektowych w wysokości 800,00 zł;
- w dniu 26 listopada 2015 roku koszt adaptacji projektu architektoniczno-budowlanego budynku mieszkalnego w wysokości 2.460,00 zł;
- w dniu 4 marca 2016 roku koszt udostępnienia materiałów z zasobu kartograficznego i geodezyjnego w wysokości 16,00 zł;
- w dniu 25 kwietnia 2016 roku koszt uzgodnienia usytuowania projektowanej sieci uzbrojenia terenu w wysokości 178,50 zł;
- w dniu 17 maja 2016 roku koszt sporządzenia projektu budowlanego przyłącza wody i kanalizacji sanitarnej na działce nr (...) w wysokości 1.107,00 zł;
- w dniu 6 lipca 2016 roku koszt wykonania przyłącza do sieci w wysokości 1.894,20 zł.

Wszystkie koszty zostały poniesione przez powoda, przy czym opłatę za przygotowanie dokumentów przelewem pokrył jego ojciec A. S., a powód kwotę tę w całości mu zwrócił. Powód ponosił koszty związane z planami budowy domu do momentu, w którym zdał sobie sprawę, iż nie uzyska pozwolenia na budowę na skutek decyzji organów administracyjnych, a miało to miejsce po ostatniej decyzji odmownej. Wydatki w przeważającej większości były konieczne celem złożenia wniosków o pozwolenie na budowę, a w pozostałym zakresie niezbędne do rozpoczęcia budowy domu jednorodzinnego. Projekt i adaptacja budynku stały się bezużyteczne wobec tego, że nie ma możliwości posadowienia obiektu w określonym miejscu, i nie jest możliwe ich późniejsze wykorzystanie celem budowy domu w innej lokalizacji, gdyż znajdują się na nim poprawki dotyczące tej konkretnej nieruchomości. Ustalił również, iż w dniu 27 listopada 2015 roku powód złożył w Starostwie Powiatowym w K. wniosek o uzyskanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w B. przy ul. (...) na działce nr (...) i decyzją z dnia 18 stycznia 2016 roku Starosta Kędzierzyńsko- (...) odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w miejscowości B. przy ul. (...) na działce nr (...) w której uzasadnieniu decyzji wskazano, że wnioskodawca nie usunął braków wniosku poprzez przedłożenie projektu uzgodnionego z (...) Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Stwierdzono również, że powód winien uwzględnić projekt budowy z (...) Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków z uwagi na usytuowanie inwestycji w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej, ustalonej zapisami uchwały nr XXXIV 246/2005 Rady Gminy B. z dnia 22 sierpnia 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy B.. W dniu 3 marca 2016 roku powód zwrócił się do (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o udzielenie pozwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na budowie budynku jednorodzinnego wolnostojącego na działce nr (...). Decyzją nr (...) z dnia 5 kwietnia 2016 roku (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił wydania pozwolenia na wykonanie robót budowlanych, wskazując, że zakres robót budowlanych nie wymaga pozwolenia (...) na prowadzenie robót. Postanowieniem z dnia 18 maja 2016 roku Starosta Kędzierzyńsko- (...), wydanym na wniosek powoda, odmówił uzgodnienia inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr (...) według projektu typowego (...) – classic autorstwa mgr inż. arch. L. M. adaptowanego przez mgr inż. arch. M. P.. W uzasadnieniu decyzji wskazano między innymi, że działka nr (...), na której planowana jest inwestycja, znajduje się na terenie układu ruralistycznego B. ujętego w wykazanie zabytków nieruchomych województwa (...) przeznaczonych

