



Sygn. akt II CSK 388/09

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 27 stycznia 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSA Barbara Trębska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Eugeniusza K.  
przeciwko Mirosławowi B.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 27 stycznia 2010 r.,  
skargi kasacyjnej powoda  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 26 marca 2009 r.,

- 1. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie I i IV i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego,**
- 2. oddala skargę kasacyjną w pozostałej części.**

Uzasadnienie

Powód Eugeniusz K. domagał się zasądzenia od Mirosława B. kwoty 477.000 zł z ustawowymi odsetkami, tytułem naprawienia szkody wyrządzonej mu przez pozwanego, nienależycie wykonującego umowę pośrednictwa jaka wiązała strony.

Wyrokiem wstępnym z dnia 31 października 2007 r. Sąd Okręgowy w Z. uznał roszczenie powoda za usprawiedliwione co do zasady, a następnie wyrokiem z dnia 29 grudnia 2008 r. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 267.200 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 maja 2007 r., oddalając powództwo w pozostałym zakresie. Sąd ten ustalił, że pozwany w ramach prowadzonej działalności gospodarczej był związany z Z. Szkolnym Związkiem Sportowym (ZSZS) umową pośrednictwa do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu w postaci działki niezabudowanej o powierzchni ok. 2300 m<sup>2</sup>, położonej w Z. przy ul. M.[...], początkowo za cenę 600.000 zł, a od 1 października 2005 r. za cenę 400.000 zł z możliwością negocjacji. W grudniu 2006 r. powód zgłosił się do władz ZSZS z propozycją zakupu tej działki. Gdy dowiedział się, że wyłączność przy sprzedaży posiada pozwany, strony zawarły umowę pośrednictwa przy zakupie nieruchomości na cele inwestycyjne. Pozwany przekazał powodowi ofertę sprzedaży za cenę 400.000 zł i zobowiązał się do pośredniczenia w kupnie nieruchomości. W grudniu 2006 r. oferta powoda opiewała na kwotę 230.000 zł. W związku z koniecznością niezwłocznego zdobycia środków na pokrycie długów, ZSZS zaproponował pozwanemu, aby on sam nabył działkę. W dniu 5 marca 2007 r. pozwany złożył ofertę zakupu za kwotę 240.000 zł. W dniu 13 marca 2007 r. powód przedstawił ZSZS ofertę nabycia nieruchomości za kwotę 100 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni, a gdy dowiedział się, że wpłynęła korzystniejsza, 19 marca 2007 r. podwyższył cenę do 125 zł za 1 m<sup>2</sup>. Wcześniej, bo 16 marca 2007 r., ZSZS oraz pozwany z żoną zawarli przedwstępną umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości o pow. ok. 2500 m<sup>2</sup>. Powód został poinformowany, że nieruchomość została sprzedana za korzystniejszą cenę. Pozwany nie powiadomił powoda o stanowisku ZSZS co do woli natychmiastowej

sprzedaży i negocjacji ceny nieruchomości oraz o tym, że sam stara się o kupno tej działki.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Z. przy ul. M.[...], uwzględniająca aktualny jej stan i sposób użytkowania na dzień zawarcia umowy sprzedaży jej prawa użytkowania wieczystego, tj. 22 sierpnia 2007 r. wynosiła 483.400 zł, natomiast jej wartość rynkowa na dzień oszacowania przez biegłego Jerzego Z. stanowiła kwotę 497.200 zł. W 2007 r. nie było w Z. obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast z uchwały Rady Miasta Z. z dnia 28 marca 2000 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” działka zaliczona została do zespołu urbanistycznego śródmiejskiego. W obecnie istniejącym „Studium...” z dnia 19 sierpnia 2008 r. nieruchomość położona jest w strefie intensywnej urbanizacji miejskiej, na terenie dominującej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

W ocenie Sądu Okręgowego szkoda powoda w postaci utraconych korzyści wyraża się kwotą 267.200 zł, stanowiącą różnicę pomiędzy wartością prawa, które weszłoby w skład majątku powoda, gdyby nie działanie pozwanego (497.200 zł), a wysokością środków pieniężnych jakie powód musiałby przeznaczyć na nabycie nieruchomości (230.000 zł). W pozostałej części Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo jako niezasadne.

