

Sygn. akt I ACa 454/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz (spr.)
Sędziowie :	SA Joanna Kurpierz SO del. Ryszard Biegun
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa T. M.

przeciwko Skarbowi Państwa-Staroście Powiatowemu w (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 29 stycznia 2015 r., sygn. akt I C 126/13,

1) zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1. i 3. w ten sposób, że:

a) zasądza od pozwanego na rzecz powoda 27 040 (dwadzieścia siedem tysięcy czterdzieści) złotych,

b) w pozostałej części powództwo oddala,

c) zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa-Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa 3 000 (trzy tysiące) złotych z tytułu kosztów procesu;

d) odstępuje od obciążania powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi;

2) w pozostałej części apelację oddala;

3) zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa-Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa 2 250 (dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego;

- 4) przyznaje od Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Częstochowie) na rzecz radcy prawnego J. G. 3 321 (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden) złotych, w tym 621 (sześćset dwadzieścia jeden) złotych podatku od towarów i usług, z tytułu wynagrodzenia za nieopłaconą pomoc prawną udzieloną powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym;
- 5) odstępuje od obciążania powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi w postępowaniu apelacyjnym.

SSO del. Ryszard Biegun	SSA Piotr Wójtowicz	SSA Joanna Kurpierz
-------------------------	---------------------	---------------------

Sygn. akt I ACa 454/15

## UZASADNIENIE

Powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego 180000,-zł z tym uzasadnieniem, że na skutek wadliwego prowadzenia przez pozwanego ewidencji gruntów nie mógł zbyć swej nieruchomości za korzystną cenę, w związku z czym poniósł szkodę, a nadto on i jego żona doznali strat moralnych i psychicznych. W piśmie z dnia 3 lutego 2014 r. sprecyzował żądania w ten sposób, że domagał się 100000,-zł zadośćuczynienia oraz 78500,-zł odszkodowania.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i o zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów procesu. Zarzucił, że powód nie wykazał przesłanek jego odpowiedzialności odszkodowawczej.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo, zasądził od pozwanego na rzecz pełnomocnika powoda z urzędu 4428,-zł oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego 3600,-zł z tytułu kosztów procesu. Przytoczył Sąd następujące motywy swego rozstrzygnięcia:

Decyzją z dnia 5 stycznia 1976 r. Naczelnik Gminy K. przejął za rentę na własność Państwa gospodarstwo rolne od M. i R. małżonków S., bez zabudowań, które pozostały odrębnym od gruntu przedmiotem własności. W skład tego gospodarstwa wchodziła działka nr (...). Na wniosek Skarbu Państwa założono dla nieruchomości księgę wieczystą nr (...), w której ujawniono działkę nr (...) i (na podstawie innej decyzji) działkę nr (...). Nieruchomość ta 23 lipca 1980 r. została sprzedana T. C.. Następnie doszło do zatwierdzonej dnia 25 sierpnia 1998 r. przez Kierownika Urzędu Rejonowego w (...) wymiany gruntów między T. C. i Skarbem Państwa, w wyniku której Skarb Państwa ponownie stał się właścicielem działki nr (...), która została ujawniona w prowadzonej dla nieruchomości Skarbu Państwa księdze wieczystej nr (...).

W dniu 1 grudnia 1982 r. na wniosek małżonków S. dla zlokalizowanej na działce nr (...) nieruchomości budynkowej została założona księga wieczysta o numerze (...).

Decyzją z dnia 19 listopada 1999 r. Wójt Gminy K. zwrócił spadkobiercom małżonków S. będący częścią dawnej działki nr (...) położony pod budynkami grunt o powierzchni 0,1454 ha, oznaczony jako działka nr (...); pozostała część gruntu o powierzchni 0,36 ha, oznaczona jako działka nr (...), pozostała własnością Skarbu Państwa. Działkę nr (...) spadkobiercy małżonków S. w dniu 17 marca 2000 r. zbyli J. i Z. K., którzy z kolei sprzedali ją powodowi.

Oznaczenie ulicy, przy której położona jest działka o nr (...), oraz numeru domu w dniu 24 marca 2000 r. ujawnione zostały w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości (...).