do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków. Stwierdzono, że budowa budynku (...) wprowadziłaby nową niepożądaną z punktu widzenia konserwatorskiego w obrębie chronionego układu ruralistycznego jakość budowy willowej występującej raczej we współczesnych rejonach podmiejskich – z uwagi na kształt i charakter budynku. Podano również, że urząd nie neguje możliwości budowy budynku mieszkalnego na działce, co jest zgodne z przeznaczeniem tego terenu według zapisów MPZP z 2005 roku, jednak jego architektura musi nawiązywać do tradycyjnych form architektonicznych występujących na terenie B., które decydują o zabytkowym charakterze wsi. Powyższe postanowienie zaskarżył powód, lecz postanowieniem z dnia 5 września 2016 roku Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego utrzymał zaskarżone postanowienie w mocy, dzieląc argumenty zawarte w decyzji konserwatora zabytków i argumentując, iż realizacja planowanej inwestycji doprowadziłaby do niekorzystnej ingerencji w przestrzeń zabytku obszarowego i byłaby niezgodna z planem miejscowego zagospodarowania przestrzennego. Kolejnym postanowieniem z dnia 5 grudnia 2016 roku Starosta Kędzierzyńsko- (...) ponownie odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w B. przy ul. (...) na działce nr (...) – z uwagi na treść ostatecznej decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, podkreślając, że negatywne stanowisko właściwego organu do spraw ochrony zabytków w niniejszej sprawie jest wiążące dla organu architektoniczno-budowlanego rozpoznającego wniosek inwestora o pozwolenie na budowę, co wynika z przepisów ustawy Prawo budowlane i pociąga za sobą konieczność wydania decyzji o odmowie udzielenia pozwolenia na budowę. Po wydaniu tej decyzji powód zaniechał podejmowania dalszych działań mających na celu uzyskanie pozwolenia na budowę. Gdyby nie położenie nieruchomości w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej, wniosek i projekt powoda zyskałyby aprobatę i powód uzyskałby pozwolenie na budowę. Ustalił również, iż w konsekwencji niemożności wybudowania na nabytej nieruchomości planowego domu jednorodzinnego, pismem z dnia 20 lutego 2017 roku powód zwrócił się do Gminy B. w celu unieważnienia przetargu sprzedaży działki nr (...). W odpowiedzi na wniosek Urząd Gminy B. w piśmie z dnia 1 marca 2017 roku poinformował o braku możliwości unieważnienia przetargu. Jednocześnie Gmina B. wskazała na możliwość zwrotu nabytych przez powoda działek za cenę, za jaką zostały nabyte, a w piśmie z dnia 20 listopada 2017 roku powód został poinformowany przez Urząd Gminy B., że działki o numerach (...) oznaczone są symbolem (...) jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej położone w strefie "A" – ścisłej ochrony konserwatorskiej. Ustalił też, iż R. S. (1) spłacił zaciągnięty na zakup nieruchomości kredyt całkowicie w dniu 13 grudnia 2017 roku, był wyłącznie przez powoda, a nie przez jego rodziców. Wysokość spłaty wyniosła 124.792,86 zł, w tym 113.000 zł z tytułu kapitału, 11.792,86 zł z tytułu spłaconych odsetek, a ponadto powód uiścił 3.946,16 zł prowizji za wcześniejszą spłatę i ubezpieczenie kredytu. Powód zgłosił powstałą szkodę pozwanemu, który zarejestrował ją pod numerem 57/16/37/46. Pismem z dnia 7 czerwca 2017 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania w łącznej wysokości 96.075,84 zł w terminie 14 dni od doręczenia wezwania, w tym 36.075,84 zł tytułem odszkodowania i 60.000 zł tytułem szkody o charakterze niemajątkowym. W piśmie z dnia 16 sierpnia 2017 roku pozwany, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego i likwidacyjnego, odmówił uznania roszczeń powoda. Ustalił ponadto, iż w dniu 29 grudnia 2017 roku pomiędzy powodem a H. J. (1) i H. J. (2), prowadzącymi działalność gospodarczą pod firmą (...) s.c. w R., została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości położonej w B. oznaczonej jako działka nr (...) oraz działka nr (...) za łączną cenę 130.000,00 zł. Z tytułu sprzedaży nieruchomości powód poniósł wydatek w kwocie 540 zł z tytułu podatku.

