



Sygn. akt II CSK 172/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSA Janusz Kaspryszyn (sprawozdawca)

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z powództwa S. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w
W.

przeciwko Miastu P.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 12 lutego 2016 r.,

skarg kasacyjnych obu stron

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 12 czerwca 2014 r.,

I. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie 1 w części, w której oddalona została apelacja strony pozwanej, oraz w punkcie 2 i sprawę w tym zakresie przekazuje Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego,

II. oddala skargę kasacyjną powoda.

UZASADNIENIE

Powód S. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniósł o zasądzenie od pozwanego Miasta P. m.in. kwoty 5.082.010 zł z ustawowymi odsetkami od 26 maja 2009 r. jako odszkodowania za straty związane ze spadkiem ceny mieszkań i wydłużonym procesem sprzedaży lokali w związku z brakiem możliwości skomercjalizowania powierzchni lokalowych w ramach inwestycji pn. D. Przyczyną wydłużonego procesu sprzedaży była przerwa w budowie, na skutek stwierdzenia nieważności decyzji budowlanej wydanej przez Prezydenta Miasta P. w dniu 12 lipca 2004 roku i uchylenia decyzji z dnia 27 września 2007 roku.

Wyrokiem częściowym z 24 stycznia 2014 roku Sąd Okręgowy w P. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.084.016,43 zł z ustawowymi odsetkami od poszczególnych kwot i oddalił w pozostałej części powództwo w zakresie roszczenia związanego ze spadkiem cen lokali i wydłużonym okresem sprzedaży lokali w związku z brakiem możliwości skomercjalizowania powierzchni lokalowych w ramach inwestycji pn. D.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 czerwca 2014 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelacje powoda i pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia oraz rozważania Sądu pierwszej instancji i przyjął je jako własne.

Sąd drugiej instancji wskazał, że Sąd pierwszej instancji uznał wprawdzie, iż pozwany odpowiada odszkodowawczo za szkodę wynikłą z braku możliwości realizowania prac przez powoda w okresie od 8 sierpnia 2007 roku (wstrzymanie budowy) do 29 lutego 2008 roku (data końcowa przyjęta przez Sąd Apelacyjny we wcześniejszym wyroku z 30 grudnia 2010 roku), ale jednocześnie podkreślił, że pozwany nie może być obciążony jedynie za sam okres przestoju, albowiem fakt przestoju miał wpływ na sprzedaż bezpośrednio przed wstrzymaniem robót oraz jakiś czas po ostatnim dniu lutego. Sąd drugiej instancji podzielił ten pogląd, wskazując, że przestój nie pozostaje bez wpływu na wielkość sprzedaży bezpośrednio po jej wznowieniu (hipotetycznym). Musi minąć pewien czas,

aby sprzedaż nabrała tempa sprzed wstrzymania robót. Podczas przestoju robót potencjalni nabywcy korzystają z ofert innych deweloperów, a ponowne dotarcie z ofertą sprzedaży lokali do klientów znowu wymaga pewnego czasu. Jednakże wbrew zarzutom powoda było możliwe rozpoczęcie komercjalizacji inwestycji przed wstrzymaniem robót, to jest od czerwca 2007 roku, skoro przygotowania do jej rozpoczęcia rozpoczęły się już w marcu 2007 roku, a podpisanie umowy ze spółką E. nastąpiło w listopadzie 2006 roku. Właśnie ten podmiot przygotował cennik sprzedaży poszczególnych lokali. Nadto prace budowlane rozpoczęły się już w kwietniu 2007 roku. Sąd wskazał, że postanowieniem z 23 kwietnia 2007 r. Wojewoda [...] wstrzymał z urzędu wykonanie decyzji o pozwoleniu na budowę z 12 lipca 2004 r., a samą decyzję uznał za nieważną w dniu 11 maja 2007 roku, ale prace budowlane trwały nadal aż do 8 sierpnia 2007 r. Decyzja z 11 maja 2007 roku stała się prawomocna w dniu 5 lipca 2007 r. Kolejny wniosek o pozwolenie na budowę został złożony w urzędzie w dniu 26 lipca 2007 r. Skoro zatem decyzja z 12 lipca 2004 r. została przeniesiona na powoda w dniu 27 marca 2007 r., to najpóźniej w czerwcu 2007 roku mogło nastąpić rozpoczęcie sprzedaży lokali i trwać tak długo, jak roboty budowlane. Jeżeli była realizowana inwestycja, to również nie było przeszkód, aby prowadzić sprzedaż lokali. Sąd drugiej instancji wskazał, że gdy chodzi o marzec i kwiecień 2008 roku, za który zdaniem skarżącego pozwany także ponosi odpowiedzialność (konieczność przygotowania sprzedaży lokali po przerwie trwającej do dnia 29 lutego 2008 r.), to zasadne jest stanowisko, iż przestój w robotach budowlanych miał wpływ na komercjalizację inwestycji bezpośrednio po jego zakończeniu.

Sąd Apelacyjny uznał, że nie można się zgodzić z zarzutami powoda, że nie było realnej możliwości wznowienia komercjalizacji przed majem 2008 roku i że w związku z tym odpowiedzialność pozwanego obejmuje cały okres do maja 2008 roku.