Ta sama działka nr (...) na podstawie wypisu z ewidencji gruntów i wyrysu z mapy ewidencyjnej, wytworzonych przez Starostę (...) w dniu 14 września 2009 r., została w dniu 21 października 2011 r. o godzinie 15<sup>05</sup> wpisana do księgi wieczystej nr (...); wykreślenia tego wpisu dokonano tego samego dnia o godzinie 15<sup>28</sup>.

Powód dnia 6 września 2011 r. wniósł do Starosty (...) o wykreślenie działki nr (...) z księgi wieczystej nr (...), w związku z czym Starosta w dniu 20 września 2011 r. wniósł o ujawnienie w dziale I tej księgi podziału działki nr (...) na

działki nr (...) i wskazał, że działka nr (...) nie stanowi własności Skarbu Państwa i jest ujawniona w księdze wieczystej oznaczonej obecnie numerem (...)). Wniosek ten 27 października 2011 r. został uwzględniony i księga została uregulowana.

Wartość nieruchomości powoda, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 1454 m<sup>2</sup>, zabudowanej parterowym budynkiem mieszkalnym o powierzchni 54,8 m<sup>2</sup>, według stanu i cen z 5 września 2011 r. wynosiła 133170,-zł, z 4 grudnia 2012 r. zaś – 134460,-zł. Powód nie doznał szkody w związku z rozbieżnościami, jakie zaistniały w zapisach ewidencyjnych dotyczących działki nr (...). Nie wykazał, że cena uzyskana z tytułu sprzedaży nieruchomości w 2012 r. była ceną rynkową i że odbiegała od określonej w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z uwagi na trend rynkowy polegający na spadku cen tego rodzaju nieruchomości na lokalnym rynku. Ponadto zadatek w wysokości 1000,-zł był rażąco niski w stosunku do wartości umowy i nie mógł pełnić funkcji dyscyplinującej kupującego.

Zeznania świadka M. J. nic nie wniosły do sprawy. Zeznania powoda z kolei były niewiarygodne, gdyż nie znalazł potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym, zwłaszcza w sporządzonej przez biegłego sądowego opinii.

Stosownie do art. 417§1 k.c. za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa. Odpowiedzialność Skarbu Państwa uzależniona jest od wykazania bezprawności zachowania, szkody i związku przyczynowego. Zgodnie z art. 361§1 k.c. konieczną przesłanką odpowiedzialności za szkodę jest związek przyczynowy między tą szkodą a działaniem lub zaniechaniem zobowiązanego, który ma charakter adekwatny, co oznacza, że skutek musi być normalnym, czyli oczekiwanym w zwykłej kolejności rzeczy, następstwem działania.

Szkoda, tak w rozumieniu art. 415 i nast. k.c., jak i art. 471 k.c. obejmuje rzeczywistą stratę (damnum emergens) i utracone korzyści (lucrum cessans). Strata wyraża się w rzeczywistej zmianie stanu majątkowego poszkodowanego i polega albo na zmniejszeniu się jego aktywów, albo na zwiększeniu pasywów, utrata korzyści zaś polega na niepowiększeniu się czynnych pozycji majątku poszkodowanego, które pojawiłyby się w tym majątku, gdyby nie zdarzenie wyrządzające szkodę.

