



Sygn. akt III CSK 79/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa J. S. i B. S.

przeciwko Gminie S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 30 stycznia 2014 r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 2 października 2012 r.,

uchyla zaskarżony wyrok w punkcie 2 w części oddalającej apelację powodów, w punkcie 1 w części orzekającej o kosztach procesu oraz w punkcie 3 rozstrzygającym o kosztach postępowania apelacyjnego i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 29 lutego 2012 r. zasądził od pozwanej Gminy na rzecz powodów kwotę 52 650 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 25 sierpnia 2010 r. i oddalił powództwo w pozostałej części.

W sprawie ustalone zostało między innymi, że powodowie, którzy nosili się z zamiarem kupna nieruchomości o przeznaczeniu budowlanym, skorzystali z oferty kupna działki budowlanej o pow. 1500 m.kw. w B. W dniu 15 września 2003 r., na dzień przed planowanym terminem transakcji, zbywająca złożyła w pozwanej Gminie wniosek o wydanie zaświadczenia mającego potwierdzić przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wniosek został przekazany do załatwienia pracownikowi strony pozwanej, starszemu specjalście do spraw budownictwa, gospodarki komunalnej i drogownictwa, który w tym samym dniu sporządził, podpisał, opatrzył pieczęciami pozwanej Gminy oraz swoją imienną i wydał zaświadczenie stwierdzające, że zgodnie z postanowieniami planu zagospodarowania gminy C., przedmiotowa nieruchomość jest przeznaczona na cele zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej oraz nieuciągliwe usługi. Powyższe zaświadczenie zbywający załączyli do aktu notarialnego sporządzonego w dniu 16 września 2003 r., na mocy którego powodowie kupili przedmiotową nieruchomość za cenę 32 000 zł. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym w dacie zawarcia umowy jak i w chwili obecnej, nieruchomość ta jest położona na terenie o przeznaczeniu wykluczającym jej zabudowę. Według danych z rejestru gruntów oraz z księgi wieczystej stanowi ona grunty rolne. Przed zawarciem umowy kupna powodowie nie sprawdzali przeznaczenia działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ani nie zapoznali się z danymi z rejestru gruntów i księgi wieczystej. O tym, że nieruchomość nie może być zabudowana dowiedzieli się w 2008r., kiedy zamierzali ją zabudować. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości jako gruntu rolnego wynosi 4 200 zł, natomiast gdyby miała przeznaczenie budowlane jej wartość wynosiłaby 110 200 zł.

Sąd pierwszej instancji uznał, że strona pozwana ponosi odpowiedzialność za szkodę powodów na podstawie art. 420¹ § 1 k.c. obowiązującego w dacie wydania przez Gminę zaświadczenia i zawarcia umowy kupna nieruchomości. Wydanie przedmiotowego zaświadczenia przez pracownika Gminy było czynnością mu zleconą przez sekretarza Gminy do wykonania w ramach struktury organizacyjnej urzędu, za którą urząd ten ponosi odpowiedzialność. Szkada powodów polega na różnicy między wartością nieruchomości o przeznaczeniu budowlanym i o przeznaczeniu rolnym, według cen z dnia orzekania.

W ocenie Sądu pierwszej instancji powodowie przyczynili się do szkody w 50% z powodu braku staranności przejawiającego się w nie sprawdzeniu danych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, co pozwoliłoby na stwierdzenie, że jest ona opisana jako rolna i mogło być podstawą do zwrócenia uwagi na rozbieżność między treścią zaświadczenia wydanego przez Gminę i treścią księgi wieczystej, a w konsekwencji do weryfikacji przez samych powodów rzeczywistego przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z tych względów Sąd pierwszej instancji obniżył należne odszkodowanie do kwoty 52 650 zł.

Rozpoznając apelacje obu stron Sąd Apelacyjny dodatkowo ustalił między innymi, że przedmiotowa nieruchomość nie jest zagospodarowana, stanowi grunty orne V i VI klasy i położona jest w odległości około 150 m od czynnej kopalni marmuru. W dacie zawarcia umowy kupna nieruchomości przez powodów jeden metr kwadratowy gruntu o przeznaczeniu rolnym na terenie B. kosztował 64 grosze.