Sąd Apelacyjny (za Sądem Okręgowym) uznał, że w okresie objętym odpowiedzialnością pozwanego powód sprzedałby 12 lokali mieszkalnych, przy założeniu, że ceny mieszkań zaczęły spadać już od IV kwartału 2007 roku, a średniomiesięczna sprzedaż lokali wynosiłaby 0,40 - 0,50 sz./m-c. Nadto Sąd stwierdził, że sprzedaż mogła się rozpocząć od czerwca 2007 roku, a przestój

w realizacji inwestycji, za który odpowiada pozwany, miał wpływ na sprzedaż bezpośrednio przed faktycznym przestojem, a w szczególności po jego zakończeniu (hipotetycznym), to jest po 29 lutym 2008 roku.

Sąd drugiej instancji uznał też, że odpowiedzialność pozwanego z tytułu utraconych korzyści ze sprzedaży lokali mieszkalnych ostatecznie może dotyczyć tylko 8 mieszkań, a nie 12, ponieważ na dzień wyrokowania powodowi udało się sprzedać tylko 8 mieszkań. Pozostałych 16 mieszkań cały czas znajduje się w majątku powoda i w związku z tym nadal istnieje możliwość uzyskania z nich przychodu. Powód cały czas dysponuje tymi lokalami i na dzień wyrokowania nie można mówić o uszczerbku majątkowym w tym zakresie. Jak zauważył Sąd Apelacyjny, zasadnicza rozbieżność między stanowiskiem Sądu Okręgowego a stanowiskiem powoda polegała na tym, że Sąd ustalił szkodę jako różnicę między hipotetycznym stanem majątkowym, jaki by istniał, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wyrządzające szkodę, a stanem rzeczywistym, natomiast powód porównuje dwa stany hipotetyczne. Sąd Apelacyjny wskazał, że utrata przychodu netto ze sprzedaży 8 lokali wynosi - według wyliczeń Sądu pierwszej instancji - 1.855.816,68 zł (różnica między hipotetyczną ceną 8 mieszkań a ceną netto faktycznie uzyskaną).

Sąd drugiej instancji uznał za chybiony zarzut dotyczący lokali użytkowych. W budynku jest ich 5 i powód sprzedał wszystkie w dniach 29 października 2010 r., 30 listopada 2010 r., 30 listopada 2011 r., 1 marca 2012 r. i 16 kwietnia 2013 r. Skoro biegła M. M. w I wariancie czasowym ustaliła, że powód sprzedałby pierwszy lokal użytkowy w III kwartale 2007 roku, a następny w II kwartale 2008 roku, to Sąd Apelacyjny zaakceptował stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym normalnym skutkiem przestoju, za który odpowiada pozwany (do 29 lutego 2008 r.) jest różnica w przychodzie ze sprzedaży 1 lokalu użytkowego. Podnoszony w apelacji zarzut oparty był na założeniu, że wznowienie sprzedaży mogło nastąpić najwcześniej w maju 2008 roku, a zatem odpowiedzialność pozwanego obejmuje także utracony przychód netto co do drugiego lokalu, który według biegłej w I wariancie czasowym, zostałby sprzedany w II kwartale 2008 roku. Sąd w tym zakresie odwołał się do stanowiska, zgodnie z którym przestój obciążający pozwanego obejmuje okres do końca lutego 2008 roku i miał wpływ na sprzedaż

bezpośrednio po jego zakończeniu, a zatem utracony przychód ze sprzedaży drugiego lokalu użytkowego nie stanowi zwykłego następstwa zdarzenia, za które odpowiedzialność ponosi pozwany.

Sąd Apelacyjny uznał, że apelacja powoda była bezzasadna w części dotyczącej odsetek, a mianowicie zarzutu naruszenia art. 455 k.c. i art. 481 k.c. Wskazał, że zdaniem Sądu Okręgowego opóźnienie związane z zapłatą różnicy ceny należy liczyć od dnia następnego po dokonanej transakcji sprzedaży. Szkoda powstała bowiem nie w momencie wezwania do zapłaty, lecz w dacie wpłynięcia do majątku powoda mniejszego przychodu ze sprzedaży danego lokalu w stosunku do kwoty jaką otrzymałby, gdyby nie doszło do zdarzenia powodującego szkodę. Z tym stanowiskiem - zdaniem sądu drugiej instancji - należało się zgodzić, ponieważ termin płatności odsetek nie może wyprzedzać powstania szkody. W niniejszej sprawie zdarzeniem wywołującym szkodę było wprawdzie wydanie wadliwych decyzji administracyjnych, ale szkoda w postaci utraconych korzyści powstała później, w momencie sprzedaży lokalu po cenie niższej niż możliwa do uzyskania wcześniej, w okresie za który odpowiada pozwany.

Sąd drugiej instancji uznał również, że apelacja pozwanego była niezasadna.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że przepisy art. 236 k.p.c. i art. 240 § 1 k.p.c. dotyczą postępowania dowodowego. Pierwszy z przepisów stanowi, że sąd dopuszcza środek dowodowy mocą postanowienia i określa jego treść, natomiast drugi przepis umożliwia sądowi orzekającemu - stosownie do okoliczności - uchylenie lub zmianę postanowienia dowodowego. Zdaniem skarżącego Sąd Okręgowy naruszył wyżej wymienione przepisy, ponieważ oddalił niektóre wnioski dowodowe lub powołał się na dokumenty, co do których nie wydał postanowienia dowodowego bądź przeprowadził dowód w węższym zakresie niż to wynika z postanowienia dowodowego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nieustalenie przez biegłą wysokości potencjalnego dochodu ze sprzedaży lokali za okres objęty odpowiedzialnością pozwanego nie miało jednak istotnego znaczenia, ponieważ zasądzona kwota i tak obejmuje utracony przychód. Sąd drugiej instancji podkreślił, że Sąd Okręgowy ustalił utracone korzyści jako różnicę między rzeczywistym

stanem majątku istniejącym w chwili ustalenia szkody (poprzez określenie wysokości przychodu z faktycznie sprzedanych lokali) a stanem hipotetycznym, to znaczy stanem, jaki by istniał, gdyby sprzedaż lokali rozpoczęta w czerwcu 2007 roku nie została wstrzymana.

