

Sygn. akt I C 2598/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w T. Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Wojciech Modrzyński

Ławnicy: -----

Protokolant: starszy sekret. Sądowy Monika Falkiewicz

po rozpoznaniu w dniu: 2 lipca 2014 r. w T.

przy udziale : -----

sprawy z powództwa: **A. G.**

przeciwko: **Gminie O.**

o zapłatę

1. Oddała powództwo

2. zasądza od A. G. na rzecz Gminy O. kwotę **3617,00 zł** (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

IC 2598/13

UZASADNIENIE

Do Sądu Okręgowego w T. wpłynął pozew A. G. przeciwko Gminie O. o zasądzenie na jego rzecz kwoty 110.024,34 zł tytułem odszkodowania wraz ustawowymi odsetkami od dnia wyrokowania i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu swego pozwu powód wskazał, iż poniósł szkodę majątkową w następstwie wydania przez Gminę O., tego samego dnia, dwóch sprzecznych ze sobą zaświadczeń o przeznaczeniu jego działki na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Powód jest właścicielem nieruchomości położonej we wsi O., gmina O., na które składają się działki (...). Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego wskazywało, iż nieruchomość powoda znajduje się w obszarze o wiodącej funkcji - tereny leśne (funkcja uzupełniająca - budownictwo mieszkaniowe rozproszone). Dnia 1 kwietnia 2010 roku powód zawarł ze Z. H. umowę przedwstępną sprzedaży ww. nieruchomości, ustalając termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 30 czerwca 2010 roku. Z. H. wpłacił powodowi zadatek w wysokości 50.000zł. Dnia 2 kwietnia 2010 roku powód odebrał w Urzędzie Gminy konieczne dla sporządzenia aktu notarialnego zaświadczenie o przeznaczeniu ziemi w studium. Zaświadczenie wskazywało zgodnie z prawdą przeznaczenie nieruchomości. W tym okresie czasu powód był zmuszony do sprawowania całodobowej opieki nad chorą matką. Każde opuszczenie przez niego domu wymagało zapewnienia matce opieki. Powód zwracał się wtedy o pomoc do swojej wieloletniej znajomej U. P. lub czasem do H. W.. Dnia 29 czerwca 2010 roku powód stanął się w siedzibie Banku (...) w G., który miał skredytować zakup nieruchomości. Formalności z notariuszem zostały załatwione przez kupującego oraz bank, w siedzibie którego miała zostać zawarta umowa. Notariusz przygotowała projekt aktu notarialnego. W projekcie znalazł się zapis - oświadczenie sprzedawcy o przedłożeniu zaświadczenia z których wynika przeznaczenie rolne działki. Notariusz wpisała także

informację, iż sprzedawca przedstawił zaświadczenie na podstawie których wpisała tę informację do projektu aktu. Powód był to faktem zaskoczony, zobaczył bowiem zaświadczenie o innej treści niż to, które otrzymał. Powód nie chciał składać fałszywych oświadczeń, w związku z tym poinformował strony oraz notariusza, że ma w domu zaświadczenie o innej treści. Powód zaproponował, iż w tej sytuacji pojedzie po nie do domu i po powrocie strony będą mogły podpisać umowę uwzględniającą treść właściwego zaświadczenia. Kiedy powód dotarł do domu okazało się że opiekująca się matką tego dnia H. W. nawet nie może zajmować się nią dłużej i w związku z czym powód nie może wrócić na podpisanie aktu. Jednocześnie notariusz wraz z asystentem nie mogli już czekać. W związku z powyższym nie było możliwości zorganizowania podpisania aktu notarialnego w godzinach późniejszych. Dnia 1 lipca 2010 roku kupujący złożył powodowi oświadczenie o odstąpieniu od umowy z przyczyn leżących po stronie sprzedającego, żądając zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Powód nie zapłacił zadatku w podwójnej wysokości. Kupujący wystąpił na drogę sądową. Wyrokiem Sądu Okręgowego w T. w sprawie IC 1270/10 powód został zobowiązany do zapłaty podwójnego zadatku wraz z kosztami postępowania na rzecz Z. H.. Z. H. wszczął postępowanie egzekucyjne. Ostatecznie powód musiał wpłacić komornikowi kwotę 160.024,34 zł, która pomniejszona o 50.000 zł otrzymanego wcześniej zadatku stanowi wartość przedmiotu sporu w niniejszym pozwie. Środki na spłatę komornika powód uzyskał z pożyczki od znajomych. Do dnia dzisiejszego pożyczki tej nie spłacił.

Powód nie podpisując aktu notarialnego wskazał na dwa odmienne w treści zaświadczenia z Urzędu Gminy. Obawiał się, że może zostać oskarżony o próbę wyłudzenia kredytu bądź oszustwo. W przygotowanym projekcie aktu notarialnego wpisano bowiem, że środki na zakup nieruchomości pochodzą z tzw. kredytów celowych, które są kredytami dofinansowywanymi przez Unię Europejską. Kredyt taki można uzyskać wyłącznie na zakup niezabudowanych użytków rolnych. Pierwotne przeznaczenie gruntów wskazanym zaświadczeniu urzędu gminy (tereny leśne) nie pozwalało na skorzystanie kredytu preferencyjnego ze środków Unii Europejskiej. W prowadzonym postępowaniu o zapłatę pomiędzy Z. H., a powodem – świadek M. K. urzędniczka Urzędu Gminy wskazała, że urzędnicy czasami pomagają interesantom „jeżeli na przykład bank sobie życzy żeby było wskazane określone przeznaczenie gruntów”. Jest to jawne przyznanie się do przestępstwa poświadczenia nieprawdy i świadczy o niskich standardach etycznych panujących w Urzędzie Gminy. Jak wskazano wyżej zaświadczenie o rolnym przeznaczeniu gruntu było potrzebne kupującemu oraz bankowi, a nie powodowi. W związku z tym przypuszczać należy, że w tym przypadku urzędnicy zdecydowali się pomóc jednemu z tych podmiotów. Powód składał liczne skargi w związku z wydaniem przez gminę dwóch zaświadczeń. W toku różnych postępowań wyjaśniających wyszło na jaw, że zaświadczenie o rolnym przeznaczeniu działki nie zostało odnotowane w żadnym rejestrze Gminy i nie została od niego pobrana opłata skarbowa. Wyjaśnienia Gminy czasami wskazywały, że drugie zaświadczenie odebrał sam powód, czasami że nie wiadomo kto je odebrał. Zdaniem powoda powody dla których wydano drugie zaświadczenie nie ma znaczenia dla ustalenia odpowiedzialności odszkodowawczej Gminy O.. Rada gminy O. w uchwale w(...)stwierdziła, że powód sam odebrał drugie zaświadczenie i zostało ono wydane na jego wniosek. Tłumaczenie to jest zwykłym kłamstwem powodowanym strachem przed odpowiedzialnością majątkową i karną odpowiedzialnych osób. W dniu 2 kwietnia 2010 roku powód wyszedł z domu tylko raz, bowiem musiał zapewnić opiekę schorowanej matce. Fakt ten potwierdziła świadek U. P..