Po rozpoznaniu apelacji obydwu stron od powyższego wyroku, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądzoną na rzecz powoda kwotę obniżył do 209.700 zł, w pozostałej części apelację pozwanego i w całości apelację powoda oddalił. Przyjmując za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, Sąd drugiej instancji podniósł, że powód zaoferował za nieruchomość ostatecznie cenę 125 zł za 1 m<sup>2</sup>, czyli w sumie 287.500 zł i to tę kwotę (a nie przyjętą przez Sąd Okręgowy – 230.000 zł) należało uwzględnić przy ustaleniu wysokości jego szkody, stanowiącej różnicę między obecną wartością działki, ustaloną w odniesieniu do jej aktualnego sposobu wykorzystania, a kosztem jej nabycia jaki poniósłby powód, gdyby doszło do umowy sprzedaży między nim a sprzedającym ZSZS. Tylko z tej przyczyny Sąd Apelacyjny zmienił

zaskarżony wyrok obniżając zasądzone odszkodowanie. Pozostałe zarzuty pozwanego, a w całości zarzuty powoda, Sąd Apelacyjny uznał za niezasadne.

Powód zaskarżył powyższy wyrok skargą kasacyjną w części oddalającej jego apelację oraz zmieniającej na jego niekorzyść wyrok Sądu Okręgowego. W ramach pierwszej podstawy zaskarżenia, skarżący zarzucił naruszenie: art. 361 § 1 i 2 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. w zw. z art. 471 k.c., art. 361 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c., art. 154 ust. 2 i 3 w zw. z art. 149 u.g.n., art. 154 ust. 3 w zw. z art. 149 u.g.n., art. 152 ust. 2 i art. 153 ust. 1 i 2 w zw. z art. 150 ust. 1 pkt i ust. 2 w zw. z art. 151 ust. 1 i art. 149 u.g.n., art. 6 k.c. w zw. z art. 382 k.p.c. i art. 391 k.p.c., art. 65 k.c. W ramach naruszenia przepisów postępowania skarga zarzuciła naruszenie: art. 479<sup>14</sup> § 2 w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c. i art. 378 § 1 oraz art. 386 § 1 k.p.c., art. 380 k.p.c. w zw. z art. 154 ust. 1 i 2 i art. 7 w zw. z art. 240 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c., art. 227 i art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c., art. 378 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 387 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

W konkluzji wniósł skarżący o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z rozważanych w pierwszej kolejności zarzutów dotyczących naruszenia przepisów procesowych, zasadnym okazał się tylko ten dotyczący uchybienia przez Sąd Apelacyjny zasadzie prekluzji procesowej wyrażonej w art. 479<sup>14</sup> § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 378 § 1 k.p.c., poprzez uwzględnienie apelacji pozwanego odnośnie do błędnego ustalenia wysokości wydatków, jakie powód poniósłby na zakup przedmiotowej nieruchomości, mimo że pozwany zarzutu w tym zakresie nie podniósł w odpowiedzi na pozew. Ze stanowiskiem powyższym należy się zgodzić. W pozwie powód określił swój wydatek na zakup działki na kwotę 240.000 zł (tę kwotę uwzględnił w wyliczeniu szkody), której pozwany w odpowiedzi na pozew nie kwestionował. Wobec faktu, że pozwany – mimo obowiązku wynikającego z art. 479<sup>14</sup> § 2 k.p.c. – nie podważył powyższej kwoty jako nakładów, które powód poniósłby kupując nieruchomość, brak było podstaw