Sąd drugiej instancji zaznaczył, że nie ma racji pozwany zarzucając, że sąd pierwszej instancji naruszył art. 361 § 2 k.c., ponieważ oparł się na opinii biegłej, która nawiązuje do projektu budowlanego z 2007 roku, a nie do pierwotnego projektu z 2004 roku. Zdaniem pozwanego doprowadziło to do zawyżenia odszkodowania, jako że projekt z 2004 roku przewidywał mieszkania o większej powierzchni, co - według biegłej - wiązałoby się prawdopodobnie z dłuższym okresem sprzedaży lokali. Stanowisko pozwanego zostało przez Sąd Apelacyjny uznane za błędne. Sąd wskazał, że pomijając fakt, że tylko jedna z dwóch wadliwych decyzji została wydana w 2004 roku (druga w dniu 27 września 2007 roku), to nie zawsze jest tak, że szkoda powstaje równocześnie ze zdarzeniem szkodzącym. W rozpoznawanej sprawie sama decyzja (pierwsza) została wprawdzie wydana w dniu 12 lipca 2004 r., ale jej nieważność została ostatecznie stwierdzona w dniu 5 lipca 2007 r. To spowodowało wstrzymanie budowy i powstanie skutku w postaci utraconych korzyści. Nie było w związku z tym jakichkolwiek podstaw, aby dla biegłej wiążący był projekt z 2004 roku. Powód miał prawo zmienić projekt na lepszy i bardziej dla niego korzystny. Gdyby uznać, że zarzut pozwanego był prawidłowy, doszłoby do niczym nieuzasadnionego ograniczenia odpowiedzialności Miasta P. Zmiana projektu nastąpiła zanim doszło do wstrzymania prac budowlanych i przerwania komercjalizacji inwestycji.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że niezasadny jest zarzut naruszenia art. 361 § 1 k.c. Sąd zaznaczył, że przerwa w sprzedaży lokali i jej ponowne uruchomienie zwykle wiąże się z pewnym okresem przejściowym bezpośrednio po wznowieniu sprzedaży i koniecznością dopasowania się do aktualnych realiów rynkowych, niezależnie od wcześniejszego przygotowania ofert sprzedaży i samej sprzedaży. Zmiana na rynku obrotu nieruchomościami, w szczególności lokalami mieszkalnymi była okolicznością niezależną od pozwanego, ale jeżeli nastąpiła w okresie, za który ponosi on odpowiedzialność, to była czynnikiem mającym wpływ na wysokość odszkodowania.

Powód zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego skargą kasacyjną w części, tj. w punkcie 1, w zakresie w jakim oddalono apelację powoda, i w punkcie 2. Opart ją na podstawie naruszenia przepisów prawa materialnego i zgłosił zarzut naruszenia: art. 361 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 363 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że szkoda w postaci utraconych przez dewelopera korzyści, a wynikająca z przypisanego pozwanemu opóźnienia sprzedaży lokali mieszkalnych, nie powstaje dopóki dany lokal nie zostanie faktycznie sprzedany, podczas gdy zgodnie z prawidłową wykładnią szkoda powstaje już w momencie, w którym lokal zostałby sprzedany, gdyby nie wystąpiło zdarzenie szkodzące, a jej rozmiar odpowiada różnicy między przychodem, jaki byłby wówczas uzyskany a aktualną wartością zbywcą lokalu; art. 361 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 363 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię, a w rezultacie niewłaściwe zastosowanie polegające na tym, że korzyści utracone w odniesieniu do drugiego lokalu użytkowego zostały błędnie pominięte przy ustalaniu szkody, z tej przyczyny że lokal ten byłby normalnie (w braku zdarzenia szkodzącego) sprzedawany już po okresie przestoju w budowie - podczas gdy jego opóźniona sprzedaż po niższej cenie była normalnym następstwem owego przestoju; art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1, 2 i 3 k.c. i art. 359 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 361 § 1 i 2 k.c. i art. 363 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię, a w rezultacie niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że odsetki ustawowe należą się dopiero od dnia faktycznej sprzedaży danego lokalu, mimo że - aby zrekompensować utratę wartości pieniądza w czasie - powinny się one należeć już od dnia, w którym sprzedaż danych lokali nastąpiłaby, gdyby nie przestój przypisany pozwanemu.

