



Sygn. akt I CSK 598/10

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

w sprawie z powództwa E. Spółki z o.o. w W.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 21 czerwca 2011 r.,

skarg kasacyjnych strony powodowej i strony pozwanej od wyroku

Sądu Apelacyjnego

z dnia 8 kwietnia 2010 r.,

- 1. uchyła zaskarżony wyrok w części dotyczącej oddalenia apelacji strony powodowej i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego;**
- 2. oddala skargę kasacyjną strony pozwanej.**

Uzasadnienie

Powód – E. Spółka z o.o. wnosila o zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta W. odszkodowania w wysokości 16.791.172,05 z odsetkami. Odszkodowanie to obejmowało koszty poniesione na przygotowanie inwestycji (damnum emergens) oraz utracone korzyści w związku z uniemożliwieniem powodowi wzniesienia i eksploataowania gospodarczego budynków w okresie trwania dzierżawy nieruchomości (lucrum cessans).

Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 491.172,05 zł stanowiącą koszty poniesione na przygotowanie inwestycji i oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Zasadnicze elementy stanu faktycznego są następujące.

Nieruchomość przy ul. O. [...] w W. jest własnością Skarbu Państwa. Na podstawie umowy z dnia 8 października 2001 r. „T. H. P.” Spółka z o.o. przeniosła na powoda ogół praw i zobowiązań wynikającej z zawartej wcześniej ze Skarbem Państwa umowy dzierżawy nieruchomości z dnia 7 grudnia 1998 r. W dniu 12 lutego 2002 r. sporządzono aneks do tej umowy dzierżawy. Przewidziano czas trwania dzierżawy do grudnia 2030 r.; w § 3 umowy postanowiono, że wydzierżawioną nieruchomość przeznacza się na prowadzenie działalności gospodarczej; zagospodarowanie jej zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, z prawem likwidacji istniejących naniesień oraz zabudowy gruntu nowymi obiektami budowlanymi. W dacie zawierania umowy dzierżawy działka była zabudowana dwukondygnacyjnym budynkiem biurowym i infrastrukturą techniczną. W decyzji Prezydenta m. W. z dnia 14 listopada 2003 r. ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania dla planowanej przez powoda inwestycji na działce nr 8, polegającej na budowie kompleksu obiektów użyteczności publicznej (budynków biurowych z garażami podziemnymi); następnie odmówiono powodowi zgody na rozbiórkę budynku (pismo z dnia 2 lipca 2004 r.). W lipcu 2006 r. między powodem a wykonawcą robót zawarto umowę o realizacji inwestycji, tj. budowy kompleksu budynków biurowych z garażami podziemnymi. Decyzją z dnia 21 grudnia 2006 r. odmówiono powodowi zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na rozbiórkę budynków biurowych położonych na gruncie i wykonanie wspomnianej inwestycji. Odmowę tę podtrzymano w kolejnych decyzjach administracyjnych. Na

zlecenie powoda został opracowany projekt budowlany – kompleks budynków biurowych na działce nr 8.

Sąd Okręgowy ustalił (w oparciu o faktury), że wysokość poniesionej przez powoda szkody w postaci damnum emergens wynosi 491.175,05 zł i obejmuje wydatki na przygotowanie projektu architektoniczno-budowlanego obiektu. Odmawiając zgody na rozbiórkę budynku, pozwany nie wywiązał się z umowy dzierżawy (art. 471 k.c.). Między taką odmową a szkodą powoda zachodzi adekwatny związek przyczynowy. Powód nie przyczynił się do powstania tej szkody, nie można bowiem przyjąć, że brak zgody na dokonanie rozbiórki przesądził ostatecznie w piśmie z dnia 2 lipca 2004 r. Oddalono natomiast powództwo w zakresie żądania odszkodowania w postaci lucrum cessans. Z przygotowanych przez powoda faktów i twierdzeń wynika to, że powód wskazywał nie na realnie utracony zysk (w postaci braku wpływów z czynszu najmu), ale jedynie na szansę uzyskania korzyści, która nie może być uważana za szkodę w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. W przedstawionej ekspertyzie prywatnej powód nie uwzględnił ponadto konieczności poniesienia nakładów na nieruchomości w celu otrzymania późniejszego zysku.

W ocenie Sądu Okręgowego, nietrafny okazał się zarzut przedawnienia roszczenia odszkodowawczego.

Apelacje obu stron zostały oddalone. W ocenie Sądu Apelacyjnego, powód bezpodstawnie kwestionował oddalenie jego roszczenia w zakresie dotyczącym utraconego zysku. Odszkodowanie może obejmować utracony zysk powstały także po wydaniu wyroku. Sąd Okręgowy trafnie uznał, że istniało zbyt małe prawdopodobieństwo osiągnięcia określonych przez powoda korzyści i to nawet przy założeniu, iż zostałyby udzielona zgoda na rozbiórkę starego budynku. Osiągnięcie korzyści majątkowych pozostaje w związku z wieloma jeszcze elementami, niezależnymi od działań i zaniechań pozwanego.

