



Sygn. akt V CSK 174/07

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 sierpnia 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Strus (przewodniczący)

SSN Gerard Bieniek (sprawozdawca)

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego -
Lasów Państwowych - Nadleśnictwa P.

przeciwko S.W.

z udziałem interwenienta ubocznego P. S.A.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 24 sierpnia
2007 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 24 listopada 2006 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania,
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powodowy Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Nadleśnictwo P. żądał zasądzenia od pozwanego S.W. kwoty 106.000 zł z odsetkami tytułem odszkodowania za szkodę spowodowaną nienależytym wykonaniem zlecenia dotyczącego oszacowania wartości nieruchomości, w wyniku czego cena sprzedaży na kwotę 56.000 zł rażąco różniła się od rzeczywistej wartości nieruchomości ustalonej na 162.000 zł. Sąd Okręgowy w J. powództwo oddalił, a Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 24.11.2006 r. oddalił apelację strony powodowej.

W sprawie tej ustalono następujący stan faktyczny:

W dniu 26.08.2004 r. powodowy Skarb Państwa zawarł umowę sprzedaży z „K.” SA dotyczącą niezabudowanej działki gruntu położonej w B. gmina B. oznaczonej nr [...] o pow. 14.8826 ha. Nieruchomość została sprzedana za cenę 56.000 - zł. uzyskaną w wyniku przetargu. Cena została zapłacona. Powód ogłaszając przetarg w G. w dniu 22.06.2004 r. podał cenę wywoławczą 55.735 zł. „K.” złożyła ofertę cenową 56.000 zł.

Ustalono, że w dniu 31.01.2003 r. między powodem a pozwanym zawarta została umowa, w której powód zlecił, a pozwany przyjął do wykonania na terenie Nadleśnictwa następujące prace: wycena gruntów, działek budowlanych, budynków mieszkalnych jedno i wielorodzinnych wraz z budynkami gospodarczymi i innymi naniesieniami na poszczególnych działkach budowlanych pozostających w dyspozycji Nadleśnictwa. Szczegóły dotyczące zakresu i miejsca wykonania prac przez pozwanego miały być zawarte w zleceniach, które po podpisaniu umowy stanowić miały jej załącznik. Aneksiem z dnia 2.02.2004 r. strony dopracowały termin obowiązywania umowy od dnia 31.12.2004 r.

W dniu 20.02.2004 r. powód zlecił pozwanemu wykonanie wyceny nieruchomości gruntowej położonej w obrębie B., działka nr [...] o pow. 14.8826 ha., grunt wyłączony z produkcji leśnej, przeznaczenie w planie zagospodarowania jako teren odkrywkowej eksploatacji górniczej, zwałowania wewnętrznego i rekultywacji. Do zlecenia dołączono „wypis i wyrys”, informację z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 15.03.2004 r. pozwany sporządził operat szacunkowy nieruchomości. Pozwany zastosował następującą procedurę: podejście porównawcze, metoda porównywania parami. Wartość rynkową działki wycenił na kwotę 55.735 zł. W opinii pozwany podał szczegółowo podstawy prawne, podstawy metodologiczne oraz źródła informacji. Wskazując metodę wyceny pozwany uzasadnił stosowanie metody mieszanej tym, że na rynku lokalnym brak było nieruchomości podobnych do wycenianej. Dla potrzeb wyceny pozwany przeprowadził analizę sprzedaży działek podobnych do wycenianej; w miejscowości B. i okolicy nie stwierdzono takich transakcji.