Skarżący oparł skargę także na podstawie naruszenia przepisów postępowania, które jego zdaniem miały istotny wpływ na wynik sprawy i zgłosił zarzut naruszenia: art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez brak uwzględnienia przy wyrokowaniu stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy w postaci wartości pozostałych 16 niesprzedanych lokali mieszkalnych w celu ustalenia wysokości szkody podlegającej kompensacie; art. 227 k.p.c. w zw. z art. 230 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. poprzez pominięcie bezspornych, ustalonych w sprawie istotnych okoliczności polegających na tym, że powód wiedział o stwierdzeniu w dniu

11 maja 2007 r. nieważności pozwolenia na budowę, w związku z czym już przed wstrzymaniem robót w dniu 8 sierpnia 2007 r. wiedział, że nie może prowadzić akcji sprzedażowej, co było przyczyną jej zaniechania; inwestycja powoda miała być komercjalizowana od czerwca 2007 r., a koniunktura na rynku nieruchomości trwała do połowy 2007 r., dlatego w celach porównawczych nie jest adekwatne korzystanie z danych dotyczących podobnego obiektu, ale którego sprzedaż rozpoczęła się dopiero w III kwartale 2008 r.; koniunktura na rynku nieruchomości w I połowie 2008 r. była wzrastająca, mimo uśrednionego spadku cen lokali za cały 2008 r., które to okoliczności powinny wpływać na ocenę rzetelności opinii biegłej pomijającej powyższe fakty lub przyjmującej odmienne założenia, a co w konsekwencji powinno być prowadzić do stwierdzenia przez Sąd Apelacyjny konieczności uzupełnienia opinii biegłej.

Pozwany zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego skargą kasacyjną w części, tj. w zakresie w jakim oddalono jego apelację. Oparł ją na podstawie naruszenia przepisów prawa materialnego, to jest art. 361 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na tym, że Sąd Apelacyjny wydając zaskarżony wyrok przyjął bezzasadnie, że pojęcie utraconych korzyści jest równoznaczne z pojęciem utraconych przychodów, podczas kiedy zgodnie z treścią tego przepisu pod pojęciem utraconych korzyści rozumieć należy spodziewany, lecz nieuzyskany zysk z zamierzonych transakcji handlowych, utracony zysk z władania rzeczą.

Skarżący oparł skargę także na podstawie naruszenia przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy i zgłosił zarzut naruszenia art. 240 § 1 k.p.c., które to naruszenie miało istotny wpływ na wynik postępowania, a polegało na tym, że Sąd Apelacyjny przyjął niesłusznie, że było dopuszczalne wydanie wyroku zasądzającego odszkodowanie z tytułu utraconych korzyści, pomimo nieprzeprowadzenia dowodu z opinii biegłego w zakresie obejmującym wyliczenie utraconych dochodów w sytuacji, gdy zgodnie z postanowieniem o przeprowadzeniu dowodu zadaniem biegłego było nie tylko wyliczenie przychodów, lecz także wyliczenie, jaki dochód mogła uzyskać strona powodowa, gdyby nie nastąpiło stwierdzenie nieważności pozwolenia na budowę z dnia 12 lipca 2004 r.; art. 328 § 2 k.p.c., w związku z tym, że Sąd Apelacyjny uzasadniając zaskarżony wyrok z dnia 12 czerwca 2014 r. w części oddalającej

zarzuty apelacji pozwanego, nie wskazał motywów, jakimi kierował się oddalając zarzuty apelacji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na początku należy stwierdzić, że zgodnie z art. 398¹³ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw określonych w art. 398³ § 1 k.p.c. i wskazanych w skardze (art. 398⁴ § 1 pkt 2 k.p.c.). Nadto nie może ująć uwadze okoliczność, że regulacja 398¹³ § 2 in fine k.p.c. wskazuje na związanie Sądu Najwyższego ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia.

Przed rozważaniami odnoszącymi się do zarzutów zawartych w skargach kasacyjnych stron, należy przypomnieć, że w sprawie wcześniej została przesądzona prawomocnie zasada odpowiedzialności pozwanego za skutki bezprawności decyzji z dnia 12 lipca 2004 r. i z dnia 27 września 2007 r. (wyrok częściowy Sądu Okręgowego w P. z dnia 10 września 2010 r. i Sądu Apelacyjnego z dnia 30 grudnia 2010 r.), wraz ze wskazaniem, że pozwany ponosi odpowiedzialność za skutki wstrzymania budowy do dnia 29 lutego 2008 r.

Ramy rozpoznawania zarzutów kasacyjnych w niniejszej sprawie musiały zatem uwzględniać wskazane ograniczenia. Nadto należy pamiętać, że zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego w zakresie oddalanej apelacji powoda odnosił się do częściowego oddalenia przez sąd pierwszej instancji powództwa w zakresie roszczenia związanego ze spadkiem cen lokali i wydłużonym okresem sprzedaży lokali w związku z brakiem możliwości skomercjalizowania powierzchni lokalowych w ramach inwestycji pn. D.

Wreszcie w uwagach wstępnych zauważyć należy, że Sąd Apelacyjny podzielił metodologię ustalania szkody przyjętą przez sąd pierwszej instancji, która jak należy wnioskować, stanowi konsekwencję specyfiki działalności gospodarczej powoda. Mianowicie sąd uznał, że skoro powód osiąga przychód ze sprzedaży lokali, to indemnizacja również winna odnosić się do każdego z lokali indywidualnie. Oznacza to obliczanie szkody w odniesieniu do każdego ze sprzedanych lokali z uwzględnieniem zakresu regulacji art. 361 § 1 i § 2 k.c., tzn. granic adekwatnego związku przyczynowego w zakresie ewentualnej opóźnionej sprzedaży lokalu po

niższej, niż możliwa do uzyskania w przypadku terminowego jego zbycia, cenie. Brak jest podstaw, z uwagi na specyfikę działalności gospodarczej powoda, do zakwestionowania w niniejszej sprawie takiego sposobu rozliczania działalności strony pozwanej, aczkolwiek przyjęta metodologia nie usuwa obowiązku ustalenia utraconych korzyści zgodnie z treścią art. 361 § 2 k.c., o czym niżej.