W odpowiedzi na pozew Gmina O. w wniosła o oddalenie pozwu i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu swego stanowiska pełnomocnik pozwanej wskazał, iż Gminy nie łączy z powodem żaden stosunek zobowiązaniowy, który mógłby być ewentualnie podstawą żądanego odszkodowania. Powód nie określił żadnej podstawy prawnej, na której opiera swoje roszczenie. Samo stwierdzenie, że powód poniósł koszty związane z realizacją umowy o zadatek tak duże, iż wiązało się to praktycznie z jego upadłością, nie jest argumentem zobowiązującym pozwaną gminę do zapłaty żądanej kwoty. Gmina wskazała, iż w dniu 1 kwietnia 2010 roku powód zawarł ze Z. H. umowę o zadatek. Umowa ta nie została zawarta w formie aktu notarialnego. Określała jednak termin do którego powinna zostać zawarta umowa sprzedaży nieruchomości. Do zawarcia aktu notarialnego nie doszło, gdyż powód, w uzgodnionym terminie nie podpisał aktu notarialnego. Powód, co prawda stawiał się w siedzibie banku celem podpisania aktu notarialnego, jednakże wyszedł on w trakcie sporządzania aktu i nie wrócił, aby go podpisać. Na tę okoliczność został sporządzony przez obecnego na spotkaniu notariusza protokół stawiennictwa jednej i niestawiennictwa drugiej strony czynności prawnej. Ta okoliczność była przyczyną odstąpienia od Z. H. od umowy

i w konsekwencji spowodowała konieczność zwrotu przez powoda zadatku w podwójnej wysokości. Zagadnienie to było przedmiotem postępowania sądowego w sprawie IC 1270/10. Pozwana podkreśliła, iż zgodnie z umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości, umowa ostateczna sprzedaży miała zostać zawarta do 30 czerwca 2010 roku, a nie jak wskazał w pozwie powód ustalona na dzień 30 czerwca 2010 roku. Powód miał zatem dużo czasu aby przygotować niezbędne do zawarcia aktu notarialnego dokumenty i wyjaśnić ewentualne wątpliwości, a także aby ustalić dogodny dla obu stron termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana wskazała, iż w obu zaświadczeniach wydanych przez gminę wskazane zostało, że przedmiotowe działki rolne o numerach ewidencyjnych (...) będące własnością powoda, zgodnie z planem miejscowego zagospodarowania przestrzennego znajdują się w terenach rolnych. Ponieważ ten plan stracił ważność 31 grudnia 2003 roku wszelkie zapisy w aktach notarialnych dotyczące przeznaczenia terenu powinno opierać się na dokumentach geodezyjnych lub decyzjach o warunkach zabudowy. Wydawane zaświadczenia określają aktualne położenie działki w danej jednostce geodezyjnej. Zaś z dokumentów geodezyjnych wynika że działki nr (...) położone są w terenach określanych jako teren RV (Rola), LIV (łąka) i PS (pastwisko) LSV (lasy). Wydane zaświadczenie informuje, zgodnie z dokumentem geodezyjnym, że działki te są rolne i zlokalizowane są w kompleksie leśnym w miejscowości O.. Pozwana podkreśla, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy O. nie jest aktem prawa miejscowego. Zapisy i określenia funkcji terenów w studium należy traktować jako proponowane kierunki rozwoju terenu określonego w jego części graficznej i opisowej. Zaświadczenia wydawane są na wniosek zainteresowanej osoby. Tak też było w niniejszej sprawie. Prowadzone postępowania, wszczęte na wniosek powoda nie doprowadziły do odmiennych ustaleń. Przedmiotowe zaświadczenie zostało odebrane przez powoda. Treść zaświadczenia wydanego przez pozwaną nie mogła być żadną przeszkodą do zawarcia przez stronę umowy przedwstępnej, umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego. Nie ma żadnych podstaw do uznania że pozwana Gmina przyczyniła się w jakimkolwiek zakresie do nie zawarcia przez powoda umów sprzedaży nieruchomości rolnej, która jest jego własnością.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód A. G. jest właścicielem nieruchomości położonej we wsi O., gmina O., na którą składają się działki (...) o powierzchni 3,39 ha. Nieruchomość powoda otoczona jest nieruchomościami należącymi do Z. H.. Z. H. prowadzi szeroko zakrojoną działalność rolniczą. Jest m.in. hodowcą bydła. Tereny przylegające do działek powoda wykorzystywane są przez Z. H. głównie jako pastwiska dla jego krów.

Powód A. G. postanowił sprzedać ziemię. Potrzebował pieniędzy na leczenie dziecka. W dniu 1 kwietnia 2010 roku powód zawarł ze Z. H. umowę przedwstępną sprzedaży ww. wymienionej nieruchomości. W umowie strony wpisały, iż nieruchomość ma charakter rolny i określiły jej ceny na kwotę 300.00,00 zł. Strony w umowie przedwstępnej ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień do 30 czerwca 2010 roku. Umowa została zawarta w formie pisemnej, a Z. H. przy jej zawarciu wpłacił powodowi zadatek w wysokości 50.000 zł.

