

Sygn. akt I ACa 834/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska
Sędziowie:	<b><u>SSA Grzegorz Krężolek</u></b> SSO del. Regina Kurek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 2 października 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. S.i B. S.

przeciwko Gminie S.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

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

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że: wymienioną w punkcie I kwotę 52 650zł zastępuje kwotą 34 500,96zł (trzydzieści cztery tysiące pięćset złotych dziewięćdziesiąt sześć groszy), punktowi III nadaje treść: „ koszty postępowania między stronami wzajemnie znosi”, wymienioną w punkcie IV kwotę 3 861,12 zł zastępuje kwotą 2 538zł (dwa tysiące pięćset trzydzieści osiem złotych), wymienioną w punkcie V kwotę 7 170,65zł zastępuje kwotą 3 875zł (trzy tysiące osiemset siedemdziesiąt pięć złotych)**

**2. oddala obie apelacje w pozostałych częściach;**

**3. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.**

Sygnatura akt I ACa 834/12

## UZASADNIENIE

B. i J. małżonkowie S. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od Gminy S. kwoty 150. 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 maja 2009 r. do dnia zapłaty, oraz obciążenie przeciwniczki procesowej kosztami sporu

Uzasadniając zgłoszone żądanie wskazywali , że aktem notarialnym z dnia 16 września 2003r. (Rep.A. 4062/2003) kupili od M. i A. B. nieruchomości położoną w miejscowości B., oznaczoną jako działka nr (...), o powierzchni 1500 m<sup>2</sup> za kwotę 32. 000 zł.

Ze złożonego przy tym akcie zaświadczenia wydanego przez stronę pozwaną z dnia 15 września 2003r nr (...) (...) - (...) wynikało , iż zgodnie z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego Gminy działka przez nich nabywana położona jest na terenie zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej oraz usług towarzyszących nieuciążliwych.

Traktowali zatem przedmiot zakupu jako nieruchomość o przeznaczeniu budowlanym , a przeznaczenie to zdecydowało o tym , że ogóle zdecydowali się na nabycie tej nieruchomości.

W 2008r. rozpoczęli przygotowania do zabudowy nieruchomości i wtedy dowiedzieli się, że w dniu 27 października 2005r. Rada Gminy S. podjęła uchwałę o zatwierdzeniu nowego planu zagospodarowania z którego wynika, iż działka nr (...) została zakwalifikowana jako przynależna do terenu o przeznaczeniu wykluczającym zabudowę. Taka sytuacja w ocenie małżonków S., która powoduje , że przedmiot ich własności w praktyce utracił jakąkolwiek wartość , stanowi podstawę do domagania się przez nich od pozwanej Gminy odszkodowania, którego rozmiar odpowiada sumie dochodzonej pozwem.

Szkodę jakiej mieli dozna określili jako iloczyn powierzchni nabytej nieruchomości i ceny za 1 m. kw nieruchomości o przeznaczeniu budowlanym , która wynosi 100 złotych.

Odpowiadając na pozew strona pozwana domagała się oddalenia powództwa i obciążenia powodów kosztami procesu , podnosząc w pierwszej kolejności , że źródłem szkody powodów nie mogą być konsekwencje zmian postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy , te bowiem odnośnie działki , którą powodowie kupili nie podlegały żadnym późniejszym zmianom w porównaniu ze stanem jaki w tym względzie istniał w chwili nabywania nieruchomości wskazując , że nieruchomość w B. nabywana przez nich ma przeznaczenie rolne.

Po wtóre podniosła , że dochodzona pozwem kwota odszkodowania nie jest w jakikolwiek sposób udowodniona jako rzeczywiście odzwierciedlająca uszczerbek majątkowy poniesiony przez powodów.

Po trzecie wskazywała , że celem wydania zaświadczenia na które powołują się małżonkowie S. było nie potwierdzenie przeznaczenia przedmiotu sprzedaży w planie zagospodarowania przestrzennego gminy , a jedynie posłużyło do oceny , czy przedmiot sprzedaży podlega czy też nie ograniczeniom obrotu przewidzianym przez ustawę z 11 kwietnia 2003r o ukształtowaniu ustroju rolnego.

Ponadto twierdziła , że zaświadczenie to zostało wydane przez pracownika urzędu nie mającego kompetencji do jego wystawienia.