Powodowi została wyrządzona szkoda, ale była ona krótkotrwała, bo istniała nie dłużej niż 6 tygodni. Działka (...) została wpisana do księgi wieczystej o numerze (...) na podstawie wypisu z ewidencji gruntów i wyrysu z mapy ewidencyjnej wytworzonych w dniu 14 września 2009 r. przez Starostę (...), wpisu dokonano w dniu 21 października 2011 r. (o godz. 15<sup>05</sup>), jego wykreślenia zaś – tego samego dnia (o godz. 15<sup>28</sup>). Jeśli nawet przyjąć, że istniała rozbieżność treści prawa własności, to trwała ona tylko przez czas ujawnienia tej działki w księdze wieczystej (...), a z chwilą wykreślenia tego wpisu rozbieżność ustała i przywrócone zostało działanie instytucji rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wniosek o wpis działki nr (...) w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej obecnie własność gminy K., wpłynął dnia 20 września 2011 r., dotyczył on jednak ujawnienia w dziale (...) podziału nieruchomości, z jednoczesnym wykreśleniem jej części jako przedmiotu własności osoby trzeciej, bez ingerencji w treść praw chronionych rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Powód nie wykazał, że miał świadomość takiej zmiany w zapisach w księdze wieczystej, roszczenie swe wywodził natomiast ze zmian w ewidencji gruntów. Z umowy przedwstępnej, zawartej w dniu 5 września 2011 r. między A. W. a powodem, wynikało, iż związanie ta umową istnieje do dnia 10 października 2011 r., jak wynika natomiast z pokwitowania z 14 września 2011 r. w tym dniu doszło do zwrotu zadatku i jednostronnego rozwiązania umowy. Po 10 października 2011 r. potencjalny nabywca nie był już związany postanowieniami umowy przedwstępnej, a zakres jego odpowiedzialności został ograniczony do wynoszącego 1000,-zł zadatku. Brak jest zatem związku przyczynowego między incydentalnym wyłączeniem rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych a uchycieniem się przez A. W. od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Powód nie wykazał, że doszło do popełnienia na jego szkodę przez jednostki organizacyjne pozwanego Skarbu Państwa czynu niedozwolonego, a opisywane w pozwie i dalszych pismach rozszerzających żądania i ich podstawę faktyczną okoliczności nie są powiązane ze sobą w taki sposób, by można było uznać, iż między nimi a wywodzonymi z nich

następstwami istnieje adekwatny związek przyczynowy; nie wykazał również poniesienia przez siebie szkody. Wskazać należy, że zapisy ewidencyjne, tworzące treść wpisów w rejestrze gruntowym, nie mogą być decydujące dla bytu prawa podmiotowego o charakterze bezwzględnym, to jest własności nieruchomości. Wpisy w ewidencji mają charakter wtórny w stosunku do stanu prawnego, a ich ewentualna niezgodność ze stanem rzeczywistym nie może prowadzić do zniweczenia skutków nabycia określonego prawa, ewentualne nieprawidłowości ewidencji nie pozbawiają bowiem nabywcy prawa własności. Błędne wpisy w ewidencji nie stanowiły żadnej przeszkody dla zawarcia aktu notarialnego, niezależnie od tego, że pozwany nie można przypisać winy w rozumieniu art. 415 k.c.

Określona w umowie przedwstępnej, która została zawarta między jej stronami, ceny 161500,-zł nie jest adekwatna do wyceny biegłego sądowego. Cena nieruchomości może być wprawdzie inna niż wynika to z wyceny biegłego, ale sama umowa przedwstępna budzi pewne wątpliwości, pierwsza jej strona jest bowiem w kopii, druga strona natomiast jest wypełniona odręcznie. Powód nie przedstawił żadnego dowodu, że taka umowa została zawarta, gdyż nie wnosił o słuchanie w charakterze świadka drugiej strony tej umowy. Roszczenie odszkodowawcze winno być wykazane przez dowody przedstawiane przez stronę, na zasadzie art. 6 k.c., a powód temu obowiązku nie podolał. Druga część jego roszczenia, o zapłatę zadośćuczynienia w wysokości 100000,-zł, także nie została w żaden sposób wykazana. Zadośćuczynienie winno spełniać funkcję kompensacyjną i należy je oceniać adekwatnie do stopnia naruszenia dóbr osobistych. Trudna sytuacja finansowa powoda nie została wykazana w sposób oczywisty, gdyż z dowodów przez niego przedstawionych powoda wynika tylko, że zawierał kilka umów pożyczek gotówkowych w różnym czasie. Powód w ogóle nie wykazał, że trudności w sprzedaży nieruchomości miały związek z błędnymi wpisami w ewidencji gruntów. Samo odstąpienie przez kontrahenta (i to wątpliwego) od umowy, bez wyraźnych podstaw, nie może rodzić roszczeń odszkodowawczych. Także wysokość tych roszczeń winna być określana w sposób adekwatny do rozmiarów szkody. Swoją szkodę powód określał w sposób subiektywny, mówiąc o rozstroju zdrowia i przedstawiając dowody w postaci swoich rozliczeń finansowych, z których nie do końca wynikał ani rozmiar zadłużenia, ani czas jego powstania.