do ustalenia, że zapłaciłby on za działkę 287.500 zł, tj. kwotę którą zaproponował w swej ostatniej ofercie skierowanej do sprzedającego już po zawarciu przez tego ostatniego umowy przedwstępnej z pozwanym. Pozwany kwestionując w odpowiedzi na pozew wyliczenie szkody, nie twierdził, że dla jej poprawnego ustalenia należy od ewentualnej rynkowej wartości działki odjąć kwotę 287.500 zł, a nie 240.000 zł. Dopiero też w piśmie procesowym z dnia 12 grudnia 2008 r. podniósł, że ewentualne odszkodowanie winno być pomniejszone o inne jeszcze wydatki jakie powód poniósłby kupując nieruchomość. W apelacji zaś zarzucając m.in. błędne ustalenie, że suma potrzebna na nabycie przez powoda nieruchomości wynosi 230.000 zł, podniósł jedynie, że byłaby ona wyższa, bowiem powód musiałby nadto zapłacić prowizję pozwanemu, ponieść opłaty notarialne, koszty geodezyjnego wydzielenia działki i koszty związane z uzyskaniem kredytu na zakup działki. W istocie zatem pozwany nie kwestionował ceny przyjętej przez Sąd Okręgowy jaką powód musiałby zapłacić (230.000 zł), ale nieuwzględnienie innych jeszcze wydatków obciążających kupującego. Sąd Apelacyjny podwyższając w ramach tego zarzutu cenę jaką powód wydatkowałby na kupno nieruchomości, naruszył przeto nie tylko art. 479<sup>14</sup> § 2 k.p.c., ale także wskazany w skardze art. 378 § 1 k.p.c. Konsekwencja poczynienia przez Sąd Apelacyjny ustaleń z uchybieniem powyższych przepisów, było niewłaściwe zastosowanie art. 361 § 1 i 2 k.c. dla ustalenia zakresu szkody poniesionej przez powoda, co także podniósł skarżący.

W rezultacie zasadnie skarga kasacyjna kwestionuje zmianę przez Sąd Apelacyjny z apelacji pozwanego wyroku Sądu Okręgowego, przez obniżenie zasądanego odszkodowania w wyniku ustalenia wyższej ceny jaką powód zapłaciłby za nieruchomość.

Pozostałe zarzuty skargi kasacyjnej związane są z oddaleniem przez Sąd Apelacyjny przyczyn, dla których uznał niektóre z zarzutów apelacji za nietrafne. Sąd Najwyższy już wielokrotnie wyjaśniał, że zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny argumentacji, która doprowadziła do wydania zaskarżonego orzeczenia, odczytania jaki stan faktyczny lub prawny stanowił podstawę

rozstrzygnięcia, a tym samym gdy nie poddaje się ono kontroli kasacyjnej (por. niepublikowane wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 19 września 2007 r. sygn. akt II CSK 175/07; z dnia 7 listopada 2007 r., sygn. akt II CSK 390/07; z dnia 9 listopada 2007 r., sygn. akt V CSK 263/07; z dnia 28 listopada 2007 r., sygn. akt V CSK 288/07; z dnia 11 stycznia 2008 r., sygn. akt V CSK 240/07, z dnia 6 lutego 2008 r., sygn. akt II CSK 421/07, z dnia 11 kwietnia 2008 r., sygn. akt II CSK 615/07, z dnia 13 listopada 2003 r., IV CK 183/02). Nie budzi też wątpliwości, że z uwagi na wynikający z art. 378 § 1 k.p.c. obowiązek sądu drugiej instancji rozpoznania wszystkich zarzutów zawartych w apelacji, pisemne motywy tego sądu winny zawierać nadto przedstawienie oceny podniesionych w apelacji zarzutów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2008 r. IV CSK 331/08, nie publ.).

Uzasadnienie zaskarżonego wyroku, wbrew zarzutom skargi, spełnia powyższe wymogi. Sąd Apelacyjny wyjaśnił dlaczego uznał za niezasadny zarzut naruszenia art. 154 ust. 2 u.g.n. oraz z jakich powodów nie uznał za uzasadnione przyjęcie dla wyceny przedmiotowej nieruchomości optymalnego sposobu jej użytkowania (10 i 11 strona uzasadnienia).