Dowód: umowa stron karta 90,91 akt

Zeznania Z. H. złożone 31.03.2014r., 01:08:30 k-144v

Zeznania A. G. złożone 2.07.2014r., 00:27:06 k 173

Po zawarciu umowy przedwstępnej A. G. udał się do Urzędu Gminy w O. celem uzyskania zaświadczenia o przeznaczeniu nieruchomości. zaświadczenie takie było potrzebne nabywcy - Z. H.. Z. H. zamierzał zakupić przedmiotową nieruchomość ze środków pochodzących z kredytu z banku (...) w G.. Był to specjalny kredyt preferencyjny dla rolników. Z. H. jest rolnikiem. Nabywca miał zdolność kredytową i jako rolnik mógł skorzystać z kredytu, w którym część miesięcznych rat należnych bankowi pokrywana była ze środków z Unii Europejskiej. Kredyty takie przewidziane były tylko i wyłącznie dla rolników i wyłącznie na zakup ziemi rolnej.

Dowód: zeznań świadka Z. H. złożone 31.03.2014r., 01:08:30 k-144v

zeznania świadka U. P. złożone 31 marca 2014 roku, 00:25:16 k- 143

zeznania A. G. złożone 2.07.2014r., 00:27:06 k 173

W chwili zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości sytuacja rodzinna A. G. była trudna. Zamieszkiwał on we wspólnym domu razem ze swoją starszą, schorowaną matką. Matka cierpiała na zespół otępienny typu Alzheimera i nie mogła zostawać sama bez opieki. Jej stan był bardzo poważny i wymagała całodobowej opieki osób trzecich. W dniu 1 kwietnia 2010 roku matka powoda nie rozpoznawała już najbliższych osób, ani swoich przyjaciół czy znajomych. Aby załatwić sprawę w Urzędzie Gminy O. A. G. poprosił koleżankę matki z pracy panią U. P., aby popilnowała matki, gdy on pojedzie do urzędu. W Urzędzie A. G. dowiedział się, że uzyskanie zaświadczenia w tym dniu będzie niemożliwe z uwagi na nieobecność wójta, który miał to zaświadczenie podpisać. Powód w tym dniu złożył stosowny wniosek o wydanie zaświadczenia o przeznaczeniu swojej nieruchomości i opłacił go opłatą skarbową. Wniosek został zarejestrowany we właściwych rejestrach Urzędu Gminy. W dniu 2 kwietnia powód ponownie poprosił U. P. by przyjechała i została razem z jego matką w domu gdy on pojedzie po zaświadczenie. U. P. nie była specjalnie uszczęśliwiona takim obrotem sprawy, bowiem tego dnia zajmowała się swoimi sprawami zawodowymi. Mimo to przyjechała i zaznaczyła że A. G., iż ma bardzo mało czasu ale postara się mu pomóc. W dniu 2 kwietnia 2010 roku powód otrzymał z Urzędu Gminy w O. zaświadczenie z którego wynika, iż należące do niego działki ewidencyjne nr (...) o łącznej powierzchni 3,32 ha zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego gminy O. przeznaczone były pod uprawy rolne. Plany zagospodarowania przestrzennego stracił ważność 31 grudnia 2003 roku. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy O. przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze o wiodącej funkcji - kompleks leśny (funkcja uzupełniająca - budownictwo mieszkaniowe rozproszone). Zaświadczenie podpisał wójt A. W..

Dowód: zeznania świadka K. K. (1) złożone 31 marca 2014 roku, 00:19:00 k-143

zeznania świadka U. P. złożone 31 marca 2014 roku, 00:25:16 k- 143

zaświadczenia z urzędu gminy w O. karta 22 akt

zeznanie Z. H. złożone 31.03.2014 roku, 01:08:30 k- 144

zeznanie A. G. złożone 2.07.2014r., 00:27:06 k- 173

Otrzymane zaświadczenie A. G. zawiózł niezwłocznie do nabywcy Z. H. i razem z nim udał się do banku (...) celem złożenia zaświadczenia do dokumentacji kredytowej. Po jakimś czasie powód powrócił do domu aby zająć się matką i zwolnić z obowiązków U. P..

Dowód: zeznanie świadka U. P. złożone 31 marca 2014 roku, 00:25:16, k- 143

Zeznanie H. W. złożone 14.05.2014r., 00:08:06 k -166

zeznanie A. G. złożone 2.07.2014r., 00:27:06 k- 173

Po otrzymaniu zaświadczenia i uzupełnieniu wszystkich brakujących dokumentów nabywca nieruchomości Z. H. wystąpił do Banku (...) w G. o kredyt preferencyjny dla rolników na zakup nieruchomości. Okazało się, że do otrzymania takiego kredytu konieczne jest zaświadczenie z Urzędu Gminy wskazujące na rolne przeznaczenie nieruchomości. Zaświadczenie wskazujące na przeznaczenie nieruchomości pod kompleks leśny z funkcją uzupełniająca budownictwo mieszkaniowe rozproszone uniemożliwiało uzyskanie kredytu na preferencyjnych warunkach. W bliżej niewyjaśnionych okolicznościach Urząd Gminy wydał drugie zaświadczenie z datą 2 kwietnia 2010 roku, które stwierdzało, iż dla działek ewidencyjnych nr (...) o łącznej powierzchni 3,32 ha plan zagospodarowania przestrzennego przewidywał ich wykorzystanie jako terenów rolnych. Plan ten stracił ważność 31 grudnia 2003 roku i w chwili obecnej zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy O. przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze o wiodącej funkcji tereny rolne. Zaświadczenie podpisała z upoważnienia wójta M. K.. Drugie zaświadczenie wydane zostało bez formalnego wniosku

i nie zostało opłacone. Pracownicy Urzędu gminy nie potrafią wskazać na czyj wniosek zaświadczenie takie zostało wydane i dlatego brak jest w tym zakresie jakiegokolwiek dokumentacji w urzędzie. „Nowe” zaświadczenie o rolnym przeznaczeniu nieruchomości dołączone zostało do dokumentacji kredytowej. Z. H. został pozytywnie zweryfikowany przez bank i przyznano mu kredyt preferencyjny na zakup nieruchomości.