Podstawą odpowiedzialności, o jakiej mowa w art. 417 k.c., jest szkoda oraz wyrządzenie jej przy wykonywaniu władzy publicznej. Powód nie zdołał wykazać szkody, jaką poniósł, a także związku przyczynowego pomiędzy błędnymi zapisami w ewidencji gruntów a brakiem możliwości znalezienia kupców na nieruchomość.

Jako podstawę rozstrzygnięć o kosztach przywołał Sąd normy art. 98 k.p.c. i §19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

W apelacji od opisanego wyżej wyroku powód zarzucił obrazę art. 233 k.p.c. oraz art. 361 k.c. i w oparciu o te zarzuty wniósł o zmianę wyroku przez zasądzenie na jego rzecz od pozwanego 178500,-zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztów procesu lub o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja częściowo zasługuje na uwzględnienie, acz nie ze wszystkimi podniesionymi w niej argumentami można się zgodzić.

Art. 233 k.p.c. zawiera dwie normy: w §1 reguluje sposób oceny dowodów pod kątem ich wiarygodności lub mocy dowodowej, w §2 zaś reguluje sposób, w jaki oceniać należy czynione przez stronę procesową przeszkody w przeprowadzeniu dowodu. Skarżący nie wskazuje nawet, która spośród tych norm miałyby zostać przez Sąd Okręgowy naruszona, nie ma to jednak znaczenia o tyle, że nie sposób w sprawie dopatrzeć się obrazy którejkolwiek z nich, przynajmniej w świetle towarzyszącej temu zarzutowi argumentacji szczegółowej. Powód (poza dowodem z zeznań świadka M. J.) powołuje się w niej wszak nie na wadliwą, bo sprzeczną z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego, ocenę dowodów, lecz na wadliwe jego zdaniem wnioski, jakie Sąd Okręgowy wysnuł z ustalonego na podstawie przeprowadzonych dowodów stanu faktycznego, ta zaś kwestia przynależy już do sfery prawa materialnego i pod kątem

zgodności bądź niezgodności z tym prawem będzie oceniana. Co się tyczy zeznań świadka M. J., to istotnie niewiele wniosły one do sprawy, jednoczesne figurowanie przez pewien czas działki numer (...) w dwóch księgach wieczystych było bowiem niesporne (i nie to stanowiło oś sporu), podobnie jak niesporne były inne stwierdzone jej zeznaniami okoliczności.

Oceny innych dowodów, w szczególności dowodu ze swego przesłuchania, powód już nie kwestionował, nie ma zatem żadnych przesłanek, by poprawność tej oceny poddać kontroli instancyjnej. Nie zarzucał też skarżący wadliwości ustaleń faktycznych, stąd ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy Sąd Apelacyjny przyjmuje za podstawę swego orzekania. Na marginesie tylko wskazać w tym miejscu warto, że do ustaleń tych – w zakresie historii kolejnych zbyć i nabyć gruntu oznaczonego obecnie jako działka numer (...) – wkradły się pewne nieścisłości, które jednak dla ostatecznego rozstrzygnięcia mają znaczenie marginalne, a wręcz można stwierdzić, że nie mają żadnego znaczenia.