Sąd Rejonowy wskazał, iż zgodnie z przepisem art. 415 k.c., kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. W świetle przytoczonego przepisu do przesłanek odpowiedzialności deliktowej należy zaliczyć zawinione zachowanie, szkodę oraz adekwatny związek przyczynowy pomiędzy zachowaniem sprawczym i naruszeniem dobra, z którego wynika szkoda. Za czyn niedozwolony w świetle art. 415 k.c. można uznać zachowanie bezprawne i zawinione, przy czym bezprawność polega na działaniu sprzecznym z obowiązującymi przepisami, natomiast wina to zarzucalność popełnionego czynu, czyli niezgodność z treścią obowiązku i możliwość podjęcia decyzji prawidłowej w danych okolicznościach. Występuje wina umyślna oraz nieumyślna w formie niedbalstwa i braku należytej staranności. Wskazał ponadto, iż postępowanie dowodowe wykazało, że po stronie Gminy B. doszło do zachowania bezprawnego i zawinionego polegającego na tym, że przy ogłaszaniu przetargu na sprzedaż działek nie ujawniła, nie uwzględniła w ogłoszeniu i nie poinformowała powoda, iż istnieją ograniczenia w zabudowaniu nieruchomości domem mieszkalnym i że tereny położone są w strefie „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej. Należy wskazać, że stosownie do przepisu art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, w stosunku do

obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Z kolei stosownie do przepisu art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 18 marca 2010 roku o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych innych ustaw, do czasu założenia gminnej ewidencji zabytków, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków – w odniesieniu do zabytków znajdujących się w wykazie, o którym mowa w art. 7 ustawy. Omawiany przepis art. 7 stanowi natomiast, że w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy wojewódzki konserwator zabytków przekaże wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi) i staroście wykaz zabytków, w którym powinny znajdować się zabytki podlegające wpisowi do gminnej ewidencji zabytków (tj. zabytki nieruchomości wpisane do rejestru, inne zabytki ruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz inne zabytki nieruchomości wyznaczone przez wójta (burmistrza, prezydenta) w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków) oraz wykaz zabytkowych nieruchomości wyznaczonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Powyższą ustawą zobowiązano wójtów (burmistrzów, prezydentów) do prowadzenia gminnej ewidencji zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomości z terenu gminy (art. 1 pkt 5 lit. a). Ustawa z dnia 18 marca 2010 roku weszła w życie w dniu 5 czerwca 2010 roku. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków wywiązał się z ciążącego na nim obowiązku poprzez wysłanie pisma z dnia 3 grudnia 2010 roku skierowanego do Urzędu Gminy B., w którym jednoznacznie wskazał na obowiązek prowadzenia gminnej ewidencji zabytków i konieczność ujęcia w niej obiektów zabytkowych. Do pisma dołączono wykaz obiektów zabytkowych, wskazując, że powinny być ujęte w gminnej ewidencji. W piśmie tym wskazano, że szczególną ochroną objęty jest między innymi układ ruralistyczny B., a zatem niewątpliwie obszar, na którym położona jest nieruchomość sprzedana następnie powodowi. Wskazał, że nie budziło jego wątpliwości, że od tego czasu Urząd Gminy B., niezależnie od kwestii prowadzenia ewidencji gminnej, powinien był każdorazowo uwzględniać, które obiekty czy obszary na terenie gminy podlegają szczególnej ochronie z uwagi na treść pisma Konserwatora Zabytków oraz obowiązujące przepisy prawa między innymi w ogłoszeniach o przetargach, bez względu na treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również bez względu na kwestię wprowadzenia gminnej ewidencji, czy też jej niewprowadzenia w życie. Od tego bowiem czasu Urząd Gminy B. nie tylko powinien był wiedzieć, ale też wiedział o istniejących ograniczeniach w zabudowie, jak również powinien był znać obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa. Wskazał również, iż Gmina B. dopuściła się czynu niedozwolonego polegającego na nieujawnieniu przy przetargu informacji o konieczności uzyskania zezwolenia konserwatora zabytków na wybudowanie budynku mieszkalnego w ramach oznaczenia „przeznaczenia” nieruchomości czy też ogólnych informacji o oferowanych działkach, co skutkowało po stronie powoda szkodą. Zaniechanie było zawinione, ponieważ istniała obiektywna i realna możliwość, powinność uwzględnienia tej kwestii w ogłoszeniu, gdyż przedstawiciele gminy powinni byli mieć świadomość występowania ograniczeń, ponieważ dostali w tym przedmiocie stosowną informację już w 2010 roku. Gmina wykazała się co najmniej rażącym niedbalstwem, ponieważ zbagatelizowała uzyskane w ustawowym terminie pismo konserwatora zabytków z 2010 roku i całkowicie pominęła płynące z niego wnioski, jak również ze znowelizowanych przepisów prawa, przy przetargu. Zaniechanie gminy było również bezprawne, albowiem naruszyło obowiązujące przepisy prawa dotyczące należytego oznaczania nieruchomości przy przetargach, dokładnego informowania o istotnych cechach oferowanych działek, niezwłocznego uwzględnienia w MPZP kwestii obiektów zabytkowych oraz konieczności wpisania do rejestru zabytków obiektów podlegających szczególnej ochronie. Naruszone zostały w tym zakresie, jakkolwiek nie z winy umyślnej, lecz z niedbalstwa, obowiązujące przepisy oraz szczegółowe wytyczne wojewódzkiego konserwatora zabytków. Zwraca w tym kontekście uwagę konkluzja, że pismo konserwatora zabytków z 2010 roku zaczęto poważniej traktować dopiero wówczas, gdy wystąpiły problemy w sprawie budowy domu powoda, a także że obecnie kwestia ruralistyki jest respektowana, wpisana do MPZP i uwzględniana przy ogłoszeniach o przetargach. Wyeliminowanie uchybień w tym zakresie nastąpiło jednak zbyt późno w przypadku powoda, który wcześniej poniósł określone koszty stanowiące jego szkodę. Wskazał też, iż pomiędzy czynem niedozwolonym pozwanego a kosztami poniesionymi przez powoda występuje adekwatny związek przyczynowy (art. 361 k.c.), koszty składające się na roszczenie powoda wynikły bezpośrednio z zamiaru nabycia nieruchomości, samego faktu nabycia oraz rozpoczęcia realizowania planów budowy domu. Powód wykazał bowiem, że gdyby miał wiedzę o istniejących ograniczeniach, to w ogóle nieruchomości by nie nabył, ponieważ interesowało go zbudowanie domu tylko według konkretnego projektu, a nie jakiegokolwiek innego i już na etapie nabycia działki miał wybrany projekt. Do szkody po stronie powoda w ogóle by nie doszło,