Dowód: zeznania świadka J. C. złożone 31.03.2014 roku, 00:37:24, k- 144

zeznania świadka Z. H. złożone 31.03.2014 roku, 01:08:30 k- 144

Załatwienie procedur kredytowych trwało ponad 2 miesiące i w połowie czerwca Z. H. zaczął przygotowywać się do podpisania umowy przyrzeczonej. W tym celu udał się do notariusza w T. pani K. K. (2) i umówił się na termin podpisania umowy kupna nieruchomości w formie aktu notarialnego. Po uzyskaniu informacji o terminie pojechał do powoda i poinformował go o wyznaczonym terminie podpisania aktu. Powód zażądał okazania pieniędzy za nieruchomość. Nabywca był zaskoczony takim obrotem sprawy i wyjaśnił, iż znaczna część środków przeznaczonych na zakup nieruchomości będzie pochodziła z kredytu. Do uiszczzonego zadatku w wysokości 50.000,00 zł dopłaci gotówką dodatkowo 10 000 zł, zaś pozostałą część ceny to jest 240 000 zł powód uzyska z kredytu, który otrzyma Z. H.. Pieniądze zostaną mu wypłacone po zawarciu umowy przez Bank. W tej sytuacji powód oświadczył, iż nie zgadza się na podpisanie aktu notarialnego i dopóki nie zobaczy pieniędzy za nieruchomość nie podpisze żadnego dokumentu.

Dowód: zeznanie Z. H. złożone 31.03.2014 roku, 01:08:30 k- 144

zeznanie A. G. złożone 2.07.2014r., 00:27:06 k- 173

Między stronami już od dawna dochodziło do sporów związanych z korzystaniem z nieruchomości. A. G. zarzucał Z. H., iż jego krowy wchodziły na jego teren i niszczyły nieruchomość. Powód oskarżał wcześniej także Z. H. o zdewastowanie znajdującego się na nieruchomości domu. Strony nie darzyły się zaufaniem.

Dowód: zeznania Z. H. złożone 31.03.2014 roku, 01:08:30 k- 144

zeznanie A. G. złożone 2.07.2014r., 00:27:06 k- 173

Z. H. pojechał do notariusza i poinformował go o zaistniałym stanie rzeczy. Udał się także do Banku (...) w G. i po rozmowie z Dyrektorem Oddziału postanowił zorganizować podpisanie aktu notarialnego w siedzibie banku. Bojąc się kolejnych wykrętów ze strony powoda pojechał do niego do domu ze świadkami: E. D. i B. Z. w ich obecności poinformował powoda o terminie podpisania aktu w siedzibie Banku (...) w G.. Dyrektor Oddziału udostępniła stronom umowy swój gabinet, tak by można było podpisać akt notarialny. Przed podpisaniem umowy Z. H. pojechał własnym samochodem po notariusza do T.. Musiał przywieźć nie tylko notariusza, ale także jego pomocnika i sprzęt biurowy w postaci komputera i drukarki, które umożliwiłyby prawidłowe sporządzenie aktu. Termin wyznaczony był na ostatni dzień czerwca i był to w zasadzie ostatni moment na podpisanie umowy zgodnie z umową przedwstępną. Strony umówiły się na godzinę 12.00 w siedzibie Banku (...) w G.. Powód miał wątpliwości co do godziny spotkania i liczył na to, iż nabywca potwierdzi mu godzinę zawarcia umowy. Gdy zobaczył samochód Z. H. jadący w kierunku G. w dniu 30 czerwca 2014 roku powód domyślając się, iż ten zmierza na podpisanie aktu notarialnego wsiadł w swój samochód i pojechał zanim. Powód najpierw zatrzymał się w Banku (...) w L. i tam uzyskał informację, że umowa będzie podpisana w siedzibie banku, ale w G.. Następnie powód pojechał do G.. Na umówione spotkanie przybył z kilkunastominutowym opóźnieniem.

Dowód: zeznania H. W. złożone 14.05.2014r., 00:08:06, k- 166

zeznania E. D. złożone 14.05.2014r., 00:30:22, k – 167

zeznania B. Z. 2.07.2014r., 00:01:52, k - 172

zeznanie A. G. złożone 2.07.2014r., 00:27:06, k - 173

Notariusz rozpoczęła czynności od sprawdzenia tożsamości stron umowy i następnie rozpoczęła odczytywanie projektu aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości. W projekcie umowy zapisano informację, iż sprzedawane działki mają przeznaczenie rolne, co potwierdza powód jak i zaświadczenie wydane z Urzędu Gminy. Po usłyszeniu tej informacji powód oświadczył, iż jest to jakieś nieporozumienie, bowiem on posiada w domu zaświadczenie o przeznaczeniu gruntu o innej treści. Oświadczył, iż w takim układzie nie podpisze aktu notarialnego zanim sprawa nie zostanie wyjaśniona. Notariusz odmówiła powodowi zwrotu dowodu osobistego zanim nie sporządzi notatki z odmowy sporządzenia czynności notarialnej. Notariusz zapisała w notatce o odstąpieniu od podpisania umowy, iż do jej zawarcia nie doszło z uwagi na oświadczenie powoda o odmiennym przeznaczeniu nieruchomości niż wynikałoby to z umowy.

Dowód: zeznania Z. H. złożone 31.03.2014 roku, 01:08:30 k- 144

zeznania A. G. złożone 2.07.2014r., 00:27:06, k - 173

Powód udał się do domu celem odszukania zaświadczenia i dostarczenia go do notariusza. Jednakże okazało się, że nie będzie miał z kim zostawić chorej matki. W tej sytuacji do podpisania aktu notarialnego nie doszło i powód nigdy nie wyjaśnił kwestii drugiego zaświadczenia z Urzędu Gminy. Powód kilka dni później otrzymał od Z. H. pismo, z którego wynikało, iż nabywca odstępuje od umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie sprzedającego. Z. H. zażądał zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Powód nie był w stanie zwrócić Z. H. nawet uiszczzonego wcześniej zadatku. Otrzymane od Z. H. pieniądze przeznaczył na leczenie chorego dziecka. Kilka dni później Z. H. wystąpił do Sądu Okręgowego w T. z powództwem o zapłatę przeciwko powodowi. Wyrokiem z dnia 23 września 2011 roku Sąd Okręgowy w T. zasądził od powoda na rzecz Z. H. kwotę 105.522,85 zł wraz odsetkami od dnia 10 lipca 2010 roku do dnia zapłaty. Powyższy wyrok uprawomocnił się 29 grudnia 2011 roku.

Dowód: wyrok SO w T. z 23.09.2011 r. IC 1270/10 k- 160 i 167 i n.