Sąd drugiej instancji podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że pozwana Gmina ponosi odpowiedzialność na podstawie art. 420¹ § 1 k.c. za szkodę powodów powstałą w wyniku wydania zaświadczenia niezgodnego z rzeczywistym przeznaczeniem nieruchomości. Zaświadczenie to jako dokument urzędowy korzystało z domniemania prawdziwości informacji w nim zawartych w świetle danych z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pozwalało to oprzeć na nim czynność prawną nabycia nieruchomości, której dotyczył, jako nieruchomości przeznaczonej do zabudowy, co decyduje o istnieniu związku przyczynowego między jego wydaniem a szkodą powodów jaką ponieśli ufając jego

treści, która następnie okazała się niezgodna z postanowieniami planu. To zaufanie i oparte na nim przekonanie o budowlanym przeznaczeniu działki było elementem decydującym o nabyciu tej właśnie nieruchomości i za cenę, którą powodowie uznali za odpowiadającą jej wartości jako budowlanej. Dla odpowiedzialności Gminy nie miało znaczenia, zdaniem Sądu to, że to zbywcy, a nie sami powodowie wystąpili o wydanie zaświadczenia ani ewentualne nieprawidłowości przy przygotowaniu aktu notarialnego sprzedaży.

Sąd Apelacyjny nie podzielił natomiast stanowiska Sądu pierwszej instancji, że szkodą powodów jest, wyliczona według cen aktualnych, różnica między wartością jaką miałyby ta nieruchomość, gdyby była nieruchomością o charakterze budowlanym, a jej wartością jako nieruchomości rolnej. W ocenie Sądu odwoławczego taki sposób ustalenia szkody nie bierze pod uwagę, że nieruchomość ta, od chwili jej nabycia przez powodów do chwili obecnej, nie zmieniła przeznaczenia, nie była przedmiotem obrotu i powodowie zachowują do niej tytuł własności.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego szkodą powodów jest różnica między kwotą pieniężną, jaką wydatkowali w dniu 16 września 2003 r. na zakup nieruchomości, w ich przekonaniu budowlanej, a kwotą, którą powinni byli zapłacić jako odpowiadającą ówczesnej wartości rynkowej tej nieruchomości, jako rolnej.

Ponieważ w dacie kupna cena rynkowa 1 m. kw. gruntu rolnego na tym terenie kształtowała się na poziomie 64 groszy, to cena przedmiotowej nieruchomości wynosiła wówczas 960 zł, powodowie zaś zapłacili za nią 32 000 zł, a zatem szkodę jaka powstała wówczas w ich majątku stanowiła różnicę między tymi kwotami wynoszącą 31 040 zł.

Z uwagi na to, że zgodnie z art. 363 § 2 k.c. odszkodowanie wyrażone w pieniądzu powinno, co do zasady, odpowiadać wysokością poziomowi cen z daty orzekania Sąd Apelacyjny uznał, iż należy powyższą kwotę zwaloryzować przy pomocy kryterium inflacji i zwiększyć o zsumowane wskaźniki inflacji za lata 2003-2011. Nietrafne byłoby bowiem odwołanie się do aktualnej wartości nieruchomości o przeznaczeniu budowlanym, którego przedmiotowa nieruchomość nigdy nie miała.

Przy waloryzacji kwoty 31 040 zł o wskaźniki inflacji Sąd Apelacyjny oparł się na wskaźnikach inflacji według danych Głównego Urzędu Statystycznego podanych na stronach internetowych tego Urzędu, z których wynika, że wskaźnik wzrostu inflacji w latach 2003-2011 wyniósł łącznie 23,5%. Sąd pominął wskaźnik inflacji za rok 2012, który w chwili wydawania wyroku przez Sądy obu instancji nie został jeszcze oficjalnie ogłoszony, a orzeczenie Sądu pierwszej instancji zapadło po upływie tylko dwóch miesięcy 2012 r.

Przyjmując wskaźnik wzrostu inflacji 23,5% Sąd Apelacyjny powiększył kwotę 31 040 zł o 7 294,40 zł i w konsekwencji stwierdził, że szkoda powodów zamyka się kwotą 38 334,40 zł.

Podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że powodowie przyczynili się do jej powstania, jednak nie w tej skali i rozmiarze, jak przyjął Sąd pierwszej instancji. Uznał, że powodowie przed zawarciem umowy kupna nieruchomości zachowali się w sposób niedbały nie podejmując jakichkolwiek czynności służących weryfikacji przeznaczenia nieruchomości jako budowlanej. Stwierdził, że wykazanie przez powodów minimum przezorności i dbałości o własne prawa powinno prowadzić co najmniej do ponownego sprawdzenia przez nich przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, gdyż, oceniając sytuację rozsądnie, powinno wzbudzić ich wątpliwości przynajmniej to, że nieruchomość sprzedawana jako budowlana jest położona w bliskiej odległości od czynnej kopalni marmuru, porośnięta jest samosiejkami i pozbawiona jakichkolwiek elementów zabudowy, co widzieli oglądając nieruchomość przed nabyciem. Wskazane także było przejrzanie wpisów w księdze wieczystej, gdyż mogło to prowadzić do ustalenia rzeczywistego przeznaczenia nieruchomości, skoro nie tylko z wpisów w dziale IO, lecz także z wypisu z rejestru gruntów załączonego do księgi wynikało, że nieruchomość stanowi grunt orny. Ponieważ jednak w dacie wydania przedmiotowego zaświadczenia szkic graficzny załączony do ówczesnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był na tyle nieczytelny, że mógł powodować omyłki co do przeznaczenia nieruchomości, Sąd Apelacyjny uznał, iż stopień przyczynienia się powodów do szkody wynosi jedynie w 10%.

