



Sygn. akt IV CSK 78/10

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 24 września 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. K.

przeciwko M. W.

o nakazanie i zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 września 2010 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego [...]

z dnia 28 października 2009 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd pierwszej instancji nakazał pozwanemu zawarcie z powodem umowy o wskazanej w sentencji wyroku treści, zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 98.310,20 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia zapłaty oraz oddalił powództwo co do roszczenia pieniężnego w pozostałej części. W ocenie tego Sądu w sprawie wystąpiły szczególne okoliczności w rozumieniu art. 363 § 2 k.c. w postaci gwałtownego i nieoczekiwanego wzrostu cen nieruchomości, które uzasadniały wyliczenie wysokości szkody według cen z daty zawarcia umowy, a nie z późniejszej daty ustalenia wysokości odszkodowania.

Powód zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo oraz rozstrzygającej o kosztach procesu, kwestionując niesłuszne przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji wystąpienia szczególnych okoliczności w rozumieniu art. 363 § 2 k.c., w postaci gwałtownego i nieoczekiwanego wzrostu cen nieruchomości.

Sąd Apelacyjny oddalił apelację, aprobując motywy rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego i ustalenie wysokości szkody według cen z daty zawarcia umowy, a nie z daty orzekania. Wywody zawarte w apelacji ocenił Sąd odwoławczy jako nieskuteczną polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu pierwszej instancji, a ponadto stwierdził, że powód chciał kupić nieruchomości za cenę odbiegającą od cen rynkowych, ponieważ w umowie warunkowej została zdecydowanie zaniżona cena wartości kupowanych przez powoda działek.

W skardze kasacyjnej powód zaskarżył wyrok „...w części dotyczącej wysokości odszkodowania...” oraz wniósł o zasądzenie kwoty 313.900 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 26 stycznia 2009 roku do dnia zapłaty. Podstawą skargi kasacyjnej uczynił zarzuty naruszenia prawa materialnego, a mianowicie niewłaściwe zastosowanie art. 363 § 2 k.c. w związku z błędną wykładnią art. 361 § 2 k.c., polegającą na wadliwym przyjęciu, że w sprawie wystąpiły szczególne okoliczności uzasadniające odstępianie od ustalenia wysokości odszkodowania według cen z daty wyrokowania, i błędne ustalenie wysokości szkody w postaci *lucrum cessans* według cen z wcześniejszej daty zawarcia umowy.

Skarżący powołuje się na stanowisko orzecznictwa i doktryny, że szkoda w postaci utraconych korzyści ma charakter zmienny i dynamiczny w czasie i występuje po zdarzeniu wyrządzającym szkodę, co wymaga ustalenia wysokości odszkodowania według cen na chwilę wyrokowania przez Sąd pierwszej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługuje na uwzględnienie wobec słuszności podniesionych w niej zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 363 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w związku z błędną wykładnią art. 361 § 2 k.c.

Powszechnie przyjmuje się, że szkoda majątkowa występuje w dwóch postaciach, a mianowicie, straty (szkody rzeczywistej, tj. *damnum emergens*) polegającej na zmniejszeniu się majątku poszkodowanego wbrew jego woli na skutek zdarzenia, z którym związana jest czyjaś odpowiedzialność oraz utraconych korzyści (*lucrum cessans*). Szkoda w postaci *lucrum cessans* obejmuje te korzyści, które poszkodowany mógłby uzyskać, gdyby nie zdarzenie wyrządzające szkodę (wydarzenie sprawcze). Takie rozumienie szkody w postaci utraconych korzyści – jak słusznie podnosi się w orzecznictwie – oznacza, iż ta ma charakter dynamiczny i nie powstaje równocześnie ze zdarzeniem wyrządzającym szkodę, lecz jest jego późniejszym następstwem (por. np. wyrok SN z dnia 19 czerwca 2008 roku, sygn. akt V CSK 18/08, niepubl.; wyrok SN z dnia 8 czerwca 2005 roku, sygn. akt 697/04, niepubl.; wyrok SN z dnia 15 listopada 2002 roku, sygn. akt V CSK 1325/00, niepubl.) Stwierdzenie zatem wystąpienia tej postaci szkody, a także określenia jej wysokości, zgodnie z dyrektywą zawartą w art. 361 § 2 k.c., wymaga przyjęcia hipotetycznego przebiegu zdarzeń i ustalenia wysokiego prawdopodobieństwa utraty korzyści majątkowej (por. wyrok SN z dnia 19 czerwca 2008 roku, sygn. akt V CSK 19/08, niepubl.; wyrok SN z dnia 3 października 1979 roku, sygn. akt II CR 304/79, publ. OSNCP 1980, nr 9, poz. 164; wyrok z dnia 28 stycznia 1999 roku, sygn. akt III CRN 133/98, niepubl.).