Wszystkie pozostałe zarzuty, zarówno dotyczące naruszenia prawa procesowego jak i materialnego, zbędnie rozbudowane i powtarzane, dotyczą w istocie jednej tylko kwestii, a mianowicie sposobu wyceny nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania za szkodę w postaci utraconych korzyści, wskutek niedojścia z winy pozwanego do transakcji kupna – sprzedaży pomiędzy powodem a sprzedającym nieruchomość ZSZS. Spór odnosił się zatem do sposobu ustalenia wysokości szkody poniesionej przez powoda, naprawienia której dochodził w niniejszej sprawie. Poza nim pozostaje natomiast uznanie, iż szkodą tą jest różnica między wartością prawa jakie weszłoby do majątku powoda (prawo użytkowania wieczystego oznaczonej nieruchomości), a nakładami jakie poniósłby na jej nabycie. Podstawowym zagadnieniem z punktu widzenia należnego powodowi odszkodowania było zatem ustalenie wartości prawa, którego nie nabył on z powodu nienależytego wykonania umowy pośrednictwa przez pozwanego.

Ponieważ chodzi o prawo użytkowania wieczystego wydaje się właściwym, aby wartość tego prawa ustalić za pomocą zasad szacowania nieruchomości przewidzianych w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a upoważnia do tego zapis art. 149 tej ustawy, zgodnie z którym jej przepisy dotyczące wyceny nieruchomości stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na podmiot własności i cel wyceny. W art. 150 ust. 1 u.g.n. przewidziane zostały trzy sposoby określenia wartości nieruchomości: rynkową, odtworzeniową i katastralną. Wartość rynkową, o którą chodzi w niniejszym sporze, określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu (art. 150 ust. 2 u.g.n.). Stanowi ją najbardziej prawdopodobna cena nieruchomości, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych (art. 151 ust. 1 u.g.n.). Sposoby określenia wartości nieruchomości, stanowiące podejście do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości, przy czym dla ustalenia wartości rynkowej stosuje się przede wszystkim podejście porównawcze lub dochodowe (art. 152 u.g.n.). Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Podejście to stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Podejście dochodowe polega natomiast na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód (art. 153 ust. 1 i 2 u.g.n.). Wartość rynkową nieruchomości określają rzeczoznawcy majątkowi (art. 7 u.g.n.), o których mowa w art. 174 i nast. u.g.n., kierując się metodami i technikami wyceny wskazanymi w rozporządzeniu z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

W niniejszej sprawie sądy orzekające za podstawę ustalenia wysokości szkody powoda przyjęły – w ślad za opinią biegłego Jerzego Z. – wartość rynkową nieruchomości ustaloną przy zastosowaniu podejścia dochodowego, a to z uwagi na brak wystarczającej ilości danych z rynku nieruchomości podobnych, które

dawałyby możliwość przeprowadzenia analizy rynku pod kątem określenia wzajemnych relacji między cenami transakcyjnymi uzyskiwanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości, co uniemożliwiło zastosowanie podejścia porównawczego. Na sposób dokonanej przez biegłego wyceny wpłynęło także wskazanie przez Sąd Okręgowy biegłemu, iż wycena ta winna być dokonana według aktualnego sposobu użytkowania (parking, plac manewrowy), a to z uwagi na fakt, że powód zamierzał użytkować działkę dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej, w podobny sposób (plac manewrowy). Skarga kasacyjna kwestionując wartość rynkową nieruchomości przyjętą dla ustalenia wysokości szkody powoda, podważa to właśnie postanowienie, podnosząc, iż zgodnie z art. 154 ust. 1 u.g.n. to do rzeczoznawcy należy wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości. W związku z tym zarzutem powoda wyjaśnienia wymaga kwestia związania sądu orzekającego w procesie odszkodowawczym dotyczącym żądania naprawienia szkody polegającej na utracie korzyści w związku z uniemożliwieniem zakupu nieruchomości poniżej jej wartości, zasadami ustalenia wartości rynkowej nieruchomości zawartymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Pojawia się pytanie o możliwość ingerencji sądu w metody i techniki wyceny, które w myśl powołanego w skardze art. 154 ust. 1 u.g.n. należą do rzeczoznawcy.