W swoim stanowisku procesowym pozwana akcentowała ponadto , że powodowie nie byli zainteresowani nie tylko samym uzyskaniem tego zaświadczenia , które przy umowie złożyła zbywająca M. B. , ale także sama przeznaczeniem nieruchomości w planie , którego przed zawarciem umowy , mając taką możliwość , osobiście nie sprawdzili.

W swoim ostatecznym stanowisku małżonkowie S. twierdzili , że swoje roszczenie opierają na obowiązującej w dacie zawarcia umowy normie art. 420 [ 1] §1 i 2 kc.

Wyrokiem z dnia 29 lutego 2012r Sąd Okręgowy w Kielcach zasądził od gminy S. na rzecz B. iJ. S.kwotę 52 650 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 25 sierpnia 2010r do dnia zapłaty.[ pkt I sentencji]

W pozostałym zakresie powództwo oddalił [ pkt II sentencji]

Zobowiązał powodów do solidarnego zwrotu na rzecz pozwanej części kosztów procesu , a także nakazał ściąganie od stron na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego kwot odpowiadających ich udziałowi w nie pokrytych kosztach postępowania , wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.[ pkt III , IV i V sentencji wyroku]

Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia :

Powodowie w roku 2003r nosili się z zamiarem nabycia nieruchomości o przeznaczeniu budowlanym. Skorzystali oferty jaką na sprzedaż nieruchomości w B. o powierzchni 1500 m. kw zamieścili w jednej z gazet małżonkowie B., wskazując , iż jest to działka budowlana. Nieruchomość ta położona jest w bezpośredniej bliskości kopalni marmuru B. , w strefie otuliny C..

W dniu 15 września 2003r , na dzień przed terminem planowanego zawarcia umowy przeniesienia własności, M. B. złożyła do strony pozwanej , na której obszarze był położony przedmiot sprzedaży , stanowiący działkę ewidencyjną nr (...), wniosek o wydanie zaświadczenia mającego potwierdzać przeznaczenie jej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy.

Wniosek został przekazany do załatwienia S. J., pracownikowi Referatu Budownictwa - starszego specjalisty ds. budownictwa , gospodarki komunalnej i drogownictwa, który naówczas nie miał uprawnień do wydawania decyzji w imieniu wójta , dotyczących spraw prowadzonych przez ten referat.

Zgodnie z treścią tego zaświadczenia , datowanego na 15 września 2003r , zaopatrzonego w pieczęć nagłówkową gminy S. oraz pieczętą imienną pracownika z wymieniem jego stanowiska , bez równoczesnego wskazania, że działa on z upoważnienia wójta , działka ewidencyjna nr (...) zgodnie z postanowieniami planu zagospodarowania gminy C. [ w granicach której w dacie podejmowania przez Radę uchwały o zatwierdzeniu planu znajdowały się B.], jest przeznaczona na cele zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej oraz nieuciążliwych usług.

Przed zawarciem umowy powodowie nie sprawdzali przeznaczenia działki w tym planie , nie zapoznawali się także z danymi uwidocznionymi w rejestrze gruntów czy prowadzonej dla tej nieruchomości księdze wieczystej, wypis z której obok wystawionego przez S. J. zaświadczenia był dokumentem , do którego odwoływał się akt notarialny obejmujący umowę nabycia nieruchomości. W dziale I O księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości sposób jej użytkowania został określony jako „ rola „

Odnosnie tego przeznaczenia jako budowlanego, powodowie zaufali zapewnieniom zbywców jak również treści w/ w zaświadczenia.

Małżonkowie S. kupili tę nieruchomość za kwotę 32 000 złotych.

Zgodnie z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego , obowiązującego w chwili zawarcia umowy jak i tego , który , obowiązując do dnia dzisiejszego, został przyjęty uchwałą Rady gminy S. w dniu 27 października 2005r , nieruchomość składająca się z działki ewidencyjnej nr (...) jest położona w terenach o przeznaczeniu wykluczającym jej zabudowę.

Jak ustala ponadto Sąd Okręgowy powodowie po zakupie nie zagospodarowywali tej działki i dopiero w 2008r , kiedy córka ich udała się do strony pozwanej , potwierdził się niebudowlany jej charakter.