gdyby powód wiedział przed ich poniesieniem, że nie może posadzić domu na podstawie projektu (...), gdyż tylko taki projekt go interesował. Wskazał również, iż po stronie powoda nie sposób dopatrzeć się jakichkolwiek zaniechań czy też przyczynienia się do powstania szkody, podejmował on wszystkie czynności prawidłowo i działając w zaufaniu do prawidłowości postępowania przetargowego Gminy B.. Przed przetargiem należycie, korzystając ze wszystkich dostępnych źródeł, zweryfikował możliwości zabudowy działek, zapoznał się z dostępnymi dokumentami, występował o uzyskanie zaświadczenia o przeznaczeniu terenu, udał się do urzędu gminy, gdzie przeprowadził rozmowę z K. M. i W. L. - podjął wszelkich możliwe działania celem ustalenia możliwości zabudowy nieruchomości. Nie mógł jednak, przy dostępnych środkach, ujawnić, że na nieruchomości nie okaże się możliwe posadowienie domu projektu (...) - projekt ten nie był nazbyt oryginalny czy nietypowy tak, aby nie odpowiadał normalnym wymogom architektonicznych współczesnych budynków jednorodzinnych budowanych na terenach, na których nie obowiązują ograniczenia ruralistyczne czy zabytkowe. Wskazał również, iż powództwo co do wysokości zostało częściowo wykazane. Jednakże powód nie poniósł z tytułu kosztów kredytu określonych w pozwie na kwotę 21.364,43 zł., albowiem taka kwota obciążałaby go, gdyby spłacał kredyt zgodnie z treścią umowy, skoro jednak uczynił to wcześniej i uiścił na rzecz banku niższą kwotę, nie poniósł szkody. Wykazane zostało, że powód poniósł z tego tytułu kwotę 15.739,02 zł (11.792,86 zł odsetek i 3.946,16 zł prowizji za wcześniejszą spłatę kredytu). Odnośnie pozostałych kwot żądanych w pozwie, to wszystkie zostały prawidłowo i należycie wykazane, a materiał dowodowy niezbicie wskazuje, że kwoty te powód w rzeczywistości poniósł i o te wydatki uszczuplił się jego majątek. Poniesione wydatki na koszty przygotowania dokumentacji, koszty projektu przyłączy, koszty przyłączy, koszty sporządzenia aktu notarialnego, koszty wykonania i adaptacji projektu budynku zostały przez powoda w rzeczywistości poniesione, a w zamian powód nie otrzymał w istocie żadnego ekwiwalentu. Projekt budynku wraz z adaptacją stał się bezużyteczny i nie jest możliwe jego późniejsze wykorzystanie celem budowy w innej lokalizacji i zrozumiałe, gdyż niewątpliwie dany projekt jest ściśle dostosowywany do miejsca, w którym ma zostać zrealizowany, a koszty przygotowania dokumentacji i koszty aktu notarialnego również nie przyniosły R. S. (1) żadnego ekwiwalentu, z kolei koszty projektów przyłączy i koszty samych przyłączy były związane stricte z planami budowy domu, ponoszone w tym konkretnym celu, więc również nie zostały przez powoda w żaden sposób spożytkowane, natomiast jeżeli zwiększyły wartość działki, to znalazło to odzwierciedlenie w cenie sprzedaży działki, której powód na chwilę zamknięcia rozprawy nie był już właścicielem. Wskazał również, iż pomiędzy czynem niedozwolonym Gminy B. a poniesieniem przez powoda kosztów występuje normalny i adekwatny związek przyczynowy - gdyby nie zaniechanie Gminy B., nie doszłoby do powstania po jego stronie jakichkolwiek wydatków, gdyż wówczas powziąłby stosowne kroki celem ustalenia, jakie ograniczenia w zabudowanie istnieją na działkach objętych przetargiem, a dowiedziawszy się, że na projekt (...) nie uzyskałby zezwolenia, nie przystąpiłby do przetargu, a w konsekwencji nie poniósłby żadnych kosztów, w szczególności nie zawarłby umowy kredytu z bankiem. Wszystkie wydatki, z których powód wywodził swoje roszczenie były uzasadnione i uprawnione celem zbudowania na nieruchomości domu, jaki planował postawić powód. Zaciągnięcie kredytu, poniesienie kosztów notarialnych, kosztów przyłączy i projektów są co do zasady niezbędne dla wybudowania domu - dla realizacji tego celu są to koszty normalne, typowe i niewygórowane, wszystkie koszty zostały poniesione w okresie, w którym powód albo w ogóle nie wiedział o istniejących ograniczeniach w zabudowie działek, albo wówczas, gdy wprawdzie pojawiły się pierwsze sygnały, że występują pewne utrudnienia, jednak decyzje były nieostateczne i powód nadal miał uzasadnione przekonanie, że organy administracyjne zezwolą na realizację projektu (...). Wskazał, że powód wykazał poniesienie kosztów w kwocie 30.450,43 zł (żądaną w pozwie sumę należało pomniejszyć o zaoszczędzone przez powoda koszty kredytu spłaconego przed terminem w kwocie 5.625,41 zł). Równocześnie jednak powód przed zamknięciem rozprawy dokonał zbycia nieruchomości, którą nabył od Gminy B., za łączną kwotę 130.000 zł., tym samym powód sprzedał działkę za kwotę o 11.981,50 zł wyższą aniżeli wyniosła cena nabycia, przy czym poniósł wydatek na poczet podatku w kwocie 540 zł, zatem kwota zysku powoda wyniosła łącznie 11.441,50 zł. Wskazał też, że pierwotną podstawą roszczenia R. S. (1) był fakt nabycia przez niego nieruchomości, a jeżeli następnie doszło do sprzedaży działek za kwotę wyższą aniżeli cena nabycia, to po stronie powoda wystąpiła nie tylko szkoda wynikająca z całego zdarzenia sprzedaży, ale również korzyść w postaci uzyskania wyższej ceny sprzedaży. Wskazał, że ma tutaj zastosowanie znajduje reguła compensatio lucri cum damno, tzn. połączenie zysku ze stratą, polegająca na wystąpieniu sytuacji, w której jedno zdarzenie szkodzące staje się dla poszkodowanego źródłem zarówno straty, jak i korzyści. Podkreślenia wymaga, że omawiana zasada nie jest wprost wyrażona w przepisach prawa, jednak może zostać wywiedziona z treści art. 361 par. 2 k.c. Istotne dla możliwości zastosowania tej zasady jest to, aby