Ustalenie wysokości odszkodowania, jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić poprzez zapłatę określonej sumy pieniężnej, zgodnie z art. 363 § 2 k.c., powinno co do zasady nastąpić według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że

szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Przyjęcie zasady, iż ustalenie wysokości odszkodowania następuje według cen z daty jego ustalenia, odpowiadającego – co do zasady – dacie wydania orzeczenia sądowego (art. 361 k.p.c.), stanowi wyraz realizacji przez ustawodawcę funkcji kompensacyjnej odszkodowania. Pozwala ona bowiem uwzględniać, przy ustalaniu wysokości odszkodowania, zmian cen jakie nastąpiły pomiędzy zdarzeniem wyrządzającym szkodę (zdarzeniem sprawczym) a wydaniem orzeczenia sądowego, a tym samym daje podstawę do określenia wysokości odszkodowania w takiej wysokości, aby w pełni wyrównać poszkodowanemu poniesioną szkodę, obejmującą utratę korzyści.

Artykuł 363 § 2 k.c. dopuszcza odstępstwo od zasady ustalenia wysokości odszkodowania według cen z daty jego ustalenia tylko w sytuacji, gdy szczególne okoliczności przemawiają za przyjęciem cen istniejących w innej chwili. W orzecznictwie słusznie zwraca się uwagę, że przepisy kodeksu cywilnego nie zawierają wskazówek, co do kwalifikowania określonej okoliczności, jako okoliczności szczególnej w rozumieniu art. 363 § 2 k.c. Zasadne jest jednak stanowisko, iż okoliczności takie zachodzą wówczas, jeżeli przyjęcie cen z daty ustalenia odszkodowania powodowałoby albo pokrzywdzenie poszkodowanego albo jego bezpodstawne wzbogacenie, przy czym Sąd, oceniając wystąpienie takich skutków, powinien zachować daleko idącą elastyczność i unikać wszelkiego rodzaju szablonowości (wyrok SN z dnia 4 lutego 2005 roku, sygn. akt I CK 569/04, niepubl.). Jednocześnie Sąd ustalając, iż w sprawie zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające ustalenie wysokości należnego odszkodowania według cen z innej chwili niż chwila orzekania o żądaniu jest zobowiązany wskazać w uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia te okoliczności, które uzasadniały odstąpienie od zasady wyrażonej w art. 363 § 2 k.c. (por. wyrok SN z dnia 2 kwietnia 2008 roku, sygn. akt II PK 279/07, niepubl.).

Mając powyższe na względzie nie można uznać za zasadne wyrażone przez Sądy *meritii* stanowisko, przyjmujące, iż wzrost cen nieruchomości jaki nastąpił od dnia zawarcia warunkowej umowy sprzedaży do dnia wyrokowania, mający w ocenie Sądów charakter „bezprecedensowy”, „gwałtowny”, „nieoczekiwany”, „istotny”, stanowi szczególną okoliczność uzasadniającą odstąpienie od zasady

ustalenia wysokości odszkodowania według cen z daty jego ustalenia (art. 363 § 2 k.c.). Odwołanie się bowiem przez Sądy orzekające w sprawie jedynie w sposób ogólnikowy (blankietowy) do okoliczności wzrostu cen spornych nieruchomości jaki nastąpił w okresie od dnia zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości do dnia wyrokowania i uznanie go za szczególną okoliczność uzasadniającą odstąpienie od zasady ustalenia wysokości odszkodowania na dzień jego ustalenia, przy jednoczesnym braku sprecyzowania na czym w swej istocie polega „bezprecedensowy”, „nieoczekiwany”, „gwałtowny” charakter wzrostu tych cen, stanowi naruszenie art. 363 § 2 k.c. Wbrew stanowisku Sądów orzekających, nie ma przy tym podstaw do przyjęcia, iż wzrost cen nieruchomości, nawet jeżeli ma on charakter znaczny, będący jednak następstwem swobodnego kształtowania się w gospodarce wolnorynkowej sił popytu i podaży, stanowi szczególną okoliczność uzasadniającą ustalenie wysokości odszkodowania według innych cen, niż obowiązujące w dacie orzekania. Rację ma zatem skarżący podnosząc, że gdyby pozwany wywiązał się z obowiązków wynikających z warunkowej umowy sprzedaży i przeniósł na niego prawo własności nieruchomości byłby on właścicielem składników majątkowych, których wartość w dacie orzekania przez Sąd byłaby wyższa niż nakłady poczynione na ich nabycie. Tym samym pozbawienie przez pozwanego tej możliwości powiększenia majątku przez powoda stanowiło utratę spodziewanej, realnej korzyści, którą powód osiągnąłby gdyby nie zdarzenie wyrządzające tę szkodę (zdarzenie sprawcze).

Z tych też względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c., zaś w przedmiocie kosztów postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 2 k.p.c., orzekł jak w sentencji.