Odnosząc się do skargi kasacyjnej strony powodowej należy stwierdzić, że nie mogła ona być uznana za zasadną.

Kluczowym zagadnieniem determinującym jej rozpoznanie było określenie w sytuacji zaistniałej w rozpoznawanej sprawie, momentu powstawania szkody (tu: w zakresie obejmującym utracone korzyści) i jej zakresu; art. 361 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 363 § 1 i 2 k.c. Szkoda w części odnoszącej się do utraconych korzyści nie ma jednolitego charakteru. Powstanie takiej szkody oraz jej zakres każdorazowo musi być indywidualnie oceniany w kontekście sposobu jej określenia przez osobę poszkodowaną. Należy bowiem pamiętać, że zgodnie z art. 363 § 2 k.c. naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Przy czym zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła (art. 361 § 2 k.c.). Jednocześnie należy wyraźnie ograniczyć szkodę w postaci *lucrum cessans* i odróżnić ją od sytuacji, w której dochodzi jedynie do utraty samej szansy uzyskania określonej korzyści majątkowej. Wykazanie jedynie szansy uzyskania korzyści nie jest wystarczające (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2015 r., III CSK 256/14). Konstrukcja odpowiedzialności za utracone korzyści w prawie polskim opiera się na tych samych zasadach, co odpowiedzialność za szkodę rzeczywistą, a więc przyznaje prawo do wynagrodzenia tych tylko korzyści, które w normalnym toku wydarzeń, niezakończonym wystąpieniem zdarzenia wyrządzającego szkodę, poszkodowany by otrzymał. Określenie w art. 361 § 2 k.c. tego elementu szkody w trybie przypuszczającym, jako "korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono" nie ma na celu zaznaczenia, że prawdopodobieństwo wystąpienia szkody nie musi być bliskie pewności, lecz służy wskazaniu, że korzyści mają charakter hipotetyczny i muszą pozostawać w związku z przyczyną sprawczą

szkody. Konieczność wykazania, że korzyści rzeczywiście zostałyby osiągnięte wynika z objęcia odpowiedzialnością odszkodowawczą jedynie szkód stanowiących normalne następstwo zdarzenia szkodzącego. Dyferencycyjna metoda określania szkody nakazuje więc odtworzenie hipotetycznie najbardziej prawdopodobnego modelu zdarzeń pozbawionego elementu sprawczego szkody i ustalenia jego wpływu na stan majątkowy poszkodowanego, a następnie jego porównania ze stanem powstałym w rezultacie zadziałania przyczyny, która szkodę wywołała. Poziom prawdopodobieństwa fikcyjnego przebiegu zdarzeń musi być tak wysoki, że nakazuje w świetle osiągnięć wiedzy i przy uwzględnieniu zasad doświadczenia życiowego wykluczyć możliwe alternatywne modele i uznać, że wypadki najpewniej potoczyłyby się według przyjętej hipotezy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2014 r., I CSK 291/13).

Należy podkreślić, że zakresem szkody wynikającym z art. 361 § 1 k.c. nie jest zatem szkoda przyszła. W doktrynie słusznie się zauważa, że pojęciem szkody przyszłej należy określać te uszczerbki, których w chwili wyrokowania poszkodowany jeszcze nie doznał. Nie są one objęte obowiązkiem odszkodowawczym, gdyż obowiązek naprawienia szkody nie jest związany ze stanem zagrożenia, ale dopiero z zaistnieniem szkody. Ustawodawca w szczególnych wypadkach kreuje obowiązek naprawienia szkody przyszłej (np. art. 444 § 2 i 3 oraz art. 446 § 2 i 3 k.c.), lecz nie odnosi się to sytuacji zaistniałej w rozpoznawanej sprawie. Zobowiązanie jednostki samorządu terytorialnego do naprawienia szkody, spowodowanej wydaniem decyzji administracyjnej uznanej za niezgodną z prawem lub uchylonej z tego powodu, powstaje z chwilą spełnienia się przesłanek, z którymi ustawa łączy jego powstanie. Dla oceny powstania tego zobowiązania decydujące znaczenie ma więc to, kiedy nastąpiło zdarzenie powodujące szkodę, kiedy pojawiła się szkoda oraz czy pomiędzy decyzją niezgodną z prawem a szkodą istnieje adekwatny związek przyczynowy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2008 r., I CSK 464/07).