Co do zasady, w myśl powołanego przepisu, to rzeczoznawca dokonuje wyboru właściwego podejścia do metody i techniki szacowania nieruchomości, przy czym winien on uwzględnić cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Twierdzenie powoda, iż w procesie odszkodowawczym, w którym potrzeba oszacowania wartości rynkowej nieruchomości jest jedynie przesłanką do ustalenia wysokości będącego przedmiotem sporu odszkodowania, sąd nie może biegłemu powołanemu dla dokonania takiego oszacowania ograniczyć swobody wyboru metod i techniki wyceny poprzez wskazanie, iż winna ona uwzględniać aktualny stan użytkowania nieruchomości, jest chybione. Wskazać bowiem trzeba, iż zawarte w ustawie z dnia



21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przepisy o wycenie nieruchomości mają co prawda charakter powszechny w tym znaczeniu, że dotyczą wszystkich nieruchomości, bez względu na ich położenie i bez względu na podmiot własności, a zgodnie z art. 7 u.g.n., jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V, jednak nie można pomijać, iż regulacja ta służy wszelako innym celom niż ustalenie w postępowaniu sądowym wysokości szkody wyrządzonej potencjalnemu nabywcy przez pośrednika, który kupił nieruchomość dla siebie ze szkodą dla swego klienta (por. wyrok Sądu Najwyższego z 11 stycznia 2007 r. II CSK 296/06, niepubl.).

Jak wyżej wskazano, oszacowanie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości było niezbędne dla ustalenia wysokości szkody powoda, a to z kolei, czyli cel wyceny – także w myśl art. 154 ust. 1 u.g.n. – nie jest obojętne przy wyborze metody wyceny. Jej wynik miał stanowić jedną z przesłanek ustalenia szkody w postaci utraconych korzyści, której granice wyznacza art. 361 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądem, w przypadku szkody w postaci utraty spodziewanych korzyści z uwagi na hipotetyczny charakter, wymagane jest wykazanie jej realności z tak dużym prawdopodobieństwem, które uzasadnia przyjęcie wniosku, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła i że jest to typowe następstwo nienależytego wykonania umowy przez pozwanego (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2004 r., III CK 495/02, niepubl., z dnia 28 stycznia 1999 r., III CKN 133/98, niepubl., z dnia 3 października 1979 r., II Cr 304/79, OSNC 1980/9/164).

Ustalając zatem prawdopodobieństwo wystąpienia u powoda szkody w postaci utraconych korzyści, spowodowanej nienależytym wykonaniem umowy pośrednictwa przez pozwanego, w wyniku czego powód nie nabył określonej nieruchomości, nie sposób pominąć celu dla którego powód nieruchomość tę zamierzał kupić, na co zasadnie zwróciły uwagę sądy orzekające w niniejszej sprawie, a co także podnosił sam powód w pozwie wywodząc, iż poszukiwał działki inwestycyjnej pod określoną, prowadzoną już przez niego działalność gospodarczą. Przedmiotowa działka spełniała wymagane przez niego kryteria i to decydowało o jej atrakcyjności, a nie to, że w obowiązującym już po sprzedaży