Pertraktacje stron w przedmiocie zapłaty przez gminę odszkodowania lub też uzyskania od pozwanej przez S. działki zamiennej, które to roszczenia wywodzili oni z brzmienia art. 36 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie doprowadziły do zakończenia sporu.

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości w B. , gdy przyjąć , że ma ona przeznaczenie budowlane wynosi 110 200 zł. W przypadku gdyby uznać , że jest to grunt rolny jego wartość wynosiłaby 4200 złotych.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji ocenił roszczenie powodów jako uzasadnione w części.

Co do zasady bowiem za powstały po stronie małżonków S. uszczerbek majątkowy gmina S. odpowiada na podstawie przepisu art. 420 [ 1] § 1 kc , obowiązującego w dacie tak wydawania zaświadczenia przez S. J. jak i zawierania umowy nabycia nieruchomości.

Zdaniem Sądu szkoda powodów polega na uaktualnionej na datę orzekania różnicy wartości nieruchomości o przeznaczeniu budowlanym , a taką w swoim przekonaniu kupowali powodowie , a jej wartością jako nieruchomości rolnej , którą nie tylko była w chwili nabycia ale i jest nadal , na podstawie ówczesnego jak i obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwanej gminy.

Wydanie zaświadczenia z dnia 15 września 2003r przez pracownika gminy S. J.był czynnością mu zleconą do wykonania w ramach struktury organizacyjnej urzędu, wobec czego za konsekwencje tej czynności strona pozwana ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą , albowiem pomiędzy treścią tego dokumentu , a szkodą po stronie małżonków S. zachodzi adekwatny związek przyczynowy.

W ocenie Sądu I instancji świadczenie należne powodom ulega jednak ograniczeniu gdyż przyczynili się oni do powstania po ich stronie uszczerbku majątkowego. Zdaniem Sądu przyczynienie to wynosi 50 % i wynika z braku staranności po ich stronie , przejawiającym się w nie sprawdzeniu danych w księdze wieczystej prowadzonej dla realności mającej być przedmiotem sprzedaży.

Uczynienie tego pozwoliłoby na stwierdzenie , że w dziale I O tej księgi nieruchomości opisana jest jako rola i być podstawą do zwrócenia uwagi na rozbieżność między treścią zaświadczenia autorstwa S. J.a treścią księgi wieczystej , to zaś do weryfikacji przez samych powodów rzeczywistego przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym.

W konsekwencji uznał Sąd , że należne powodom odszkodowanie zamyka się w kwocie 52 650 złotych [ 110 200zł – 4700 zł ] x 1/2 .

Odsetki ustawowe zostały przyznane od sumy żądania głównego począwszy od dnia następnego po dacie doręczenia odpisu pozwu. Motywując tę część rozstrzygnięcia Sąd wskazał , że wcześniej aniżeli w pozwie żądania powodów wobec gminy były formułowane w oparciu o inne przepisy prawa [ art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym , a nadto ubiegając się o ich zaspokojenie - także poprzez zawezwanie do próby ugodowej przed Sądem nigdy nie określili terminu początkowego płatności świadczenia ubocznego.

Rozstrzygając o kosztach procesu Sąd I instancji zastosował art. 100 kpc i dokonał ich rozdzielenia uwzględniając zakres w jakim powodowie wykazali swoje roszczenie i w jakim gmina wobec niego skutecznie się obroniła.

Proporcja ta wyniosła 35 % do 65 %.

Apelacje od tego orzeczenia złożyły obydwie strony .

Środek odwoławczy strony pozwanej miał szerszy zakres albowiem gmina S. , zaskarżając orzeczenie Sądu I instancji w pkt I, III , IV i V domagała się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa w całości oraz obciążenia małżonków S. kosztami postępowania za obydwie instancje

Jako wniosek ewentualny sformułowała żądanie uchylecia wyroku w zaskarżonej przez siebie części i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu w tym zakresie do ponownego rozpoznania.