Tym samym konieczne było dokonanie oceny, czy strona (deweloper) ponosi szkodę już w momencie, kiedy mogłaby sprzedać lokal (lokale), czy też w momencie ich faktycznej sprzedaży. Należy bowiem pamiętać, że w przypadku

braku sprzedaży ten składnik majątkowy nadal pozostaje w zasobach powoda. Zdaniem Sądu Najwyższego, szkoda w postaci utraconego zysku ze sprzedaży składnika majątkowego, który posiada zmienną wartość rynkową i znajduje się w obrocie, powstaje dopiero w momencie sprzedaży tego składnika (po ewentualnie obniżonej - wskutek działań sprawcy - cenie). Innymi słowy o powstaniu szkody w przypadku, gdy podmiot dysponuje składnikiem majątkowym, który może być sprzedany, a uszczerbek ma polegać na niezyskanej korzyści ze sprzedaży tego składnika, można mówić dopiero w momencie sprzedaży tego składnika majątkowego. Zmiana ceny takiego składnika, który nadal posiada wymierną wartość rynkową, wyznacza bowiem wysokość szkody. Ewentualny wzrost wartości takiego składnika determinuje zmniejszenie powstałego u poszkodowanego uszczerbku, a czasami może doprowadzić nawet do wyeliminowania powstania szkody. Warto zauważyć, że w rozpoznawanej sprawie 3 lokale użytkowe zostały (według wyliczenia biegłej) sprzedane po cenie wyższej niż nastąpiłoby to w sytuacji nieprzerwanego procesu budowy i komercjalizacji inwestycji. Zasadnie więc wskazał Sąd Apelacyjny za Sądem Okręgowym, że wyliczenie szkody w postaci utraconych korzyści musi opierać się na wyliczeniu powstałego w majątku poszkodowanego uszczerbku poprzez zestawienie stanu faktycznego ze stanem, który by zaistniał, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Ustalenie stanu faktycznego sprowadzało się do ustalenia: ile mieszkań, za jaką kwotę zostało przez powoda sprzedanych. Ustalenie stanu hipotetycznego, ale wyznaczonego granicami art. 361 § 1 i 2 k.c., sprowadzało się do oceny, za jaką kwotę te mieszkania mogłyby być sprzedane, gdyby do wstrzymania inwestycji z winy pozwanego nie doszło. Takie rozwiązanie stanowiło punkt wyjścia do dalszych obliczeń, tj. ustalenia, w jakim zakresie zmniejszone przychody przełożyły się na zakres utraconych korzyści, czyli de facto utracony zysk (dochód) powoda. Zestawienie dwóch hipotetycznych stanów odnoszących się do niesprzedanych lokali: pierwszego z uwzględnieniem niezakłóconego procesu komercjalizacji inwestycji pod nazwą D. i drugiego z uwzględnieniem zaistniałego przestoju, prowadziłyby tylko i wyłącznie do ustalenia szkody potencjalnej (ewentualnej), która stanowi jedynie utratę szansy na uzyskanie potencjalnej korzyści, co nie podlega naprawieniu. Stanowczo należy podkreślić, że powód

dysponując lokalami, w każdym czasie może je zbyć. Brak jest więc podstaw do twierdzenia, że podmiot, którego celem w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej jest uzyskiwanie przychodów (i dochodów) ze sprzedaży lokali, poniósł szkodę w sytuacji, gdy lokalem przeznaczonym na sprzedaż nadal dysponuje. Ewentualny spadek wartości składnika majątkowego przeznaczonego do sprzedaży może zostać oceniony dopiero w momencie sprzedaży tego składnika. Wówczas wynik finansowy w postaci obniżonej, w stosunku do możliwej do uzyskania w przypadku braku zdarzenia szkodzącego, ceny wyznaczy punkt wyjścia do obliczenia utraconych korzyści. Brak jest podstaw do uznania, że powód zachowując lokale, jednocześnie może żądać odszkodowania za utracone korzyści w postaci różnicy między wartością dwóch hipotetycznych cen sprzedaży: możliwej do uzyskania w przypadku niezakłóconej komercjalizacji i możliwej do uzyskania w przypadku przerwanej procesu inwestycyjnego. O powstaniu szkody w przypadku zachowania przez powoda podlegającego zamiarowi sprzedaży składnika majątkowego można by mówić dopiero wówczas, gdy sprzedaż tego przedmiotu byłaby (wskutek zdarzenia szkodzącego pozwanego) niemożliwa. W takiej sytuacji bowiem poszkodowany pozostawałby ze składnikiem majątkowym, który jest dla niego nie tylko nieprzydatny, lecz również gospodarczo bezwartościowy.

W świetle powyższego zasadnie Sąd Apelacyjny uznał, że odnośnie do niesprzedanych i znajdujących się nadal w zasobach powoda lokalach nie można mówić o szkodzie w postaci różnicy ceny, która ewentualnie mogłaby być uzyskana w dwóch hipotetycznych stanach faktycznych. W świetle tego stwierdzenia za niezasadny należało też uznać zarzut naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez brak uwzględnienia przy wyrokowaniu stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy w postaci wartości pozostałych 16 niesprzedanych lokali mieszkalnych w celu ustalenia wysokości szkody podlegającej kompensacie.

Zasadnie też Sąd Apelacyjny (za Sądem Okręgowym) uznał, że w ramach szkody nie może zostać uwzględniony podnoszony przez powoda uszczerbek związany ze sprzedażą przez powoda po niższej niż spodziewana cenie drugiego lokalu użytkowego. W tym zakresie należy odwołać się do granic odszkodowania