uszczerbek i korzyść majątkowa wywodzą się z tego samego zdarzenia prawnego (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2004 roku, I CK 557/03). Nie podlegają natomiast zaliczeniu na poczet odszkodowania te korzyści, które nie są normalnym następstwem konkretnego zdarzenia przypisywanego zobowiązaniu do naprawienia szkody (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2002 roku, II CKN 727/99). Wskazał, że ponieważ sprzedaż działek nastąpiła już po wytoczeniu powództwa, uznałby powoda za stronę wygrywającą proces w tym zakresie (mając na uwadze wszystkie powyższe argumenty dotyczące zasadności powództwa), gdyby powód, uznawszy zastosowanie zasady compensatio lucri cum damno na skutek sprzedaży nieruchomości, cofnął pozew w tej części, jednak ponieważ powództwo podtrzymał, to za stronę wygrywającą w zakresie oddalonego żądania należało uznać pozwanego. Wskazał ponadto, iż ostatecznie kwotę uszczerbku w wysokości 30.450,43 zł należało pomniejszyć o kwotę 11.441,50 zł, co pozwoliło uzyskać kwotę 19.008,93 zł, którą zasądono od pozwanego na rzecz powoda w punkcie 1. W zakresie odsetek oparł się na przepisie art. 481 par. 1 k.c., albowiem powód wezwał pozwanego do zapłaty między innymi kwoty 36.075,84 zł pismem z dnia 7 czerwca 2017 roku, wyszczególniając wszystkie koszty dochodzone niniejszym pozewem i zakreślając termin 14 dni na spełnienie świadczenia, a pozwany począwszy od dnia 16 sierpnia 2017 roku niewątpliwie pozostawał już zatem w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako nadmiernie wygórowane i nieuzasadnione (pkt 2 wyroku). O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 98 par. 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c., dokonując stosunkowego rozdzielenia kosztów zgodnie z wynikiem procesu. Powód wygrał proces w około 52% (19.008,93 zł / 36.075,84 zł), natomiast pozwany zwyciężył co do około 48%.