Środek odwoławczy gminy został oparty tylko na jednym zarzucie , a mianowicie sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego , którego realizacji pozwana upatrywała w :

- przypisaniu stronie pozwanej zaskarżonym orzeczeniem odpowiedzialności za szkodę poniesioną przez powodów mimo ,że S. J.wydając zaświadczenie o przeznaczeniu przedmiotu sprzedaży w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego , nie działał jako funkcjonariusz jednostki samorządu terytorialnego w ramach powierzonych mu czynności,

- nie wzięciu pod rozwagę tego ,że sam akt notarialny obejmujący umowę sprzedaży z dnia 16 września 2003r był sporządzony w sposób sprzeczny z przepisami ustawy Prawo o notariacie , skoro jego podstawą nie stały się ani odpis z księgi wieczystej , prowadzonej dla będącej przedmiotem czynności prawnej nieruchomości , ani wypis z rejestru gruntów , a notariusz poprzestał jedynie na zapewnieniu sprzedających i zaświadczeniu wydanym przez S. J. , co świadczy nie tylko o świadomym działaniu sprzedających na szkodę powodów ale także nieprawidłowym postępowaniu notariusza,

- uznaniu , że gmina odpowiada odszkodowawczo wobec powodów mimo , że zarówno w chwili zawarcia umowy jak i obecnie działka (...) w B. nie była przeznaczona na cele budowlane , a samo zaświadczenie nie miało dla określenia tego przeznaczenia , co za tym idzie samej umowy , żadnego istotnego znaczenia, szczególnie w świetle art. 3 i 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece,

- nie uwzględnieniu przez Sąd , że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie pozwala na ustalenie , że czynność w postaci sporządzenia zaświadczenia z dnia 15 września 2003r rzeczywiście została powierzona S. J. do wykonania,

- niewłaściwym obliczeniu wysokości szkody poniesionej przez B. i J. S. wynikającym z nie uwzględnienia , że powodowie są nadal właścicielami nieruchomości w B. , która nadal pozostaje nieruchomością o rolnym przeznaczeniu, sama szkoda powstała w dacie zawarcia umowy , a mimo to jej wysokość jest obliczana wedle jej wartości, jako budowlanej na datę wyrokowania.

W uzasadnieniu apelacji gmina w istocie powtórzyła stanowisko , które prezentowała podczas postępowania przed Sądem I instancji.

Apelacja powodów objęła pkt II , III V sentencji orzeczenia Sądu niższej instancji, a zatem te, którymi oddalona została część ich powództwa oraz w których Sąd obciążył ich częścią kosztów należnych stronie przeciwnej oraz Skarbowi Państwa , a jakie , wyłożone tymczasowo w toku sporu ze środków budżetowych , zostały ściągnięte z zasądzonego roszczenia.

We wnioskach środka odwoławczego domagali się oni zmiany wyroku Sądu Okręgowego w zaskarżonej części poprzez uwzględnienie żądania pozwu do kwoty 105 300 zł oraz obciążenia przeciwniczki procesowej całością poniesionych przez nich kosztów procesu za obydwie instancje.

Jako wniosek ewentualny sformułowali żądanie uchylecia orzeczenia w zakresie wskazanym w apelacji i przekazania sprawy w tej części Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Środek odwoławczy J. i B. S. oparty został na dwóch zarzutach :

- naruszenia prawa procesowego , a to art. 328 § 2 kpc poprzez sporządzenie uzasadnienia orzeczenia zawierającego wewnętrzną sprzeczność mającą polegać na utożsamieniu przez Sąd w przyjętych za podstawę orzeczenia ustaleniach faktycznych, przeznaczenia działki objętej sporem jako rolnej z opisem sposobu jej użytkowania , który w dziale I O księgi wieczystej wskazywał , iż jest to rola ,

- naruszenia prawa materialnego poprzez dokonanie błędnej wykładni i w konsekwencji nieprawidłowego zastosowania art. 362 kc i przyjęcie , iż powodowie przyczynili się do powstania szkody , mimo , że nie można im przypisać zawinienia w powstaniu uszczerbku majątkowego jakiego doznali.

W motywach środka odwoławczego powodowie powtarzając w części swoje stanowisko zaprezentowane w postępowaniu rozpoznawczym dodatkowo argumentowali , że nietrafnie Sąd I instancji , uznając , że przyczynili się do powstania szkody nawiązuje do zapisu w księdze wieczystej opisującego jej przeznaczenie skoro nawet gdyby powodowie sięgnęli do tego zapisu to nie mogliby wyciągnąć z niego wniosku o przeznaczeniu tej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. To , że działka ta stanowi rolę rzeczywiście było przy tym nabywającym znane, skoro sami tę realność przed zakupem oglądali.