działki „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Z.” uchwalonych 19 sierpnia 2008 r., działka ta znajduje się w strefie intensywnej urbanizacji miejskiej, na terenie dominacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, która to okoliczność w 2007 r., kiedy ZSZS sprzedawał nieruchomość nie była znana. Powód nie poszukiwał bowiem działki pod budownictwo mieszkaniowe czy usługowe, ale dla wykorzystania jej jako plac manewrowy dla prowadzonej nauki jazdy, a właśnie dla tego celu – z uwagi na istniejącą już infrastrukturę – przedmiotowa działka się nadawała. Skoro zatem powód planował wykorzystywać nieruchomość zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem i z wykorzystaniem istniejącego stanu zagospodarowania z korzyścią dla prowadzonej już działalności gospodarczej, uzasadnionym było uwzględnienie tego faktu przy ustaleniu wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb określenia wysokości utraconych korzyści w związku z niedojściem do skutku kupna przez niego tejże nieruchomości. Co do zasady słusznie podnosi skarżący, iż subiektywne czynniki w postaci zamiaru czy woli wykorzystania nieruchomości przez przyszłego właściciela, są dla wyceny jej wartości rynkowej prawnie obojętne, jednak nie sposób ich pominąć przy ustaleniu zakresu szkody w postaci utraconych korzyści. Nie chodzi wszak o ustalenie szkody abstrakcyjnej, a więc takiej jaką mogłaby ponieść każda inna osoba, której udaremnilo nabycie danej działki, ale o szkodę poniesioną przez powoda w rzeczywistości zaistniałych okolicznościach. W takim przypadku szkoda ta ustalana jest w realiach konkretnej sprawy przez przeprowadzenie rozumowania, opartego na analizie dostępnych faktów, mającego odtworzyć sytuację jaka najprawdopodobniej wystąpiłaby, gdyby nie doszło do zdarzenia wywołującego szkodę (por. z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2008 r., V CSK 515/07, niepubl., wyrok z dnia 27 listopada 2002 r., I CKN 1215/00, OSP 2004/1/3).

Reasumując, przy ustaleniu wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb określenia szkody w postaci utraconych korzyści, powstałej w związku z niedojściem do skutku transakcji kupna tej nieruchomości w wyniku nienależytego wykonania przez pozwanego umowy pośrednictwa, zasady szacowania nieruchomości określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami mają znaczenie tylko posiłkowe, a sąd orzekający o odszkodowaniu jest

uprawniony do ingerowania w metody i techniki stosowane przy wycenie sporządzonej przez biegłego sądowego, w szczególności gdy chodzi o związanie biegłego celem wyceny i wskazaniem sposobu korzystania z nieruchomości. Takie postępowanie sądu nie narusza wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na marginesie tylko podnieść należy, że i powód początkowo stanowisko powyższe podzielał, gdyż dla wykazania wartości rynkowej nieruchomości załączył do pozwu operat szacunkowy z kwietnia 2007 r., sporządzony na jego zlecenie, na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości przy uwzględnieniu jej stanu technicznego w kontekście przeznaczenia tej nieruchomości na plac manewrowy, czyli z uwzględnieniem jej aktualnego użytkowania. Dopiero w toku procesu powód zmienił stanowisko i żądał ustalenia tej wartości z uwzględnieniem optymalnego sposobu użytkowania, który zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2008 r., wskazywał na możliwość przeznaczenia gruntu pod zabudowę mieszkalną i usługową, co mogło wpłynąć na jego wartość. Przyjęcie zatem przez sądy orzekające, iż w okolicznościach niniejszej sprawy, fakt zmiany Studium uwarunkowań już po dacie w jakiej powód zawarłby umowę kupna z ZSZS gdyby nie zachowanie pozwanego, nie mieści się w granicach normalnego związku przyczynowego między szkodą powoda a nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwanego, jest uzasadnione i wbrew zarzutowi skargi nie narusza art. 361 § 2 k.c. w zw. z art. 363 § 2 w zw. z art. 471 k.c.

Z uwagi na zasadność zarzutu skarżącego odnośnie do dokonanej przez Sąd Apelacyjny z apelacji pozwanego zmiany wyroku Sądu Okręgowego, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w tej części (punkt I i IV) i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398<sup>21</sup> k.p.c.). W pozostałej części skarga kasacyjna jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).