Z. H. wystąpił do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w T. A. O. o wszczęcie postępowania egzekucyjnego na podstawie powyższego wyroku zaopatrzonego w klauzulę wykonalności. Komornik wszczął postępowanie i dokonał zajęcia nieruchomości powoda. Jednocześnie ustalił zaległość na kwotę 105.522,85zł tytułem należności głównej, 31.502,26 zł tytułem odsetek oraz kosztami egzekucyjnymi w wysokości 1800 zł - koszty zastępstwa w postępowaniu egzekucyjnym, 20.553,77 zł tytułem opłaty egzekucyjnej i 127,80 zł tytułem wydatków gotówkowych.

Dowód: zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości karta 25

A. G. aby nie dopuścić do sprzedaży licytacyjnej nieruchomości zwrócił się do swojego znajomego z P. J. P. o udzielenie pożyczki w kwocie 200.000zł na spłatę zadłużeń u komornika. Po spłacie zobowiązań Komornik postępowanie egzekucyjne umorzył. Powód do dnia dzisiejszego nie oddał uzyskanej pożyczki.

Dowód: okoliczność niesporna

Umowa pożyczki k-44

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zeznań świadków: K. K. (1), U. P., J. C., Z. H., H. W., E. D., B. Z., zeznaniach powoda oraz złożonych dokumentach i dokumentach zgromadzonych w aktach IC 1270/10 – wyroku i uzasadnieniu Sądu Okręgowego w T..

Sąd uznał za w pełni wiarygodne zeznania K. K. (1), U. P., J. C., Z. H., H. W., E. D. i B. Z.. Zeznania te są spójne, logiczne i konsekwentne. Świadczenie są osobami obcymi dla powoda. K. K. (1) i U. P. opisały szczegółowo stan zdrowia matki powoda w okresie od podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości do czasu próby zawarcia umowy przyrzeczonej. K. K. (1) jest lekarzem i opisywała stan zdrowia matki powoda jako lekarz sprawujący bezpośrednią opiekę nad chorą. Wskazywała, iż matka powoda cierpiała na zespół otępienny typu Alzheimerera. W kwietniu, maju i

czerwcu 2010 roku nie była już w stanie samodzielnie funkcjonować. U. P. i Z. H. potwierdzali, iż stan chorej był bardzo poważny i w żadnym razie nie mogła ona pozostawać bez opieki. Należy zwrócić uwagę, iż choroba ta doprowadziła w ciągu kilku następnych tygodni do śmierci chorej.

J. C., pracownica Banku (...) w G. opisała procedury kredytowe i potwierdziła fakt ubiegania się z pozytywnym skutkiem przez Z. H. o kredyt na zakup przedmiotowej nieruchomości. Świadek potwierdziła, iż do uzyskania kredytu dla rolników na preferencyjnych warunkach konieczne było zaświadczenie z Urzędu Gminy potwierdzające rolnicze przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego lub w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy. Zaświadczenie o innym przeznaczeniu nieruchomości, w tym także jako kompleksu leśnego z funkcją uzupełniającą – budownictwo mieszkaniowe rozproszone uniemożliwiało otrzymanie kredytu na preferencyjnych warunkach.

Z. H. jako strona zawartej umowy opisał szczegółowo relacje między nim a powodem i czynności podejmowane w celu nabycia nieruchomości od powoda i zaciągnięcia kredytu. Jego zeznania są spójne, logiczne, konsekwentne i korespondują z materiałem dowodowym w sprawie. Również zeznania H. W., E. D. i B. Z. uznać należy za wiarygodne w zakresie ustalonego stanu faktycznego. Panie były naocznymi świadkami pojedynczych zdarzeń związanych z relacjami między powodem a Z. H. związanych z planowanym zawarciem umowy przyrzeczonej w czerwcu 2010 roku, w szczególności wizyty Z. H. na podwórzu domu powoda, w trakcie której przekazywał on informacje o terminie zawarcia umowy. Drobne rozbieżności w zeznaniach świadków nie miały znaczenia dla oceny wiarygodności ich zeznań. Rozbieżności te są wynikiem upływu czasu i małym zaangażowaniem świadków w sprawy między powodem a Z. H..

H. W. była dodatkowo z powodem w Urzędzie Gminy w celu wyjaśnienia rozbieżności między wydanymi zaświadczeniami. O przebiegu pozostałych wydarzeń i odmowy podpisania aktu H. W. wiedziała wyłącznie z opowiadań powoda.

Sąd nie dał wiary zeznaniom Świadka W. L.. W ocenie Sądu zeznania te są niewiarygodne, sprzeczne ze sobą i nielogiczne. Świadek jest pracownikiem Urzędu Gminy – Kierownikiem Referatu, który był odpowiedzialny za wydanie dwóch sprzecznych ze sobą zaświadczeń o przeznaczeniu nieruchomości. Świadek, w ocenie Sądu, w sposób wyraźny dążył do zmniejszenia odpowiedzialności swojej i swoich pracowników za wydanie drugiego zaświadczenia bez formalnego wniosku, braku rejestracji zaświadczenia i uiszczenia opłaty. Trudno przyjąć, aby Urząd Gminy jako organ administracji mógł wydawać zaświadczenia o treści zależnej od życzeń obywateli składających wnioski o wydanie zaświadczenia o przeznaczeniu nieruchomości, a nie na podstawie urzędowych dokumentów jakimi są Plan Zagospodarowania Przestrzennego i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy. Wyjaśnienia świadka, iż działania takie podejmowane są na rzecz interesu obywateli godzą w fundamenty Państwa Prawa. Urząd jako organ administracji ma bowiem obowiązek wydawania decyzji administracyjnych, zaświadczeń na podstawie obowiązujących przepisów prawa, a nie w oparciu o subiektywne odczucia urzędnika czy prośby osób ubiegających się o wydanie takiego dokumentu. Należy podkreślić, iż świadek wskazywał, iż nie pamięta powoda jako petenta w Urzędzie Gminy. Później wskazywał, iż kolejne zaświadczenie musiało być wydane na prośbę powoda. Zeznania w tym zakresie są wewnętrznie sprzeczne i nielogiczne.

Sąd uznał za w pełni wiarygodne dokumenty dołączone do akt sprawy. Dokumenty te nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania.