Przeciwko ocenie Sądu o przyczynieniu się S. do powstania szkody miały, w ich ocenie, decydować także trudnością jakie przy ustalaniu przeznaczenia nieruchomości w planie miał biegły - rzeczoznawca majątkowy - H. K. czy biegły urbanista, który wprost stwierdził [ w opinii, która nie była źródłem ustaleń faktycznych ], że działka (...) w B. jest działką budowlaną. Te okoliczności zdaniem autorów apelacji wykluczają możliwość przypisania im zawinienia w powstaniu szkody tym bardziej jeszcze, że byli w pełni uprawnieni by ufać treści zaświadczenia o przeznaczeniu tego gruntu w planie, wystawionego przez S. J. jako pracownika pozwanej Gminy.

### **Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny rozważył :**

Obydwa środki odwoławcze są w części uzasadnione, co prowadzi do zreformowania orzeczenia Sądu Okręgowego w sposób wskazany w sentencji uzasadnianego wyroku.

W większym zakresie uwzględnieniu podlegała apelacja strony pozwanej.

Powołuje ona tylko jeden zarzut apelacyjny, a mianowicie sprzeczności istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Bliższa jednak analiza motywów jakimi Gmina S. posługuje się, by zarzut ten uzasadnić, daje podstawę do usprawiedliwianej oceny, iż w istocie nie jest to zarzut wymierzony w sposób dokonania ustaleń faktycznych przez Sąd niższej instancji, a zarzut podważający sposób w jaki Sąd meriti dokonał wykładni mających w sprawie zastosowanie norm prawa materialnego a w szczególności art. 420 [ 1] § 1 i 2 kc.

W motywach swojego stanowiska procesowego stara się bowiem gmina podważyć istnienie po swojej stronie przesłanek warunkujących odpowiedzialność odszkodowawczą wobec powodów, jak również zanegować sposób w jaki Sąd określił sposób wyliczenia uszczerbku małżonków S. szczególnie wobec daty powstania szkody, którą w uzasadnieniu rozstrzygnięcia przyjmuje, wiążąc ją z dniem zawarcia umowy nabycia nieruchomości w B..

Tego rodzaju sytuacja, przy równoczesnym nie podważaniu ustaleń faktycznych w apelacji powodów pozwala Sądowi II instancji na ocenę tych ustaleń za poczynione prawidłowo i przyjmując je za własne.

Wymagają one jednak uzupełnienia na podstawie tego materiału dowodowego, który został zgromadzony przed Sądem I instancji.

Uzupełnienie to obejmuje następujące okoliczności :

Nieruchomość w B. nie jest zagospodarowana, za wyjątkiem ogrodzenia z elementów żelbetowych z trzech stron i stan taki istniał również w dacie nabycia jej przez powodów. Stanowi ona grunty orne V i VI klasy bonitacyjnej. Odległość pomiędzy nią, a czynną kopalnią marmuru wynosi około 150 m. W dacie zawarcia umowy nabycia nieruchomości przez powodów metr kwadratowy gruntu o przeznaczeniu rolnym na terenie B. wynosił 64 grosze.

/ dowód : opinia biegłego, rzeczoznawcy majątkowego H. K.k.93 i 103 akt oraz stanowiące załączniki do opracowania biegłego : wypis z rejestru gruntów, zdjęcie nieruchomości, oraz protokół jej oględzin k. 105, 106 i 108 akt/

Po wpłynięciu do urzędu gminy w dniu 15 września 2003r wniosku M. B. o wydanie zaświadczenia o przeznaczeniu działki nr (...) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, adnotację o przekazaniu go do załatwienia S. J. uczyniła ówczesna sekretarz Gminy.

/ okoliczność przyznana przez stronę pozwaną k. 264 akt/

Stanowisko strony pozwanej podważające wniosek prawny Sądu I instancji na podstawie którego przypisał on gminie odpowiedzialność za szkodę poniesioną przez małżonków S. nie jest uzasadnione.

Zważywszy na datę wydania zaświadczenia o przeznaczeniu działki nr (...) w B. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z którą to czynnością powodowie wiążą powstanie po swojej stronie uszczerbku majątkowego, odpowiedzialność jednostek samorządu terytorialnego za szkody wyrządzone przez funkcjonariuszy

tych jednostek , przy wykonywaniu powierzonych mu czynności określał przepis art. 420[ 1] §1 kc , który swoim § 2 wskazywał zakres podmiotowy pojęcia funkcjonariusza.