W konsekwencji Sąd ten uwzględniając częściowo apelacje obu stron, wyrokiem z dnia 2 października 2012 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że zasądzoną nim kwotę 52 650 zł obniżył do 34 500,96 zł, zmieniając też odpowiednio rozstrzygnięcie o kosztach procesu, oddalił obie apelacje w pozostałej części i zniósł wzajemnie koszty postępowania apelacyjnego.

Powodowie wnieśli od powyższego wyroku skargę kasacyjną w części oddalającej ich apelację i orzekającej o kosztach postępowania za obie instancji.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucili naruszenie art. 363 § 2 przez niewłaściwe zastosowanie w związku z błędną wykładnią art. 361 § 2 k.c. i przyjęcie nieprawidłowej metody ustalenia szkody oraz niewłaściwego sposobu określenia jej wysokości, bez liczenia inflacji rok do roku i z pominięciem wskaźnika za 2012 r. oraz art. 362 k.c. przez zastosowanie go w sprawie, mimo braku podstaw do przyjęcia przyczynienia się powodów do szkody.

W ramach drugiej podstawy zarzucili naruszenie art. 228 § 1 i 2 oraz art. 278 § 1 k.p.c., przez zastosowanie odmiennej niż Sąd Okręgowy metody określenia szkody i przyjęcie, jako powszechnie znanych lub znanych Sądowi z urzędu, wskaźników wzrostu inflacji za lata 2003-2011 pobranych z bazy internetowej, bez uprzedzenia stron o zamiarze korzystania z tych danych, jako podstawy wyliczenia szkody, jak również przez wadliwe wyliczenie szkody w oparciu o te dane z sumowaniem wskaźników inflacji, pominięciem wskaźnika wzrostu inflacji za 2012 r. i bez uwzględnienia wskaźników rok do roku, jak również nie dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, mimo że określenie wysokości szkody wymagało wiadomości specjalnych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W świetle art. 361 § 2 k.c. ustalenie wysokości szkody wymaga porównania stanu majątkowego poszkodowanego ze stanem jaki by istniał, gdyby nie doszło do zdarzenia wyrządzającego szkodę. Konieczne jest zatem przede wszystkim ustalenie zdarzenia wyrządzającego szkodę i określenie związanej z nim przyczynowo wskazanej wyżej różnicy stanu majątkowego. W rozpoznawanej sprawie zdarzeniem, z którym powodowie łączą wyrządzenie szkody, jest wydanie przez stronę pozwaną zaświadczenia stwierdzającego, że nieruchomość, którą

zamierzali kupić i kupili, ma charakter nieruchomości budowlanej, a więc droższej, podczas gdy w rzeczywistości miała on i nadal ma charakter nieruchomości rolnej bez prawa do zabudowy, a więc tańszej. Chodzi zatem o szkodę wywołaną błędnym zakwalifikowaniem tej nieruchomości jako droższej niż w rzeczywistości była. Sama nieruchomość nie zmieniła charakteru ani przeznaczenia, nie doszło więc do zmiany jej wartości ze względu na zmianę charakteru lub przeznaczenia. Powodowie nabyli i mają w swoim majątku nadal tę samą nieruchomość o takim samym rolnym charakterze i wartości odpowiadającej temu charakterowi, a ewentualny wzrost lub spadek wartości nieruchomości mógł wynikać tylko ze zmiany cen nieruchomości rolnych w okresie od dnia zakupu do chwili obecnej, co jednak nie pozostaje w normalnym związku przyczynowym z wydaniem przez pozwaną przedmiotowego zaświadczenia stanowiącego źródło szkody dochodzonej przez powodów. Bez związku z zakwestionowanym zachowaniem strony pozwanej pozostaje też to, że przedmiotowa nieruchomość nie jest nieruchomością budowlaną tylko rolną, gdyż zawsze miała taki charakter. Nie jest zatem szkodą powodów, powiązaną przyczynowo z wydaniem zakwestionowanego zaświadczenia (art. 361 § 1 k.c.) to, że posiadają w swoim majątku nieruchomość rolną zamiast budowlanej.