Zeznania powoda A. G. Sąd uznał za wiarygodne wyłącznie w zakresie ustalonego stanu faktycznego. Jego zeznania są często sprzeczne wewnętrznie. Powód wskazywał, iż był zaskoczony ustalonym przeznaczeniem nieruchomości w przygotowanym projekcie aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości. Wyjaśnienia te budzą wątpliwości, co do prawdziwej przyczyny odstąpienia od podpisania aktu. Warto podkreślić, iż w umowie przedwstępnej jej strony wyraźnie określiły, iż nieruchomość ma charakter rolny. A. G. zamierzał sprzedać Z. H. swoją własność właśnie jako działki rolne. Co więcej, jak wynika z wyjaśnień powoda i Z. H. niezwłocznie po podpisaniu umowy przedwstępnej na prośbę nabywcy powód udał się do Urzędu gminy celem uzyskania zaświadczenia o rolnym

przeznaczeniu gruntu. Zarówno powód jak i świadek zgodnie wskazują, iż zaświadczenie to było niezbędne do uzyskania kredytu przez Z. H.. Od chwili podpisania umowy przedwstępnej powód miał świadomość zakupu działek ze środków częściowo pochodzących z kredytu bankowego. Jak sam wyjaśnia niezwłocznie po otrzymaniu zaświadczenia udał się z nabywcą do banku celem złożenia zaświadczenia do dokumentacji kredytowej. Również wyjaśnienia powoda o odmowie podpisania umowy w siedzibie notariusza nie zasługują na uwzględnienie. Powód wskazywał, iż nie miał zaufania do Z. H. i wobec braku gotówki w dniu podpisania aktu nie zgodził się na zawarcie umowy. Okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie są nienajlepsze relacje między powodem a Z. H.. Powód już przed podpisaniem umowy przedwstępnej podnosił roszczenia przeciwko Z. H. o naruszenie posiadania nieruchomości będącej przedmiotem umowy. Zarzucał, iż bydlę nabywcy narusza i niszczy nieruchomość, w tym przyczynia się do dewastacji znajdującego się na niej budynku. Powód oskarżał także nabywcę, iż przyczynił się do zniszczenia wcześniej domu znajdującego się na jego nieruchomości. Zdziwienie budzi, w świetle zasad doświadczenia życiowego, iż mimo tak złych doświadczeń powód zdecydował się na zawarcie umowy sprzedaży. A. G. wskazywał, iż nie miał do nabywcy zaufania, ale mimo to zdecydował się na sprzedaż tych działek właśnie jemu. Konsekwencją zawarcia umowy przedwstępnej jest obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej i powód musiał sobie z tego zdawać sprawę. Warto także podkreślić, iż zasady doświadczenia życiowego wskazują, iż w przypadku zakupu nieruchomości ze środków z kredytu, każdy przeciętny obywatel ma świadomość, iż kredyt zostanie uruchomiony po okazaniu w banku aktu notarialnego umowy sprzedaży. Nie jest zatem możliwe przelanie środków z banku przed podpisaniem umowy. Powyższa wiedza ma charakter powszechny. Powód musiał o tym wiedzieć skoro jeszcze przed terminem czynności notarialnej ponownie stawiał się ze Z. H. w banku, aby podpisać oświadczenia istotne dla udzielania kredytu preferencyjnego powodowi. Już wówczas musiał zdawać sobie sprawę, że przedmiotem transakcji są, jak to określono w umowie przedwstępnej, grunty rolne. Wówczas nie kwestionował tego przeznaczenia nieruchomości. Jak wyżej wskazano powód powoływał się na brak zaufania do Z. H. i obawę, iż ten zechce go oszukać. W ocenie Sądu z zeznań powoda w żaden sposób nie można wywnioskować, iż nabywca dopuścił się jakiegokolwiek czynności wskazującej na zamiar oszukania powoda. W chwili zawarcia umowy przedwstępnej wpłacił w gotówce zadatek w wysokości 50.000 zł. Powód wiedział, iż nabywca ubiega się o kredyt i dopiero z chwilą zawarcia umowy przedwstępnej może rozpocząć procedurę związaną z przyznaniem mu kredytu. Sam powód niezwłocznie po zawarciu umowy z dnia 1 kwietnia 2010 roku jechał z nabywcą do banku celem złożenia zaświadczenia do dokumentacji kredytowej. To wskazuje, iż nabywca w zasadzie zaraz po zawarciu umowy przedwstępnej przystąpił do czynności zmierzających do uzyskania środków na zakup nieruchomości. Strony wyraźnie wskazały w umowie przedwstępnej, iż zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi do 30 czerwca 2010 roku. Powód w żaden logiczny sposób nie potrafił wskazać dlaczego upływ czasu od momentu zawarcia umowy przedwstępnej traktował jako próbę „oszukania go”. Jest to tym bardziej niezrozumiałe gdy weźmiemy pod uwagę fakt uiszczenia zadatku w znacznej kwocie 50.000 zł. Gdyby nabywca nie doprowadził do zawarcia umowy przyrzeczonej do wskazanego terminu ze swej winy utraciłby zadatek. To raczej nabywca miał podstawy do obaw i nieufności wobec powoda. Powód zupełnie bezzasadnie odmawiając podpisania umowy przyrzeczonej w siedzibie notariusza, a następnie odstępując od podpisania jej w kolejnym terminie w siedzibie banku doprowadził do sytuacji, w której do zawarcia umowy nie doszło z przyczyn leżących po jego stronie. Takiemu przebiegu zdarzeń dał wyraz Sąd Okręgowy w T. w wyroku z dnia 23września 2011 roku w sprawie IC 1270/10.

W niniejszej sprawie powód dochodził od pozwanej gminy odszkodowania za szkodę, którą poniósł w wyniku wydania przez Gminę jednego dnia dwóch zaświadczeń odmiennie wskazujących przeznaczenie nieruchomości. Mimo, iż nie wskazał bezpośrednio podstawy prawnej roszczenia, nie budzi wątpliwości, iż domagał się on zasądzenia wskazanej kwoty w oparciu o art. 417§1 k.c.