Sąd Apelacyjny podzielił ocenę Sądu Okręgowego odnośnie do wystąpienia przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego (wyzierżawiającego) w zakresie dotyczącym damnum emergens. Odmowa zgody na rozbiórkę budynku oznaczała niewywiązanie się pozwanego z umowy. Przygotowując odpowiednią

dokumentację projektową, powód mógł liczyć na to, że kontrahent prawidłowo wywiąże się z umowy dzierżawy nieruchomości. Powód nie przyczynił się do powstania szkody w rozumieniu art. 362 k.c., ponieważ wyłączną jej przyczyną było nieudzielenie zgody na rozbiórkę budynków posadowionych na dzierżawionym gruncie.

W skardze kasacyjnej powoda podniesiono zarzuty naruszenia prawa procesowego, tj. zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 i § 2 k.p.c. i w zw. z art. 386 § 4 k.p.c.; art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. Podniesiono także zarzuty naruszenia art. 361 § 1 i § 2 k.c. Skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku w części oddalającej apelację powoda i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

W skardze kasacyjnej pozwanego Skarbu Państwa podnoszono zarzuty naruszenia art. 361 § 1 k.c., art. 362 k.c. w zw. z art. 471 k.c., a także zarzut naruszenia art. 471 k.c. w zw. z art. 56 k.c. i w zw. z art. 65 § 1, § 2 k.c. w zw. z art. 5 k.c. i art. 705 k.c. Pozwany wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku w części dotyczącej rozstrzygnięcia w pkt 1 zaskarżonego wyroku w zakresie oddalenia apelacji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Strony sporu łączyła długoterminowa umowa dzierżawy nieruchomości gruntowej, a dla określenia jej treści podstawowe znaczenie miał aneks do tej umowy z 12 lutego 2002 r., określający przeznaczenie przedmiotu dzierżawy (§ 3 i § 6 ust. 1 – 2 aneksu). W oparciu o taką treść umowy dzierżawy (w dodatku – długoterminowej) powód mógł podjąć przedsięwzięcia inwestycyjne i liczyć na odpowiednią współpracę ze stroną wydzierżawiającego (art. 354 k.c.) Sądy meriti trafnie przyjęły, że stronie pozwanej można przypisać spowodowanie stanu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy dzierżawy w rozumieniu art. 471 k.c., skoro dzierżawca nie mógł kontynuować rozpoczętego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ponieważ odmówiono mu zgody na rozbiórkę budynku znajdującego się na dzierżawionym gruncie. Nie ma przy tym znaczenia fakt, że odmowa taka nastąpiła na podstawie decyzji administracyjnej, której ostatecznie nie zakwestionowano w odpowiednim postępowaniu. Nie sposób

bowiem zakładać, aby dzierżawca ponosił ryzyko uniemożliwienia mu wykonywania uprawnień wynikających z umowy dzierżawy w wyniku podjęcia określonych decyzji administracyjnych, jeżeli dzierżawca ten nie narusza obowiązków umownych lub obowiązków o charakterze ogólnym. Przy ocenie tego, czy dzierżawca jest uprawniony do naruszenia substancji przedmiotu dzierżawy zasadnicze znaczenie ma właśnie treść umowy przy uwzględnieniu również czasu trwania stosunku obligacyjnego. Brak zgody ze strony wydzierżawiającego na rozbiórkę budynku na gruncie nie może być też skutecznie usprawiedliwiany nieuregulowaniem w umowie dzierżawy kwestii wynagrodzenia za zniszczenie dotychczasowego mienia. Sugestia ewentualnej nieracjonalności wydzierżawiającego w tym zakresie nie da się bowiem pogodzić z odpłatnym charakterem umowy dzierżawy (§ 5 aneksu).

Zarzuty naruszenia art. 471 k.c. w zw. z art. 56 i w zw. z art. 65 § 1 i § 2 k.c. muszą być zatem uznane za chybione.

Sąd Apelacyjny trafnie stwierdził, że niewyrażenie przez stronę pozwaną zgody na dokonanie rozbiórki budynku na gruncie, wbrew wyraźnym postanowieniom umowy, spowodowało szkodę powoda w postaci wydatków poniesionych na przygotowanie odpowiedniej dokumentacji projektowej w celu uzyskania pozwolenia na budowę. Szkodą tą (damnum emergens) pozostaje w związku przyczynowym ze wspomnianą odmową (art. 36 § 1 k.c.).

Sądy meriti trafnie przyjęły, że brak zgody na dokonanie rozbiórki budynku nie został jednak definitywnie i ostatecznie przesądzony w piśmie Biura Gospodarki Nieruchomościami, Geodezji i Katastru z dnia 2 lipca 2004 r., świadczy o tym treść tego pisma. Jednocześnie nie zmieniono postanowienia § 3 umowy dzierżawy stron. W tej sytuacji nie można przypisywać powodowi przyczynienia się do powstania szkody w postaci damnum emergens. Zarzut naruszenia art. 362 k.c. należy zatem uznać za nieuzasadniony.