Powyższy wyrok w części dotyczącej pkt 1 i 3 zaskarżyła strona pozwana zarzucając mu naruszenie prawa materialnego tj.: art. 822 par. 1 k.c. poprzez przyjęcie, że wiążąca odpowiedzialną za skutki zdarzenia Gminę B. i pozwane (...) w W. umowa ubezpieczenia obejmuje także odpowiedzialność za szkodę powstałą wskutek rażącego niedbalstwa; art. 805 par. 1 k.c. poprzez jego niewłaściwą interpretację, skutkującą przyjęciem, że pozwany – wbrew treści umowy ubezpieczenia – odpowiedzialny jest za skutki zdarzenia, które zostały wyłączone poprzez tę umowę oraz art. 361 par. 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż normalnym następstwem przedmiotowego zdarzenia było poniesienie przez powoda kosztów kredytu i projektu budowlanego. Zarzuciła ponadto naruszenie prawa procesowego tj. art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c. poprzez uznanie, iż strona powodowa udowodniła wysokość szkody oraz art. 233 par. 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę zgromadzonego w sprawie materiału procesowego. Wskazując na powyższe zarzuty domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania odwoławczego. Wniosła ponadto o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci projektu architektoniczno-budowlanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (...) – na okoliczność braku możliwości wykorzystania w/w projektu w celu wybudowania budynku mieszkalnego na innej działce, aniżeli działki zakupione przez powoda od Gminy B..

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował roszczenia powoda przyjmując za podstawę prawną swego rozstrzygnięcia przywołane przepisy prawne, a następnie ustalił wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy w większości mają podstawę w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest logicznych i wzajemnie spójny, natomiast informacje zawarte w poszczególnych źródłach dowodowych nawzajem się uzupełniają i potwierdzają, przez co są w pełni wiarygodne.

Ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne z dodatkowym ustaleniem, iż z projektu architektoniczno-budowlanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (...) z dnia 13 sierpnia 2015 roku wraz z jego adaptacją do działki oraz z projektu budowlanego z dnia 23 listopada 2015 roku wraz z jego adaptacją do nieruchomości w B. wynika, iż projekty te nie mogły być wykorzystane w celu wybudowania budynku mieszkalnego na innej działce, aniżeli działki zakupione przez powoda od Gminy B..

Przewidziane art. 233 k.p.c., ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymogami prawa procesowego, doświadczeniem życiowym oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonując wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 14 sierpnia 2012r. III AUa 620/12). Stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Z tych względów za niewystarczające należy uznać przekonanie strony o innej niż przyjęta przez Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i o ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez Sąd (Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z dnia 1 marca 2012r. I ACa 111/12; z dnia 3 lutego 2012r., I ACa 1407/11). Jeżeli zatem Sąd, ze zgromadzonego materiału dowodowego, wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, co ma miejsce w niniejszej sprawie, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (tak: Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z dnia 8 lutego 2012r. (I ACa 1404/11), z dnia 14 marca 2012r. (I ACa 160/12), z dnia 29 lutego 2012r. (I ACa 99/12); a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 maja 2012r. VI ACa 31/12).

Nie można również pominąć, iż same, nawet poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice zakreślone w art. 233 § 1 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2012r., I UK 347/11).

Wnioskodawcy tymczasem w apelacji nie wskazują uchybień przez Sąd I instancji regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów.

Ustalenia dokonane przez Sąd Rejonowy na podstawie zgromadzonych w sprawie materiałów dowodowych spełniają określone powyżej wymogi swobodnej oceny dowodowej, a kwestionowane przez pozwanego odnoszą się wprost do materialnej podstawy roszczenia, a zatem przyjęcia przez Sąd Rejonowy, że wiążąca odpowiedzialną za skutki zdarzenia Gminę B. i pozwane (...) w W. umowa ubezpieczenia obejmuje także odpowiedzialność za szkodę powstałą wskutek rażącego niedbalstwa oraz uznanie, iż strona powodowa udowodniła wysokość szkody.