Istotne w sprawie ustalenia sprowadzają się do tego, że powód był od 1 grudnia 2009 r. właścicielem obejmującej działkę numer (...) nieruchomości zapisanej w prowadzonej przez Sąd Rejonowy w C. księdze wieczystej Kw (...), że w dniu 5 września 2011 r. w formie pisemnej zwykłej zawarł z A. W. przedwstępną umowę sprzedaży tej nieruchomości za cenę ustaloną na poziomie 161500,-zł, która zapłacić ją miała ze środków pochodzących z kredytu bankowego, że umowa stanowcza zawarta być miała do dnia 10 października 2011 r., że w tym czasie rynkowa wartość nieruchomości wynosiła 133170,-zł, że po zawarciu umowy przyrzeczonej okazało się, iż w ewidencji gruntów działka numer (...) figuruje jako przedmiot własności Skarbu Państwa i że w związku z tym A. W. w dniu 14 września 2011 r. odstąpiła od umowy przedwstępnej, powód zaś (zgodnie z umową) zwrócił jej pobrane przy zawieraniu umowy w charakterze zadatku 1000,-zł. Kolejne istotne ustalenia dotyczą tego, że po ujawnieniu wadliwego wpisu w rejestrze gruntów Starosta (...) doprowadził do ujawnienia w dniu 21 października 2011 r. (data wpisu) w prowadzonej dla nieruchomości Skarbu Państwa księdze wieczystej Kw (...) działki numer (...) i do jej wykreślenia z tej księgi w tymże dniu, co usunęło niezgodność między stanem prawnym a opisanym w ewidencji, że po tej dacie powód usiłował sprzedać swoją nieruchomość, ale miał trudności w znalezieniu kontrahenta, że zbył wreszcie tę nieruchomość w dniu 4 grudnia 2012 r. D. K. za 83000,-zł, podczas gdy jej wartość rynkowa w tej dacie wynosiła 134460,-zł.

Faktów związanych z umową zawartą przez powoda z A. W. i ze zbyciem nieruchomości D. K. Sąd Okręgowy wprawdzie wyraźnie nie ustalił, jawią się one jednak jako okoliczności niesporne, a nadto stanowiły one przedmiot rozważań Sądu w dalszej części uzasadnienia jego wyroku, co pozwala Sądowi Apelacyjnemu na uznanie ich za element stanu faktycznego sprawy.

W takim stanie faktycznym żądanie powoda jawi się – wbrew temu, co przyjął Sąd Okręgowy – jako częściowo zasadne.

Nie sposób zgodzić się z Sądem Okręgowym, że powód nie wykazał szkody, udowodnił on bowiem, czyniąc w tym zakresie zadość wymogom art. 6 k.c., że należącą do niego nieruchomość mógł on być zbyć za 161500,-zł, sprzedał ją tymczasem za 83000,-zł. Odmienną kwestią jest, czy za powstanie tej szkody odpowiedzialność ponosić może pozwany, jest to bowiem uzależnione od tego, czy działaniu jego lub jego zaniechaniu przypisać można bezprawność i czy między tym jego działaniem lub zaniechaniem a szkodą, jakiej doznał powód, istnieje związek przyczynowy.

Skoro pozwany wadliwie prowadził ewidencję gruntów, dopuszczając do tego, by tworząca należącą do powoda nieruchomość działka numer (...) figurowała w niej jako przedmiot własności Skarbu Państwa, jego działaniu przypisać należy bezprawność. Bez znaczenia w tej sytuacji jest, czy działanie to było zawinione, czy też zawinione nie było, prowadzenie ewidencji gruntów realizowane jest bowiem w ramach działań władczych Państwa (imperium), a w takim przypadku dla zaistnienia odpowiedzialności za wyrządzoną nim szkodę znamię winy nie jest wymagane. Wynika to wprost z art. 417§1 k.c., który stanowi, że za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa (lub inny podmiot, wykonujący tę władzę z mocy prawa). Pozostaje sobie zatem odpowiedzieć na pytanie, czy między działaniem pozwanego a szkodą, jakiej doznał powód, zaistniał związek przyczynowy.

W myśl art. 361§1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła.