Wbrew odmiennemu zapatrywaniu apelującej gminy stanowisko prawne Sądu I instancji, iż zachowanie S. J. spełnia wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej strony pozwanej jest - co do zasady - prawidłowe.

Oto bowiem autor zaświadczenia był w dniu 15 września 2003r pracownikiem samorządowym w rozumieniu art. 420 [ 1] § 2 kc . Czynność w postaci jego wystawienia , jako konsekwencji żądania M. B. , została mu powierzona przez sekretarza Gminy. Zaświadczenie to jako dokument urzędowy pochodzący z właściwej jednostki samorządu terytorialnego był wyposażony w domniemanie jego prawdziwości / zgodności zawartych w nim danych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego /

Domniemanie to pozwalało , szczególnie , że zaświadczenie nosiło datę o tylko jeden dzień wcześniejszą niż dzień zawarcia umowy przenoszącej własność by oprzeć na nim samej czynności prawnej nabycia nieruchomości swa B. jako nieruchomości przeznaczonej do zabudowy , co równocześnie decyduje o istnieniu związku przyczynowego pomiędzy jego wydaniem a szkodą jaką powodowie ponieśli , ufając jego treści , która następnie okazała się niezgodna z postanowieniami planu. To zaufanie i wynikające z niego przekonanie o budowlanym charakterze działki nr (...) były elementami decydującymi o nabyciu przez małżonków S. tej nieruchomości w ogóle i za cenę , którą uznali za odpowiadającą wartości jej jako właśnie budowlanej.

Poruszana w apelacji gminy kwestia nie występowania o to zaświadczenie przez samych przyszłych nabywców czy też odpowiedzialności notariusza za nieprawidłowe przygotowanie aktu notarialnego , czy też to , że wbrew zaświadczeniu realność ta była w chwili umowy i pozostaje nadal działką o rolnym przeznaczeniu, są irrelewantne prawnie dla oceny odpowiedzialności za uszczerbek majątkowy jakiego doznali powodowie.

Przechodząc do oceny rozmiaru doznanej przez powodów szkody należy podzielić zarzut strony pozwanej o nieprawidłowym jego ustaleniu przez Sad I instancji.

Zdaniem Sądu Okręgowego szkoda powodów wynika z różnicy wartości jaką ma obecnie - według cen rynkowych - działka w B. przy założeniu , że jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania a przestrzennego gminy przeznaczona pod zabudowę i tą jaką aktualnie przedstawiałaby ona gdyby przyjąć, że wedle postanowień planu ma ona charakter działki rolnej. Różnica ta stanowi szkodę małżonków S..

Taki sposób ustalenia szkody rzeczywistej powodów nie jest prawidłowy albowiem nie bierze pod uwagę , że działka w B. nigdy - jak dotąd - od daty jej nabycia przedmiotem obrotu a powodowie , zachowują do niej tytuł właścicielski. Ponadto opiera się na zupełnie teoretycznym w okolicznościach sprawy założeniu , że nieruchomość ta zmieniła w czasie pomiędzy jej nabyciem , a orzekaniem o odszkodowaniu, swoje przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego co pozostaje w niezgodzie z niewadliwie dokonanymi ustaleniami , iż była ona i pozostaje nadal, przeznaczona na cele rolne.

Dlatego też w ocenie Sądu II instancji właściwym sposobem ustalenia wysokości szkody rzeczywistej jakiej doznali B. i J. S. jest przyjęcie , że szkodą tą jest różnica w kwotach pieniężnych jakie wydatkowali oni 16 września 2003r na zakup nieruchomości w ich przekonaniu budowlanej , a tą sumą , którą winni oni zapłacić sprzedawcom , której wysokość odpowiadała wówczas rynkowej wartości tej działki , o zgodnym z wówczas obowiązującym planem przeznaczaniem jej, jako gruntu rolnego.