Powyższe zaświadczenie natomiast wprowadziło ich w błąd co do przeznaczenia nieruchomości i doprowadziło do tego, że zapłacili za nieruchomość rolną jak za nieruchomość budowlaną, a więc cenę wyższą niż ona miała i to właśnie jest szkodą, która powstała w ich majątku, powiązaną przyczynowo z wydaniem przedmiotowego zaświadczenia (art. 361 § 1 k.c.), za którą ponosi odpowiedzialność strona pozwana.

Porównując stan ich majątku po nabyciu nieruchomości ze stanem jaki by istniał, gdyby strona pozwana zachowała się prawidłowo i nie doszło do deliktu, należy stwierdzić, że gdyby przedmiotowe zaświadczenie przedstawiało stan rzeczy zgodny z rzeczywistością, powodowie zapłaciliby za nieruchomość 960 zł a nie 32 000 zł. Słusznie zatem Sąd Apelacyjny uznał, że szkodą powodów powiązaną przyczynowo z czynem niedozwolonym strony pozwanej jest różnica między ceną 32 000 zł, jaką zapłacili za nieruchomość, a kwotą 960 zł, jaką

zapłaciliby, gdyby wiedzieli, że jest to nieruchomość rolna. Jest to zatem kwota 31 040 zł.

Rację ma również Sąd drugiej instancji stwierdzając, że szkodę należy ustalić według cen z daty ustalania odszkodowania, zgodnie z art. 363 § 2 k.c. Jak jednak wskazano wyżej, nie może to polegać na ustaleniu jaką kwotę zapłaciliby powodowie obecnie za tę nieruchomość jako za nieruchomość rolną, a jaką kwotę zapłaciliby, gdyby miała ona charakter budowlany. Uaktualnienie szkody poniesionej przez powodów może odbyć się w różny sposób. Jednym z nich jest zwaloryzowanie kwoty 31 040 zł według wskaźnika inflacji, jak przyjął Sąd Apelacyjny. Nie ulega jednak wątpliwości, że Sąd drugiej instancji nie mógł podjąć decyzji w tym przedmiocie w sposób arbitralny, bez wysłuchania stanowisk stron.

Sąd Apelacyjny, który nie jest związany zarzutami naruszenia prawa materialnego i obowiązany jest sam właściwie wyłożyć i zastosować jego przepisy, mógł wprowadzić, z uwagi na zakres zaskarżenia wyroku przez stronę pozwaną, dokonać innej oceny szkody i sposobu jej naprawienia na gruncie art. 361 i art. 363 k.c., niż Sąd pierwszej instancji, jednak powinien był uprzedzić o tym strony, gdyż żadna z nich nie kwestionowała w apelacjach sposobu przyjętego przez Sąd pierwszej instancji. Bez takiego uprzedzenia strony zostały pozbawione możliwości przedstawienia swoich stanowisk w tym przedmiocie i zgłoszenia odpowiednich wniosków dowodowych.

W szczególności uzasadniony jest kasacyjny zarzut naruszenia przez Sąd drugiej instancji art. 228 k.p.c. przez przyjęcie za podstawę ustalenia wskaźnika inflacji jako podstawy określenia wysokości szkody danych z Internetu, bez uprzedzenia o tym stron i bez wydania postanowienia dowodowego. Należy bowiem podzielić stanowisko Sądu Najwyższego zajęte w wyroku z dnia 10 lutego 2010 r. V CSK 269/09 (OSNC 2010/9/127), że zamieszczenie w Internecie informacji o fakcie nie oznacza, iż jest on powszechnie znany w rozumieniu art. 228 § 1 k.p.c. i jako taki nie wymaga dowodu. Nie jest to również fakt znany sądowni z urzędu. Skoro zaś nie jest to fakt powszechnie znany ani znany sądowni z urzędu, to wymaga on dowodu, a zatem Sąd Apelacyjny chcąc skorzystać z zamieszczonych w Internecie danych dotyczących wskaźnika inflacji powinien był

dopuszczyć dowód z tych danych na określoną w postanowieniu dowodowym okoliczność, wskazując dlaczego jest ona istotna dla rozstrzygnięcia sprawy. Czyniłoby to zadość wymaganiom art. 236 k.p.c. i stanowiłoby także informację dla stron, że Sąd zamierza ustalić wysokość szkody w oparciu o różnicę cen zwaloryzowaną przez wskaźniki inflacji GUS publikowane w Internecie, co umożliwiłoby stronom zajęcie stanowiska w tym przedmiocie oraz zgłoszenie stosownych twierdzeń i wniosków dowodowych, czego zostały pozbawione.