wyznaczonych treścią art. 361 § 1 k.c., zgodnie z którym pozwany ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W tym kontekście dokonując oceny szkody należy każdorazowo wprowadzić ramy, w rozpoznawanej sprawie także - czasowe, które wyznaczają normalne następstwa zdarzenia szkodzącego. W przeciwnym razie należałoby uznać, że skoro raz doszło do przerwania inwestycji, to wszystko co miało miejsce później, jest pochodną tego stanu. Brak granic czasowych doprowadziłby do nieograniczonej w czasie możliwości łączenia różnych zdarzeń mających miejsce w działalności gospodarczej powoda z jednym wstrzymaniem budowy i komercjalizacji inwestycji. Za poglądem abstrahującym od ram czasowych normalnego następstwa zdarzenia wyrządzającego szkodę zdaje się nie opowiadać nawet sam powód, gdyż skutków przestoju inwestycyjnego nie odnosi on do zbycia kolejnych 3 lokali użytkowych, które były sprzedane w dniach 30 listopada 2011 r., 1 marca 2012 r. i 16 kwietnia 2013 r., w stosunku do których według wyliczeń biegłej osiągnął ceny wyższe niż te, które by osiągnął przy planowej realizacji sprzedaży. Sąd Apelacyjny uznał jednak, że opóźniona sprzedaż tych 3 lokali oraz drugiego lokalu użytkowego, który wygenerował z tytułu ceny niższy niż możliwy do uzyskania przychód, nie pozostawała w adekwatnym związku przyczynowym z wadliwymi decyzjami Prezydenta Miasta P.

Prawidłowo Sąd Apelacyjny ocenił, że skoro spodziewana sprzedaż drugiego lokalu użytkowego miała nastąpić w drugim kwartale 2008 r., a odpowiedzialność pozwanej strony obejmowała przestój do końca lutego 2008 r., to nawet mimo uwzględnienia okoliczności związanych z koniecznością ponownego „uruchomienia” procesu sprzedaży lokali, brak było podstaw do ustalenia, że opóźnienie tego lokalu pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z zawinioną przerwą w realizowaniu inwestycji. Jak wskazano wyżej, okoliczności konkretnego przypadku muszą decydować o ocenie, które z następstw pozostają w adekwatnym związku przyczynowym ze zdarzeniem szkodzącym, a które tego związku nie wykazują. Metoda wskazana przez sąd drugiej instancji (za sądem pierwszej instancji) jest prawidłowo uzasadniona i jawi się jako racjonalna. Brak było podstaw, by jeszcze tylko sprzedaż tego drugiego lokalu uznać za pozostającą w adekwatnym związku przyczynowym ze zdarzeniem szkodzącym.

Konsekwencją ograniczenia ram czasowych przestoju, za który odpowiada pozwany (do 29 lutego 2008 r.), było przyjęcie, że ewentualny uszczerbek będący następstwem uzyskania niższej ceny ze sprzedaży lokali, które mogły być sprzedane w drugim kwartale 2008 r. lub później (szczegółowo wyjaśnił to w wywodzie zaakceptowanym przez Sąd Apelacyjny Sąd Okręgowy na przykładzie drugiego sprzedanego lokalu użytkowego), nie mieścił się już w granicach normalnego następstwa działania (zaniechania) pozwanego, które doprowadziło do powstania szkody po stronie powodowej.

Ta cezura czasowa skutkuje też uznaniem, że zarzuty powoda naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 230 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. - w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. w zakresie, w jakim odnoszą się do przyjętych kryteriów oceny możliwości sprzedaży lokali i koniunktury na rynku nieruchomości, nie mogły być uznane za uzasadnione. Biegła musiała dokonywać ocen hipotetycznych, dokonując do oceny doboru danych, które w sposób najpełniejszy umożliwiały weryfikację ekonomiczną twierdzeń powoda o powodzeniu jego inwestycji. Biegła wyjaśniła metodologię swoich obliczeń w sposób spójny i umożliwiający uznanie opinii za spełniającą kryteria rzetelności w zakresie dobru metod wykonania opinii odnośnie do obliczeń przychodów, bo problemem, który zaistniał w sprawie była kwestia obliczenia utraconego dochodu (korzyści) powoda, o czym niżej. Kontrola opinii biegłego przez sąd powinna polegać na sprawdzeniu - z punktu widzenia wymagań logiki i zasad doświadczenia życiowego - rozumowania przeprowadzonego w jej uzasadnieniu, co nastąpiło i skutkowało zaakceptowaniem przez sąd tejże opinii (w zakresie, w jakim została ona wykonana). Dlatego też kwestionowanie przyjętych przez biegłą kryteriów oceny należało potraktować jako polemikę z założeniami opracowanej opinii. Odmienny pogląd powoda w tym zakresie nie może wpłynąć na uznanie skuteczności zarzutów kasacyjnych. Jednocześnie należy zauważyć, że do szacunku w zakresie utraconego przychodu Sąd Apelacyjny za Sądem Okręgowym przyjął sprzedane lokale, które miały być zbyte w okresie przestoju. W konsekwencji zarzut odnoszący się do wstrzymania komercjalizacji w okresie przed sierpniem 2007 r. musi zostać zniwelowany poprzez ograniczenie obliczenia szkody w odniesieniu tylko do lokali faktycznie sprzedanych, które nadto byłyby sprzedane w okresie wstrzymania prac, ewentualnie w okresie niezbędnym do ponownego

uruchomienia komercjalizacji, co jak wskazano wyżej, nie obejmowało już drugiego kwartału 2008 r. Odmienny pogląd wymuszałby wykazanie, że nie tylko sprzedaż lokali ujętych w obliczeniach przez sąd pozostawała w adekwatnym związku przyczynowym z przerwą w inwestycji, lecz zrealizowana sprzedaż wszystkich lokali (niezależnie od uzyskanej ceny) stanowiła następstwo działania/zaniechania pozwanego. Do ustalenia tak obliczonej szkody konieczne byłoby zakończenie całej inwestycji (sprzedaż wszystkich lokali oraz ich rozliczenie) i odejście od przyjętej przez sąd indemnizacji w odniesieniu do każdego z lokali osobno. Tych okoliczności powód w toku postępowania nie wykazał, inaczej konstruując zakres i zasady obliczania szkody (m.in. w oderwaniu od sprzedaży lokali, bez oczekiwania na ten fakt), stąd zarzuty procesowe we wskazanym zakresie nie mogły być uznane za zasadne.