Ponieważ powodowie zapłacili wówczas 32 000 złotych , a zgodnie z opinią biegłego H. K. ówczesna wartość rynkowa 1 metra kwadratowego gruntu o przeznaczaniu rolnym w tej okolicy wynosiła 0, 64 złotego / por. k. 103 akt/ to wartość tej nieruchomości jako rolnej zamknęła się w kwocie 960 złotych [ 0, 64 zł x 1500 m. kw]

W konsekwencji szkoda jaka naówczas powstała w majątku małżonków S. wyniosła 31 040 zł. [ [32 000- 960 ] .

Biorąc pod uwagę , że co do zasady odszkodowanie wyrażone w pieniądzu winno odpowiadać swoją wysokością poziomowi cen z daty jego ustalenia [ argument z art. 363 §2 kc] to suma wyżej wskazana musi ulec zwiększeniu o zsumowane wskaźniki inflacji za lata 2003- 2011r, i za pomocą tego właśnie kryterium zwaloryzowana.

Nietrafne byłoby bowiem odwołanie się do aktualnej wartości nieruchomości o przeznaczeniu budowlanym , którego realność w B. nigdy nie miała. Pominięty przy tym zostaje wskaźnik za rok 2012r , który w chwili wydawania wyroku przez Sądy obu instancji nie został jeszcze oficjalnie ogłoszony , a nadto kontrolowane orzeczenie zapadło po upływie tylko dwóch miesięcy tego roku.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego podanych na stronie [www. stat.gov.pl/](http://www.stat.gov.pl/) gus wskaźnik wzrostu inflacji w latach 2003- 2011 wyniósł łącznie 23, 5 %. Wobec tego kwotę 31 040 zł należało zwiększyć o sumę 7 294, 40 zł [ 31 040 x 23,5 %] W konsekwencji szkoda jakiej powodowie rzeczywiście doznali zamyka się w kwocie 38 334, 40 zł.

Nie określa ona jednak zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej strony pozwanej wobec małżonków S. gdyż ulega on ograniczeniu wobec przyczynienia się ich do powstania tego uszczerbku majątkowego.

Negując sposób zastosowania przez Sąd I instancji art. 362 kc apelujący powodowie mają tylko o tyle rację, iż kwestionują skalę [ rozmiar ] tego przyczynienia po swojej stronie albowiem , co do zasady, takie przyczynienie do powstania szkody należy jednak przyjąć.

Biorąc pod rozwagę , że na gruncie prawa cywilnego materialnego przypisanie winy następuje już po stwierdzeniu chociażby minimalnego jej poziomu / culpa levissima / należy ocenić , że sposób działania B. i J. S. przed zawarciem umowy kupna nieruchomości w B. był niedbały wobec nie przedsięwzięcia przez nich jakichkolwiek czynności służących weryfikacji przeznaczenia przedmiotu nabycia jako działki budowlanej.

Wykazanie przez nich minimum przezorności i dbałości o własne prawa mogło prowadzić do co najmniej ponownego sprawdzenia tego przeznaczenia w planie. Powodowie nie uczynili nic w tym kierunku mimo , że oceniając sytuację faktyczną rozsądnie winno wzbudzić ich wątpliwości przynajmniej to ,że nieruchomość mająca być przedmiotem czynności nabycia , jako budowlana ,[ a z nie negowanych ustaleń wynika , że była ona przed zakupem oglądana przez nich] , leży w bliskiej odległości od czynnej kopalni marmuru , a nadto nie są na niej widoczne żadne elementy zagospodarowania o charakterze zabudowy , jej natomiast powierzchnia zajęta jest tylko przez drzewa samosiejki.

Wbrew temu co podnoszą powodowie w apelacji , także przeglądnięcie wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości , czego również S. zaniechali, mogło prowadzić w ostatecznym wyniku do ustalenia rzeczywistego przeznaczenia nieruchomości. Przecież z rejestru gruntów znajdującego się w niej , a nie tylko z opisu w dziale I O , na co zwraca uwagę powodowie w apelacji, wynikało ,że działka ta z punktu widzenia rodzaju użytku jest gruntem ornym V i VI kasy bonitacyjnej.

Wszystko to prowadzi Sąd Apelacyjny do wniosku, że poprzez opisane zaniechania i oparcie się tylko na treści zaświadczenia wydanego p9rzez S. J. , co do przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania , powodowie przyczynili się do powstania szkody jaką ponieśli.