Pozwana Gmina wniosła o oddalenie powództwa wskazując, iż nie łączył jej z powodem żaden stosunek obligacyjny, który mógłby stanowić podstawę ewentualnych roszczeń odszkodowawczych.

W ocenie Sądu żądanie pozwu jest niezasadne.

Nie budzi wątpliwości, iż powoda z Gminą nie łączył żaden stosunek obligacyjny. Powód nie dochodził jednak odszkodowania z tytułu niewykonania czy nienależytego wykonania zobowiązania gminy. Wskazywał, iż żąda

odszkodowania za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej. W tej sytuacji argumentacja zawarta w odpowiedzi na pozew jest bezprzedmiotowa.

Jak wynika z art. 417 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. Przepis art. 417 k.c. przewiduje odpowiedzialność odszkodowawczą za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym, zdefiniowanym jako "niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej". W przypadku szkód wyrządzonych przez organy państwowe lub jednostki samorządu terytorialnego poza sferą imperium, nie odpowiadają one na podstawie art. 417 k.c., lecz na ogólnych zasadach prawa cywilnego, co gwarantuje równą dla wszystkich podmiotów ochronę prawną, zgodnie z ogólnymi zasadami prawa cywilnego oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji RP. Po drugie, sformułowania "przy wykonywaniu" używa ustawodawca dla określenia funkcjonalnego związku między wywołaniem szkody a powierzeniem komuś pewnej czynności do wykonania. Także w przepisie art. 417 k.c. chodzi o oznaczenie zakresu czynności faktycznych i prawnych, które pozostają w ścisłym, funkcjonalnym związku z wykonywaniem władzy publicznej.

Dla określenia odpowiedzialności odszkodowawczej władz publicznych, obok zdarzenia sprawczego, konieczne jest ustalenie pozostałych przesłanek odpowiedzialności deliktowej, a więc **szkody i związku przyczynowego**. Przepis art. 417 k.c. nie zawiera w tej kwestii żadnej regulacji, a tym samym znajdują zastosowanie ogólne reguły dotyczące kompensaty szkody w mieniu (majątkowej) i na osobie (majątkowej i niemajątkowej) oraz koncepcji związku przyczynowego - w szczególności ujęte w przepisach art. 361, 444-448 k.c.

Podmiotami odpowiedzialnymi za szkodę wyrządzoną niezgodnymi z prawem zachowaniami władz publicznych są wyłącznie osoby prawne wykonujące władzę publiczną: Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego oraz inne osoby prawne, wykonujące z mocy prawa władzę publiczną (art. 417 § 1 k.c.), a także osoby prawne, którym zlecono wykonywanie zadań z zakresu władzy publicznej, na podstawie porozumienia (art. 417 § 2 k.c.).

Powód upatrywał szkody w wydaniu przez Gminę dwóch zaświadczeń wskazujących odmienne przeznaczenie nieruchomości wynikające ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy. Nie budzi wątpliwości, iż działania Gminy w tym zakresie uznać należy za niewłaściwe i naganne, sprzeczne z prawem.

Zgodnie z art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o panowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2012.647 j.t. ze zmianami) każdy ma prawo wglądu do studium lub planu miejscowego oraz otrzymania z nich wypisów i rysów.

Studium określa politykę przestrzenną gminy przez ustalenie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego powinny być formułowane na podstawie przepisów zawartych w aktach o mocy powszechnie obowiązującej, ale także na podstawie celów, kierunków, działań i innych wytycznych dotyczących polityki przestrzennej określonych w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz w aktach prawnych samorządu województwa i gminy, wskazanych w art. 9 ust. 2 u.p.z.p., jak i w innych przepisach ustawowych, aktach prawnych o charakterze wewnętrznym, które określają politykę przestrzenną poszczególnych podmiotów administracji publicznej. Lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego powinny ograniczać się do podstawowych dla rozwoju gminy czynników warunkujących jej zagospodarowanie przestrzenne, w tym zabudowę, zgodnie z podstawowymi wymogami ustawowymi oraz komplementarnie do polityki przestrzennej samorządu województwa i państwa, tak aby zachować spójność polityki przestrzennej państwa. Tak rozumiane lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, przyjęte w odniesieniu do istniejących na terenie gminy uwarunkowań faktycznych w zakresie zagospodarowania, stanowią podstawę ustalenia w studium kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy. Zgodnie z art. 9 ust. 4 u.p.z.p., ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych - wiążą one zarówno organ wykonawczy gminy przy sporządzaniu projektów planów miejscowych, jak i organ uchwałodawczy przy uchwalaniu tych planów. Studium jest aktem planistycznym, którego podstawowym celem jest określenie projektowanego zagospodarowania przestrzennego. Oprócz ustaleń w zakresie uwarunkowań

zagospodarowania przestrzennego studium zawiera lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego oraz kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a także określa przeznaczenie terenów. Za ustalenia wiążące zawarte w studium przy uchwalaniu planów miejscowych uznać należy lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego oraz kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i przeznaczenia terenów pod wskazane funkcje.

Wydanie wypisu lub wyrysu ze studium lub planu zagospodarowania przestrzennego jest czynnością urzędową w rozumieniu art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1282). Jak wynika z wyroku WSA w Gliwicach z dnia 7 maja 2009 roku (I SA/Gl 19/09, LEX nr 614299) o wydanie wypisu i/lub wyrysu z planu zagospodarowania przestrzennego może wystąpić każdy (art. 30 ust. 1 u.p.z.p.), a zatem w każdym celu. Organ administracji nie może z kolei odmówić ich wydania, nie ma też żadnego uprawnienia do badania w jakim celu wnioskodawca zamierza wykorzystać otrzymany dokument. Tak więc organ ten nie może zdecydować o kwestii podlegania lub niepodlegania czynności urzędowej, polegającej na wydaniu wypisu i/lub wyrysu z planu, opłacie skarbowej.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt omawianej sprawy wskazać należy, iż Urząd Gminy wydając zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości miał obowiązek podjąć powyższe działanie na podstawie wniosku podlegającego opłacie skarbowej. Wniosek taki winien zostać zarejestrowany w odpowiednim rejestrze gminy. Treść zaświadczenia, wobec braku planu zagospodarowania przestrzennego, winna uwzględniać informacje zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zawarte w studium informacje są wiążące dla Gminy przy określaniu planów zagospodarowania przestrzennego. W omawianej sprawie Urząd Gminy wydał z datą 2 kwietnia 2010 roku zaświadczenie, z którego wynikało, iż działki powoda przeznaczone są w studium jako kompleks leśny z dopuszczalną funkcją uzupełniającą budownictwo mieszkaniowe rozproszone. Podczas odczytywania przez notariusza projektu aktu notarialnego umowy sprzedaży ujawniono drugie zaświadczenie. Wydane zostało ono również przez Gminę tego samego dnia (2.04.2010r.). Pierwsze zaświadczenie zostało podpisane przez Wójta Gminy, drugie z jego upoważnienia przez Sekretarza Gminy. Drugie zaświadczenie wskazywało na rolne przeznaczenie nieruchomości. Znamienne jest, iż drugie zaświadczenie wydane zostało bez wniosku strony i uiszczenia opłaty skarbowej. Pozwany nie jest zatem nawet wskazać na czyj wniosek wydane zostało drugie zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w studium. Działania takie w ocenie Sądu są niedopuszczalne, a tłumaczenia pracowników gminy o tym, iż działanie takie stanowi swoiste sprostowanie zaświadczenia aby pomóc obywatelowi nie znajdują żadnego oparcia w obowiązujących przepisach prawnych.