W dniu 25.10.2004 r. Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych zwróciła się do powoda o informację, dlaczego w przeprowadzonej procedurze sprzedaży nieruchomości nie zwrócono uwagi na istotną różnicę w wycenie zbywanych gruntów - działki [...], między operatami szacunkowymi z marca 2004 roku i kwietnia 2000 roku. Do pisma dołączono opinię sporządzoną przez W.B. w kwietniu 2000 roku. W opinii biegły B. powołał podstawy prawne oraz podstawy metodologiczne. Rzecznawca ten zastosował przy ustalaniu wartości rynkowej nieruchomości metodę nazwaną podejściem porównawczym. Stosując tę metodę rzeczoznawca porównał ceny działek sprzedanych w B. w gminie B. we wsi R. oraz B. i ustalił wartość 1 ha spornej nieruchomości na ok. 9.379 zł. W piśmie skierowanym do Regionalnej Dyrekcji w W. rzeczoznawca ten stwierdził, że dokonując analizy rynku nieruchomości gruntowych w tej miejscowości nie stwierdzono faktycznego wyłączenia przedmiotowego gruntu z produkcji leśnej, stwierdzono, że w obrocie rynkowym nie notowano transakcji kupna - sprzedaży gruntów leśnych, a zainteresowanie kupnem nieruchomości rolnych i gospodarstw rolnych w celu prowadzenia działalności rolniczej na obszarach przeznaczonych w miejscowym planie ogólnym na cele inne niż rolnicze nie występuje. Występuje natomiast wykup nieruchomości rolnych i gospodarstw rolnych przez „K.” w wolnorynkowym obrocie cywilnym, według ich wartości rynkowej.

W dniu 15.12.2004 r. Komisja Arbitrażowa przy Stowarzyszeniu Rzecznawców Majątkowych sporządziła opinię, w której stwierdziła, że operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę S.W. jest niezgodny z prawem. Komisja stwierdziła, że przedmiot i zakres wyceny są niezgodne z treścią zlecenia,

cel wyceny został opracowany nieprecyzyjnie, zastosowano poprawne podstawy prawne, źródła danych o nieruchomości wymagają jednak uzupełnienia i poprawek, nie przywołano Standardów Zawodowych Rzecznawców Majątkowych jako podstawy wyceny, przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania określono w operacie szacunkowym poprawnie, lecz zapis jest niepełny, wymaga uzupełnienia, opis nieruchomości zawarty w operacie szacunkowym jest niepełny, stopień jego szczegółowości nie jest wystarczający do celów oszacowania, zastosowane podejścia i metody wyceny są niezgodne z przeznaczeniem nieruchomości, brak jest analizy rynku w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, określona wartość odnosi się do innego przedmiotu wyceny, niezgodnego ze zleceniem.

W dniu 28.04.2005 r. kolejny operat szacunkowy spornej nieruchomości sporządził rzeczoznawca majątkowy W.S. Rzecznawca ten zastosował podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej. Rzecznawca stwierdził, że na lokalnym rynku występował stosunkowo nieduży obrót nieruchomościami przeznaczonymi pod eksploatację powierzchniową złóż kopalin. Porównując ceny sprzedaży nieruchomości podobnych w latach 2001-2004, z pominięciem transakcji skrajnie wysokiej, rzeczoznawca ocenił wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 162.220 zł.

Powołany przez Sąd biegły H.R. sporządził opinię, w której wartość nieruchomości określił na kwotę 158.802 zł. Biegły dokonał wyceny wartości gruntu metodą porównawczą. Wartość rynkową biegły uzyskał przez porównanie cen transakcyjnych uzyskanych za podobne, inne nieruchomości gruntowe położone nad złożami. W opinii biegły sporządził zestawienie transakcji wyliczając cenę 1 m² powierzchni. Biegły stwierdził, że miejscowy rynek charakteryzuje się umiarkowaną chłonnością na nieruchomości podobnego typu. Wyceniana nieruchomość jest typowa na lokalnym rynku nieruchomości. Cena maksymalna wynosiła 2,02 zł./m², minimalna 0,31 zł./m². Biegły odrzucił cenę 7,43 zł/m² jako rażąco odbiegającą od średniej. Przyjmując za cenę 1 m² 1,02 zł wartość rynkową możliwą do uzyskania przy sprzedaży przedmiotowej działki, biegły ocenił na kwotę 158.802 zł.