Z pewnością nie jest normalnym następstwem wadliwego prowadzenia ewidencji gruntów naruszenie czyichkolwiek dóbr osobistych lub czyjegoś zdrowia, nawet jeśli wskutek tego dojść by miało do powstania jakiegoś uszczerbku majątkowego; nie można wprawdzie z góry wykluczyć takiego skutku w indywidualnych, szczególnych przypadkach, ale wtedy rzeczą dochodzącego roszczeń z tego tytułu byłoby precyzyjne określenie dobra, jakie według niego zostało naruszone, oraz udowodnienie, że nastąpiło to właśnie wskutek wadliwego działania funkcjonariusza (organu) Państwa. W sprawie niniejszej zwrócić przyjdzie uwagę na niezwykle ogólnikowość określenia przez powoda podstaw roszczenia, powołał się on bowiem na nie określone bliżej straty moralne i cierpienia fizyczne i jego, i pozostającej poza procesem jego żony, a także na konieczność poniesienia odpowiedzialności przez kogoś „w tym państwie” za nieludzkie traktowanie obywateli i ich własności. Nie ulega przy tym w świetle jego i jego żony zeznań wątpliwości, że źródeł owych cierpień fizycznych i psychicznych, a także nieludzkiego traktowania upatruje wyłącznie w wywołanym niemożnością zbycia jego nieruchomości uszczerbku majątkowym, a w istocie – w niemożności spłacenia długów, za powstanie których pozwany nie może odpowiadać. Podkreślić należy, że i przystępujący do sprawy w roku postępowania fachowy pełnomocnik powoda nie był w stanie wyjść poza ogólnikowe sformułowania o zakresie jego cierpień psychicznych, o jego aktualnej sytuacji życiowej, o jego poczuciu bezradności oraz o utracie przezeń zdrowia, przy czym nie przedstawił żadnych dowodów mających wykazać, że owe cierpienia i utrata zdrowia wywołane zostały właśnie działaniem pozwanego. W tej sytuacji nie sposób dopatrzeć jakichkolwiek podstaw do uznania, że któreś z chronionych prawem (konkretnie zaś normą art. 23 k.c.) dóbr osobistych powoda zostało przez pozwanego naruszone lub że działania pozwanego doprowadziły u niego do rozstroju zdrowia, to zaś wyklucza powstanie po stronie powoda roszczeń wynikających z art. 448 k.c. lub z art. 445§1 k.c.

Odmienne ocenić należy roszczenie o charakterze odszkodowawczym.

W motywach swego wyroku Sąd Okręgowy skoncentrował się na stosunkach własnościowych i do kwestii tej przywiązał nadmierną wagę. Rację ma on niewątpliwie, gdy wywodzi, że sam wadliwy wpis w ewidencji gruntów nie pozbawiał powoda jego prawa do gruntu oznaczonego jako działka numer (...) i że figurowanie tej działki w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości Skarbu Państwa trwało bardzo krótko, rzecz w tym jednak, że powód jako podstawę swego żądania wskazywał nie tyle wadliwy wpis w księdze wieczystej, ile niezgodność ze stanem rzeczywistym wpisu w ewidencji gruntów i rezygnację z tej przyczyny z zakupu jego nieruchomości przez A. W.. W tym stanie rzeczy decydujące znaczenie przypisać należy temu, czy wadliwy wpis w ewidencji gruntu istotnie uniemożliwił powodowi zbycie nieruchomości za cenę uzgodnioną w umowie przedwstępnej. W tym celu sięgnąć trzeba do niektórych postanowień tej umowy, które w motywach zaskarżonego wyroku zostały pominięte. Otóż zgodnie z jej (...) środki na zakup nieruchomości A. W. pozyskać miała z kredytu bankowego, a w przypadku nieuzyskania przez nią tego kredytu „sprzedający zwróci kupującemu wpłacony zadatek”, co rozumieć należy jako oświadczenie woli, że w takim przypadku umowa przestanie strony wiązać.