Niezasadny był podniesiony przez powoda w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1, 2 i 3 k.c. i art. 359 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 361 § 1 i 2 k.c. i art. 363 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię, a w rezultacie niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że odsetki ustawowe należą się dopiero od dnia faktycznej sprzedaży danego lokalu. Skoro szkoda oceniana osobno odnośnie do każdego z lokali zmaterializowała się dopiero w momencie sprzedaży konkretnego lokalu, to nieuzasadnione byłoby przyznanie odsetek ustawowych od zasądzonych kwot od dat wcześniejszych data powstania szkody. Skoro nie istniało roszczenie powoda, to pozwany nie mógł być w opóźnieniu z jego zapłatą (art. 481 § 1 k.c.). W tej sytuacji brak było podstaw do ustalenia, by odsetki obejmowały okres sprzed powstania szkody, niezależnie od tego, czy powód wcześniej wystosował do pozwanego wezwanie do zapłaty.

Zasadny natomiast był zarzut strony pozwanej odnoszący się do naruszenia art. 361 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na tym, że Sąd Apelacyjny wydając zaskarżony wyrok przyjął bezzasadnie, że pojęcie utraconych korzyści jest równoznaczne z pojęciem utraconych przychodów, podczas gdy zgodnie z treścią tego przepisu pod pojęciem utraconych korzyści rozumieć należy spodziewany, lecz niezyskany z zamierzonych transakcji handlowych, utracony zysk z władania rzeczą. Faktycznie brak jest podstaw do stwierdzenia, na jakiej podstawie Sąd drugiej instancji kwestionowane założenie poczynił. Sąd stwierdził bowiem lakonicznie, że w rozpoznawanej sprawie utracone korzyści są równoznaczne z utraconym

przychodem, a nie zyskiem. Dla powoda jako dewelopera właśnie utracony przychód jest utraconą korzyścią. Przyjęcie utraconego zysku stanowiłoby bezzasadne umniejszenie poniesionej szkody. Te stwierdzenia Sądu Apelacyjnego wiążą się z wcześniejszą tezą sądu wskazującą, że nieustalenie przez biegłą wysokości potencjalnego dochodu ze sprzedaży lokali za okres objęty odpowiedzialnością pozwanego nie miało istotnego znaczenia, ponieważ zasądzona kwota i tak obejmuje utracony przychód.

Brak jest jednak podstaw do podzielenia wskazanego wyводу sądu drugiej instancji. Oczywiście nie jest wykluczona sytuacja, w której dochód będzie równy przychodowi, a w konsekwencji utracony przychód będzie odpowiadał wartościowo korzyściom, które poszkodowany mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Jednakże w rozpoznawanej sprawie trudno taki pogląd bezkrytycznie zaakceptować, chociażby z uwagi na okoliczność, że powód sprzedawał lokale za pośrednictwem innego podmiotu - spółki E., która miała otrzymywać wynagrodzenie prowizyjne liczone od ceny sprzedaży netto lokalu (k. 1138; wysokość prowizji nieujawniona i nieustalona przez sąd), co z zasady różnicuje przychód i dochód powoda. Należy podkreślić, że mimo przyjętej metody indywidualnej (w odniesieniu do każdego lokalu) indemnizacji niezbędne jest ustalenie dochodu uzyskiwanego ze sprzedaży każdego lokalu przy uwzględnieniu (odpowiednim) kosztów całej inwestycji, oczywiście nie pomijając tych kosztów, które już pozwany wobec powoda wskutek wyroków z dnia 10 września 2010 r. i z dnia 30 grudnia 2010 r. poniósł.

Zgodnie z art. 361 § 1 k.c. odpowiedzialność odszkodowawcza na podstawie art. 417 i nast. k.c. ogranicza się do normalnych następstw działania lub zaniechania, z którego szkoda (w ujęciu art. 361 § 2 k.c.) wynika, od czego nie można abstrahować poddając ocenie zakres doznanego przez powoda uszczerbku związanego ze spadkiem ceny mieszkań i wydłużonym procesem sprzedaży lokali w związku z brakiem możliwości skomercjalizowania powierzchni lokalowych w ramach inwestycji pn. D.

Wobec uchylenia wskutek skargi kasacyjnej pozwanego zaskarżonego wyroku w punkcie 1 w części, w której oddalona została apelacja strony pozwanej i przekazania sprawy w tym zakresie Sądowi Apelacyjnemu do ponownego

rozpoznania, konieczne było także uchylenie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania zawartego w punkcie 2 zaskarżonego wyroku.

Z tych względów - na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. i art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. - orzeczono jak w wyroku, pozostawiając Sądowi Apelacyjnemu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.), które jak też inne rozstrzygnięcia o kosztach winno nastąpić w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji (art. 108 § 1 k.p.c.).

kc