Rozmiar tego przyczynienia jest jednak niewielki i wynosi 10 % , gdy weźmie się pod rozwagę , że szkic graficzny do wówczas - w dacie wystawienia zaświadczenia - obowiązującego planu był na tyle nieczytelny , że mógł powodować omyłki co do przeznaczenia w nim działki nr (...), o czym mówi w niekwestionowanej opinii ustnej , biegły z zakresu geodezji inż. J. K. / k. 276 v akt /

Zatem należna powodom kwota odszkodowania wynosi [ przy ograniczeniu poprzednio wyliczonej wielkości o wymiar przyczynienia ] - 34 500, 96 zł { 38 334, 40zł x 0,9}

Taką też kwotę jako należną małżonkom S. przyznał Sąd II instancji , odpowiednio zmieniając punkt I sentencji wyroku Sądu Okręgowego.



Korekta ta spowodowała także konieczność zmiany rozstrzygnięcia w zakresie kosztów procesu, które wobec jedynie częściowego uwzględnienia powodztwa na podstawie art. 100 kpc zostały pomiędzy stronami wzajemnie zniesione. [ korekta pkt III sentencji wyroku , która czyni apelację powodów w części usprawiedliwioną].

Podobnej zmiany wymagały rozstrzygnięcia zawarte w pkt IV i V sentencji wyroku poddanego kontroli instancyjnej , a wymiar nałożonych nimi na pozwaną [ pkt IV ] oraz powodów [ pkt V sentencji] obowiązków zwrotu kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa wynika z na nowo , po zmianie wyroku wydanego przez Sąd Okręgowy , ustalonego stosunku w jakim powodowie wykazali swoje roszczenie , a pozwana gmina obroniła się przed nim.

Proporcja ta wynosi jak 23% do 77 %. Spowodowała ona , że ograniczeniu uległa w porównaniu z poprzednio ustaloną kwotą jaką z tego tytułu miała ponieść gmina [pkt IV wyroku ] podobnie jak należność podlegająca ściągnięciu z roszczenia przyznanego powodom.

Ustalając ją Sąd uwzględnił , że jeżeli chodzi o wydatki wyłożone tymczasowo przez Skarb Państwa zamykają się w kwocie łącznej 5 031, 77 zł odpowiadając sumie nie pokrytych zaliczkami wydatków na opinie biegłych ds. szacowania nieruchomości , urbanisty i z zakresu geodezji.

Odnosząc je do w/ w proporcji i uzupełniając je , w przypadku pozwanej , o skalę jej partycypacji w opłacie sądowej od pozwu , którego powodowie nie byli obowiązani pokryć całości [ z kwoty 7500 złotych , ponieśli z tego tytułu jedynie 1500 zł ] , dało to sumy o jakich stanowią pkt IV i V sentencji orzeczenia Sądu I instancji , po dokonanej w nich zmianie , która czyni obie apelacje , także w tym zakresie , w części zasadnymi.

Na koniec oceni trzeba jako chybiony, zarzut procesowy powodów na jakim także opiera się ich apelacja . Sprowadza się on do zakwestionowania konstrukcji uzasadnienia wyroku Sądu I instancji ze stwierdzeniem , że nie jest ona zgodna wymaganiami z art. 328 §2 kpc.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego zarzut naruszenia tej normy procesowej może być uznany za trafny jedynie wówczas , gdy wady pisemnych motywów orzeczenia poddanego kontroli instancyjnej są takiej rangi , że uniemożliwiają w zupełności możliwość jej przeprowadzenia. Inaczej mówiąc Sąd wyższej instancji nie ma możliwości stwierdzenia czy prawo materialne i procesowe zostały prawidłowo zastosowane.

Tego rodzaju nieprawidłowości w uzasadnieniu Sądu Okręgowego nie można stwierdzić co czyni omawiany zarzut nietrafnym.

Z podanych wyżej przyczyn , w uznaniu obu apelacji za uzasadnione w części, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji, na podstawie art. 386 §1 i art. 385 kpc kpc w zw. z art. 420[1] §1 i 2 kc , obowiązującym w dacie istotnej dla rozstrzygnięcia oraz art 362 i 363 §2 kc

Wobec uznania apelacji obu stron za uzasadnione w części koszty postępowania apelacyjnego zostały wzajemnie pomiędzy nimi zniesione , na podstawie art. 100 kpc w zw z art. 391 §1 kpc i art. 108 §1 kpc.