Oddalając powództwo Sąd Okręgowy uznał, że strony łączyła umowa o dzieło. Pozwany wykonał nieprawidłowo tę umowę, dokonując oszacowania nieruchomości dopuścił się szeregu uchybień, które miały wpływ na trzykrotne zaniżenie wartości nieruchomości, Sąd uznał, iż strona powodowa ustalając cenę nieruchomości niewątpliwie kierowała się operatem szacunkowym sporządzonym przez pozwanego, jednak nie wykazała powstania szkody. W szczególności nie udowodniła, że zawarłaby umowę sprzedaży na cenę wyższą, niż uzyskana ze sprzedaży dokonanej w dniu 26.08.2004 r.

Ocenę tę – co do zasady – podzielił Sąd Apelacyjny podnosząc, że powodowy Skarb Państwa nie wykazał z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością, że za sprzedaż spornej nieruchomości uzyskałby cenę 162.290 zł (biegły S.) lub 158.802 zł (biegły sądowy). Nabywcą nieruchomości z uwagi na jej położenie, charakter i przeznaczenie mogła być wyłącznie „K.”, a więc mamy do czynienia z rynkiem nabywcy, co w istotny sposób wpływało na możliwą do uzyskania cenę sprzedaży.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniósł powodowy Skarb Państwa zarzucając naruszenie art. 471 k.c. w związku z art. 361 § 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie oraz art. 38 ust. 4 ustawy z dnia 29.09.1991 r. o lasach (Dz.U. Nr 45 z 2005, poz. 439) w brzmieniu obowiązującym od 1.01.2006 r. przez jego zastosowanie wbrew regułom z art. 3 k.c. Wskazując na powyższe, wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa względnie o przekazaniu sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota zagadnienia w niniejszej sprawie sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, czy w okolicznościach sprawy można uznać, że powodowy Skarb Państwa poniósł szkodę w postaci utraconych korzyści. Szkada jest bowiem w prawie cywilnym podstawową przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej. Zgodnie z art. 361 § 2 k.c. szkoda rozumiana jako każdy uszczerbek w prawie chronionych dobrach, z których ustawa wiąże powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej, może wystąpić w dwóch postaciach: straty, które poszkodowany poniósł w wyniku zdarzenia szkodzącego oraz nieuzyskanych przez niego

korzyściach. Strata wyraża się w rzeczywistej zmianie stanu majątkowego poszkodowanego i polega albo na zmniejszeniu się jego aktywów, albo na zwiększeniu się pasywów. Utrata korzyści polega natomiast na niepowiększeniu się czynnych pozycji majątku poszkodowanego, które byłyby pojawiłyby się w tym majątku, gdyby nie zdarzenie wyrządzające szkodę. Poważne trudności w ustaleniu rozmiaru szkody w postaci utraconych korzyści stwarza jej hipotetyczny charakter. Szkoda w tej postaci musi być przez poszkodowanego wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, iż w świetle doświadczenia życiowego uzasadnia przyjęcie, iż utrata spodziewanych korzyści rzeczywiście nastąpiła (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21.06.2001 r. IV CKN 328/00, niepublik.). Do takiego ustalenia istotne znaczenie ma zbadanie zachowania się poszkodowanego zarówno przed, jak i po nastąpieniu zdarzenia szkodzącego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3.10.1979 r. II CR 304/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 164). Od szkody w postaci *lucrum cessans* należy odróżnić pojawiające się w języku prawniczym pojęcie szkody ewentualnej, przez którą należy rozumieć utratę szansy uzyskania pewnej korzyści majątkowej” (np. szansy wygrania na loterii). Różnica wyraża się w tym, że w wypadku *lucrum cessans* hipoteza utraty korzyści graniczy z pewnością, w wypadku szkody ewentualnej prawdopodobieństwo utraty korzyści jest zdecydowanie mniejsze. Przyjmuje się, że szkoda ewentualna nie podlega naprawieniu. W praktyce pojawiają się jednak sytuacje graniczne, które wymagają szczególnej wnikliwości.