Skuteczny jest także kasacyjny zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c., gdyż wymagało wiadomości specjalnych ustalenie w jaki sposób powinien być ewentualnie zastosowany wskaźnik inflacji do waloryzacji nadpłaconej przez powodów ceny nieruchomości, tym bardziej, że Sąd Apelacyjny nie uzasadnił dlaczego zastosował ogólny wskaźnik ani dlaczego zsumował roczne wskaźniki inflacji w badanym okresie, a nie zastosował metody doliczania każdego kolejnego roku wskaźnika inflacji do waloryzowanej kwoty i powiększania jej o ten wskaźnik.

Za uzasadniony należało również uznać zarzut naruszenia art. 362 k.c. Przyjęcie, że poszkodowany przyczynił się do powstania szkody wymaga przede wszystkim stwierdzenia istnienia po jego stronie obowiązku określonego działania lub zaniechania oraz normalnego związku przyczynowego między wskazanym przez sąd zachowaniem poszkodowanego a szkodą. W rozpoznawanej sprawie zachodzą istotne wątpliwości zarówno co do istnienia określonego przez Sąd Apelacyjny obowiązku powodów, jak i związku przyczynowego między wskazanymi przez ten Sąd zaniedbaniami powodów, a ich szkodą.

Trafnie jest stwierdzenie Sądu, że niewątpliwie powodowie mieli prawo działać w zaufaniu do treści zaświadczenia wydanego przez właściwy organ administracji publicznej, mieli więc uzasadnione podstawy by przyjąć, że stwierdza ono prawdziwy stan rzeczy co do charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Zaświadczenie wydane przez uprawniony organ administracji publicznej, w granicach jego kompetencji korzysta z domniemania prawdziwości zawartych w nim informacji i regułą jest, że osoba, która na jego podstawie dokonuje czynności prawnych nie ma obowiązku dodatkowego, osobistego sprawdzenia zawartych w nim informacji, nawet przy przyjęciu wymagania najwyższego stopnie

dbałości o własne interesy. Ocena Sądu Apelacyjnego, że w okolicznościach sprawy na powodach ciążył jednak taki obowiązek i powinni byli osobiście sprawdzić rzetelność zaświadczenia ustalając rzeczywisty stan i przeznaczenie nieruchomości na podstawie wpisów w księdze wieczystej, treści wpisów w rejestrze gruntów oraz opisu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie została przekonująco uzasadniona.

Okoliczności, wskazane przez Sąd Apelacyjny jako nasuwające uzasadnione wątpliwości co do przeznaczenia nieruchomości, które powinny były, zdaniem Sądu, skłonić powodów do weryfikacji treści zaświadczenia, trudno za takie uznać. Położenie nieruchomości w pobliżu kopalni marmuru, jak również to, że nie była ona zabudowana, nie przesądza bowiem o określeniu przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ani o tym, że nie ma ona charakteru budowlanego. Podobnie określenie nieruchomości jako rolnej w księdze wieczystej i rejestrze gruntów nie wyklucza przyjęcia w miejscowym planie zagospodarowania możliwości jej zabudowy. Nie były to zatem okoliczności budzące uzasadnione podejrzenia co do rzetelności przedmiotowego zaświadczenia, a tym samym trudno na ich podstawie budować obowiązek powodów osobistej weryfikacji zaświadczenia.

Niezależne od tego poczynione w sprawie ustalenia wskazujące na nieczytelność zapisów planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie kwalifikacji i przeznaczenia nieruchomości nasuwają uzasadnione wątpliwości co do tego, czy powodowie zdołaliby w oparciu o plan zweryfikować zaświadczenie i ustalić rzeczywiste przeznaczenie nieruchomości w tym planie.

Skoro bowiem zapisy planu w tym przedmiocie były tak nieczytelne, że biegła H. K. odmówiła czynienia na jego podstawie ustaleń co do przeznaczenia nieruchomości a biegły B. W., opierając się na zapisach planu wydał w tym przedmiocie nietrafną opinię, trudno przyjąć, by powodowie, nie mający stosownego przygotowania, byli w stanie prawidłowo ustalić na podstawie planu przeznaczenie nieruchomości. Podkreślić przy tym trzeba, że także wyspecjalizowany pracownik pozwanej Gminy wydał błędne zaświadczenie

o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Stwierdzając zatem skuteczność wskazanych wyżej zarzutów kasacyjnych, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 391 §1 i art. 398²¹ k.p.c.).

jw