Jak wyżej wskazano dla określenia odpowiedzialności odszkodowawczej władz publicznych, obok zdarzenia sprawczego, konieczne jest ustalenie pozostałych przesłanek odpowiedzialności deliktowej, a więc szkody i związku przyczynowego.

Powód wskazał, iż szkodę jaką poniósł na skutek działania Gminy to kwota 110.024,34 zł którą musiał uiścić komornikowi sądowemu prowadzącemu egzekucję należności zasądzonej wyrokiem z dnia 23 września 2011 roku W sprawie IC 1270/10 na rzecz Z. H.. Aby uniknąć egzekucji z nieruchomości powód musiał zaciągnąć pożyczkę u osoby trzeciej i spłacić całą należność wraz z kosztami postępowania egzekucyjnego (łącznie 160.024,34 zł). Dochodzona w niniejszym postępowaniu kwota została pomniejszona o zadatek jaki otrzymał powód od nabywcy (50.000zł).

Na marginesie wskazać należy, iż zgodnie z art. 361§1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W ocenie Sądu trudno uznać wszczęcie postępowania egzekucyjnego i koszty związane z prowadzeniem egzekucji stanowią normalne następstwo działania lub zaniechania, z którego wynikła szkoda.

Odnosząc się do ostatniej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej tj. związku przyczynowego pomiędzy szkodą, a zawnionym działaniem lub zaniechaniem ze strony organu samorządu terytorialnego, to w ocenie Sądu powód nie wykazał tej przesłanki, co skutkuje oddaleniem powództwa.

Jak już wyżej wskazano niewątpliwie fakt wydania przez Gminę dwóch zaświadczeń o przeznaczeniu nieruchomości mógł doprowadzić do powstania szkody. Związek przyczynowy pomiędzy szkodą a zawnionym działaniem lub

zaniechaniem innej osoby jest elementem koniecznym każdej odpowiedzialności odszkodowawczej. W tej sytuacji na powodzie ciążył obowiązek wykazania, iż to właśnie wydanie dwóch odmiennych zaświadczeń bezpośrednio wiązało się z powstałą szkodą. Zdaniem Sądu powód tego nie uczynił w niniejszej sprawie. Fakt wydania drugiego zaświadczenia o przeznaczeniu nieruchomości nie stanowił rzeczywistej przyczyny odmowy podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży. W tym zakresie Sąd nie podzielił stanowiska powoda. Powód już w umowie przedwstępnej wskazał, iż należące do niego grunty mają charakter rolny i zamierzał je sprzedać jako grunty rolne. A. G. już od momentu podpisania umowy przedwstępnej miał świadomość, iż nabywca nieruchomości stara się o preferencyjny kredyt rolniczy na zakup gruntów. To właśnie z tego powodu informacja o rolnym przeznaczeniu nieruchomości znalazła się w umowie przedwstępnej. To powód wystąpił do Urzędu Gminy o wydanie zaświadczenia ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy w dniu 1 kwietnia 2010 roku. Zaświadczenie to uzyskał w dniu 2 kwietnia 2010 roku i nie budzi wątpliwości, iż zdawał sobie sprawę ze sprzecznością przeznaczenia nieruchomości ujawnioną w zaświadczeniu w stosunku do swojego oświadczenia z umowy przedwstępnej. Niezwłocznie po otrzymaniu zaświadczenia powód wraz z nabywcą udał się do banku celem złożenia zaświadczenia do wniosku kredytowego. Należy także podkreślić, iż przed zawarciem umowy przyrzeczonej powód był ze Z. H. podpisać oświadczenia, iż jako właściciel nieruchomości nie korzystał przy jej nabyciu z pomocy ze strony Państwa (nieruchomość nie była nabyta na preferencyjnych zasadach z dotacji państwowych). Już wówczas wiedział, iż kredyt został pozwanemu przyznany. Wiedział także, iż kredyt ma charakter preferencyjny i przeznaczony jest na zakup gruntów rolnych. Należy podkreślić, iż to powód bez podania przyczyny obiektywnie usprawiedliwiającej jego zachowanie odmówił podpisania aktu notarialnego w siedzibie notariusza. Odmówił także podpisania aktu notarialnego w siedzibie banku. Odczytany mu projekt aktu notarialnego był zgodny z jego oświadczeniem o przeznaczeniu nieruchomości zawartym w umowie przedwstępnej. To właśnie zachowanie powoda, a nie fakt wydania przez Gminę dwóch odmiennych oświadczeń, skutkowało odstąpieniem od zawarcia umowy przyrzeczonej. Należy również podkreślić, iż wyrokiem z dnia 23 września 2011 roku Sąd Okręgowy w T. w sprawie IC 1270/10 zasądził od A. G. na rzecz Z. H. kwotę 105.522,85 zł tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Powyższy wyrok uprawomocnił się. Zgodnie z art. 365§1 k.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd zgodnie powołanymi wyżej przepisami orzekł jak w sentencji orzeczenia. O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c. w zw. z §6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013.490 tekst jednolity).