Notoryjne jest, że dla każdego banku potencjalnie kredytującego istotne znaczenie ma, czy zapisy dokumentujące prawo do nieruchomości nie zawierają jakichś sprzeczności, które prowadzić by mogły w przyszłości do nieskuteczności przeniesienia własności. Choć zatem wadliwy wpis w ewidencji nie ograniczał praw właścicielskich powoda, podważał rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych i wymagał wyjaśnienia, które nie mogło nastąpić ( i nie nastąpiło) przed ekspirowaniem umowy przedwstępnej, która przewidywała zawarcie umowy przyrzeczonej do dnia 10 października 2011 r. W tym kontekście istotnego znaczenia nabiera złożony przez powoda, nazwany pokwitowaniem, dokument prywatny, prawdziwości którego pozwany nie zaprzeczył, zawierający oświadczenie A. W., że odstępuje ona od umowy przedwstępnej z uwagi na nieuzyskanie kredytu, spowodowane wystąpieniem niezgodności danych wynikających z ewidencji gruntów ze stanem ujawnionym w księdze wieczystej. Prowadzi ono do wniosku, że powód miał 2011 r. możliwość sprzedaży nieruchomości za 161500,-zł i że sprzedaż ta nie doszła do skutku ze względu na wadliwość wpisu w ewidencji gruntów. Konstatacji tej nie może podważyć istotnie niezbyt imponująca wysokość zadatku, którą Sąd Okręgowy zasygnalizował, bez bliższego wyjaśnienia, jakie okoliczność ta mogłaby mieć

w sprawie znaczenie. Jeśli chodziło mu o to, że wysokość zadatku nie przystawała do umówionej ceny i mogłaby z tej przyczyny wskazywać na jakąś formę porozumienia stron umowy przedwstępnej w celu uzyskania nie uprawnionych korzyści, to sugestia taka nie jest uprawniona, strony bowiem – jak stanowi art. 353<sup>1</sup> k.p.c. – ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się jego naturze, ustawie lub zasadom współżycia społecznego. Na marginesie warto dodać, że w świetle doświadczenia życiowego uzgodniona w umowie cena, jako mało okrągła, przemawia przeciwko takim podejrzaniom, zasadność których zresztą udowodnić winna była strona pozwana.

Rozważania powyższe nie mogą prowadzić do wniosku, że roszczenie odszkodowawcze powoda usprawiedliwione jest w całości. W adekwatnym w rozumieniu art. 361§1 k.c. związku przyczynowym z wadliwością ewidencji gruntów pozostaje jedynie szkoda odpowiadająca różnicy między sumą, za jaką nieruchomość powoda gotowa była nabyć A. W., a wartością rynkową tej nieruchomości w dacie dokonania jej sprzedaży, to jest w dniu 4 grudnia 2012 r. Nie sposób dopatrzeć się natomiast związku przyczynowego między uszczerbkiem majątkowym, jakiego powód doznał wskutek sprzedaży nieruchomości za cenę znacznie niższą od ceny rynkowej (za 83000,-zł). Sytuacja przymusu ekonomicznego, w jakim powód według jego twierdzeń się znalazł, nie została w najmniejszym stopniu wywołana działaniem pozwanego; przyczyną jej było zadłużanie się powoda, za które pozwany odpowiadać już nie może. Powództwo obejmujące żądanie zapłaty różnicy między rynkową ceną nieruchomości a ceną, jaką za nią zapłacił D. K. podlec musiało w tej sytuacji oddaleniu.

Zaistnienie przesłanek zmiany wyroku przez częściowe uwzględnienie powództwa pociągnąć za sobą musiało stosowną korektę rozstrzygnięcia o kosztach procesu, podstawę którego to rozstrzygnięcia stanowić winna obecnie norma zdania pierwszego in fine art. 100 k.p.c. Powód utrzymał się ze swym żądaniem w około 15%, w takiej samej zatem proporcji winien zwrócić poniesione przez pozwanego koszty. Jednocześnie, z uwagi na trudną sytuację życiową i materialną pozwanego, uznał Sąd Apelacyjny za stosowne zastosowanie art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i odstąpienie od pobrania od niego z zasądzonego roszczenia stosownej, przypadającej na niego, części kosztów sądowych, od uiszczenia których był zwolniony.

Z powyższych względów na podstawie art. 386§1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego podstawę swą znajduje również w normach zdania pierwszego in fine art. 100 k.p.c. i art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, z analogicznym jak w przypadku kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego uzasadnieniem. Orzeczenie o wynagrodzeniu za pomoc prawną udzieloną powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym wynika z norm §12 ust. 1 pkt 2, §6 pkt 6 i §2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSO Ryszard Biegun SSA Piotr Wójtowicz SSA Joanna Kurpierz