Odnosząc te uwagi dla okoliczności niniejszej sprawy należy rozstrzygnąć czy chodzi o szkodę ewentualną, czy też o utracone korzyści. Sądy obu instancji nie uwzględniły powodztwa z tego względu, że powodowy Skarb Państwa nie wykazał, aby przy prawidłowym oszacowaniu nieruchomości mógł sprzedać sporną nieruchomość za cenę znacznie wyższą (3 krotnie wyższą). W istocie uznały więc iż chodzi o szkodę ewentualną, która nie podlega naprawieniu. Tej oceny w okolicznościach sprawy nie można podzielić z następujących przyczyn:

Po pierwsze, jest poza sporem, że zgodnie z art. 38 ust. 4 ustawy z dnia 28.0.91991 r. o lasach (Dz.U. z 2005, Nr 45, poz. 435 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym przed 1.08.2006 r., który znajduje w sprawie zastosowanie, sprzedaż nieruchomości znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych

następuje w drodze przetargu. Skoro chodzi zaś o nieruchomości skarbowe, to ustalenie ceny musi poprzedzać oszacowanie wartości nieruchomości, a cena (cena wywoławcza) nie może być ustalana poniżej wartości.

Po drugie, ustalano ponad wszelką wątpliwość, że operat szacunkowy sporządzony przez pozwanego był oczywiście wadliwy, co w konsekwencji doprowadziło do ustalenia wartości nieruchomości w sposób rażąco zaniżony. Tak bowiem należy ocenić trzykrotne zaniżenie wartości nieruchomości.

Po trzecie, ma rację Sąd Apelacyjny iż jedynym nabywcą nieruchomości mogła być i była „K.”, a to z uwagi na położenie nieruchomości, jej charakter i przeznaczenie. Pominięto jednak to, że nabyciem tej nieruchomości była żywo interesowana „K.”, gdyż w tym miejscu prowadzona była tzw. odkrywka złoża węgla brunatnego. „K.” już w 2000 r. doprowadziła do wydania decyzji o wyłączeniu spornej nieruchomości z gospodarki leśnej i nie sposób przyjąć, aby zrezygnowała z jej nabycia, gdyby cena nieruchomości, prawidłowo ustalona, była trzykrotnie wyższa.

Po czwarte, z opinii biegłego S. (k. 63-64) wynika, że „K.” w rejonie tzw. odkrywki nabywała nieruchomości m.in. położone w B. (gdzie położona była sporna nieruchomość) płacąc za 1 m² od 1,09 zł do 7,43 zł, co daje średnią 1,52 zł. Biegły ten przyjął do spornej nieruchomości cenę 1,09 za 1 m², co dało wartość nieruchomości o obszarze 148.826 m² – 162 220,34 zł, to nie sposób uznać, aby taką cenę kwestionowała „K.”, która z jednej strony była zainteresowana nabyciem ze względu na prowadzoną działalność gospodarczą, z drugiej zaś strony była zorientowana w cenach, a cena ustalona przez rzeczoznawcę S. nie odbiegała od cen, za jakie nabyła podobne nieruchomości. W tej sytuacji stawianie powodowemu Skarbowi Państwa wymagania, aby udowodnił, iż „K.” nabyłaby sporną nieruchomość za cenę, której podstawą ustalenia była wartość nieruchomości ustalona przez biegłego S. jest zbyt rygorystyczne, a wręcz niewykonalne. Wskazane wyżej okoliczności pozwalają z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością przyjąć, że „K.” nabyłaby po tej cenie sporną nieruchomość. Tym samym uzasadniona jest teza, że w sprawie chodzi o utracone korzyści, które powodowy Skarb Państwa mógł osiągnąć, a nie szkodę ewentualną. Zarzut naruszenia art. 361 § 2 k.c. trzeba więc uznać za uzasadniony.

Posiłkowy argument podniesiony przez Sąd Apelacyjny, który odwołał się do treści art. 38 ust. 4 ustawy o lasach (możliwość ustalenia ceny sprzedaży w negocjacjach, w razie bezskutecznego przetargu) jest o tyle chybiony, że w dacie sprzedaży nieruchomości treść art. 38 ust. 4 cyt. ustawy była odmienna.

Z tych powodów, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., orzeczono jak sentencji.