Odnosząc się do zarzutu apelacji wskazującego, iż wiążąca odpowiedzialną za skutki zdarzenia Gminę B. i pozwane (...) w W. umowa ubezpieczenia nie obejmuje odpowiedzialności za szkodę powstałą wskutek rażącego niedbalstwa, należy podkreślić, iż Sąd pierwszej instancji nieprawidłowo uznał, iż takiej formy winy nieumyślnej dopuściła się Gmina B.. Zgodnie bowiem z poglądami doktryny prawa wina nieumyślna może przybrać formę rażącego niedbalstwa – gdy sprawca wprawdzie przewiduje możliwość wystąpienia szkodliwego skutku, lecz bezpodstawnie przypuszcza, że zdoła go uniknąć - albo też występuje w formie lekkiego niedbalstwa (culpa lenissima) – gdy sprawca nie przewiduje możliwości nastąpienia tych skutków, choć powinien i może je przewidzieć. Działania Gminy B. związane z brakiem uwzględnienia zabytkowego charakteru (ruralistycznego układu wsi) zaoferowanych w nieograniczonym przetargu nieruchomości, które w konsekwencji nabył powód, niewątpliwie nosiły cechy lekkiego niedbalstwa, a nie jego rażącej formy. Z zeznań świadków (pracowników Urzędu Gminy B.) jednoznacznie bowiem wynika, iż nie mieli oni świadomości, iż pismo Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w O. z dnia 3 grudnia 2010 roku informujące Urząd Gminy B. o konieczności ujęcia obiektów zabytkowych w gminnych ewidencjach zabytków nakłada na nich obowiązek ich uwzględnienia w obowiązującym dotychczas, a uchwalonym w 2005 roku Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Sądzieli oni że zmiany wynikające z wyżej wymienionego pisma (które nie wskazywało tego wprost i jednoznacznie) powinny być uwzględnione dopiero w nowo tworzonej planie zagospodarowania przestrzennego, założyli, że tak uczynią i nie podejmowali na bieżąco żadnych czynności w związku z jego treścią, a do planu zagospodarowania przestrzennego kwestie dotyczące ścisłej ochrony zabytków wprowadzono dopiero po kilku latach (w 2017 roku). Wobec powyższego działania Gminy B. przybrały formę lekkiego niedbalstwa, albowiem jej pracownicy nie przewidzieli możliwości nastąpienia negatywnych skutków swojej bezczynności, choć powinni i mogli je przewidzieć, podejmując stosowne czynności z należytą starannością (wzorzec sumiennego i profesjonalnego

urzędnika samorządowego). Z całą pewnością nie można im postawić zarzutu rażącego niedbalstwa, gdyż nie mieli świadomości zaniechania w wykonywaniu zaleceń pisma Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w O. z dnia 3 grudnia 2010 roku, nie przewidywali możliwości wystąpienia szkodliwych następstw związanych z taką beczynnością i nie przypuszczali bezpodstawnie, że zdołają związanych z nimi konsekwencji uniknąć.

Całkowicie chybione i gołosłowne okazały się również zarzuty apelacji dotyczące nie wykazania przez stronę powodową wysokości szkody, albowiem mają swoje oparcie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym (uzupełnionym dodatkowo przez Sąd Okręgowy), które zostały szczegółowo i prawidłowo wskazane przez Sąd Rejonowy, toteż Sąd Okręgowy w pełni je aprobuje i przyjmuje za własne.

Wskazane powyżej okoliczności wskazują zasadność rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji, pomimo niewłaściwego uznania przez ten Sąd działań Gminy B. jako rażącego niedbalstwa.

Z tych względów apelacja podlegała oddaleniu po myśli art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono zgodnie z przepisem art. 98 k.p.c.

SSO Artur Żymelka SSO Andrzej Dyrda SSO Henryk Brzyżkiewicz