2. Strona powodowa dochodziła odszkodowania także w postaci *lucrum cessans* (art. 361 § 2 k.c.) w związku z uniemożliwieniem jej przedsięwzięć inwestycyjnych na dzierżawionej nieruchomości zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy (§ 3 i § 6 umowy). Powód obejmował swym żądaniem utracone korzyści (nieuzyskanie należności czynszowych) za okres przyszły (od 2009 r. do 2030 r.),

jakie uzyskałby – jego zdaniem – w związku z wybudowaniem budynków biurowych i ich eksploataowaniem gospodarczym w okresie dzierżawy. Trafnie Sąd Apelacyjny zauważył, że należy wyraźnie ograniczyć szkodę w postaci utraconego zysku, od sytuacji, w której dochodzi jedynie do utraty samej szansy uzyskania określonej korzyści majątkowej. O wystąpieniu szkody w postaci *lucrum cessans* decyduje wysoki, graniczący z pewnością stopień prawdopodobieństwa uzyskania określonych korzyści, gdyby nie wystąpiło zdarzenie uznane za przyczynę szkody. Co więcej, wiele istotnych elementów może decydować o osiągnięciu przez poszkodowanego wierzyciela określonego dochodu (zysku), a nie tylko sam fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika (art. 471 k.c.), zwłaszcza gdy w grę wchodzi dłuższy i skomplikowany proces inwestycyjny podejmowany przez uprawnionego, połączony jeszcze z koniecznością dokonania określonych nakładów w celu uzyskania dochodu. Przy założeniu, że na poszkodowanym wierzycielu ciąży dowód wykazania szkody w postaci *lucrum cessans* (art. 6 k.c. i art. 361 § 2 k.c.), należy stwierdzić, iż chodzi w tym wypadku o wykazanie znacznego prawdopodobieństwa osiągnięcia sugerowanej korzyści majątkowej, gdyby nie nastąpiło zdarzenie, które spowodowało taki uszczerbek majątkowy poszkodowanego (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 19/08, niepubl.). Wspomniany element prawdopodobieństwa powinien w sposób zasadniczy determinować przebieg postępowania dowodowego, a zwłaszcza – samą ocenę przez Sąd rozpoznawczy tego, czy prezentowane przez powoda twierdzenia i dowody dotyczące utraconej korzyści odnoszą się istotnie do szkody w postaci *lucrum cessans* w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., czy jedynie do tzw. szkody ewentualnej (utraconej szansy niepodlegającej kompensacji). Przy przyjęciu, że pozwany wydzierżawiający nie wykonał jednak swoich obowiązków kontaktowych wynikających z § 3 umowy dzierżawy (art. 471 k.c.), Sądy meriti – po analizie twierdzeń powoda i złożonych przez niego wniosków dowodowych – stwierdziły, że zgłoszone przez powoda roszczenie odszkodowawcze nie obejmuje w istocie *lucrum cessans*, a jedynie odnosi się do tzw. utraconej szansy. Jeżeli oba Sądy, wbrew sugestii powoda, nie dopuściły dowodu z opinii biegłego w tym zakresie i przesądziły – nie prowadząc odpowiedniego postępowania dowodowego – charakter utraconych przez powoda

korzyści (utraconego dochodu), to taką ocenę uznać należy na pewno za przedwczesną, a w dodatku – dokonaną niejako en bloc w odniesieniu do wszystkich elementów zgłoszonego roszczenia odszkodowawczego (przedmiotowych i czasowych). Należy bowiem zwrócić uwagę na to, że zasadnicze elementy roszczenia powoda były już formułowane w pozwie, w tym także – w załączonej do pozwu opinii, analizującej m. in. możliwy harmonogram planowanego przez powoda procesu inwestycyjnego, nastawionego na uzyskanie dochodu (k. 19-20 tej opinii). W skardze kasacyjnej powód wyraźnie akcentuje dochodowy aspekt podjętej inwestycji, powołując się na status spółki celowo założonej dla uzyskania dzierżawy nieruchomości, jej zagospodarowywania nowymi budynkami i czerpania pożytków z eksploatacji tych budynków (s. 13 skargi). W umowie dzierżawy (aneksie nr 1/2002) wyraźnie jest widoczny inwestycyjno-handlowy aspekt wykonywania prawa dzierżawy przez powoda (por. nr § 8 ust. 2 i 3, § 10 ust. 1). W pozwie wspomniano m. in. o podjętej przez powoda odpowiedniej akcji marketingowej wśród kontrahentów zainteresowanych uzyskaniem najmu powierzchni biurowej, aczkolwiek nie przedstawiono, np. odpowiednich dokumentów świadczących o zainteresowaniu lokalami biurowymi planowanymi przez powoda w określonej perspektywie inwestycyjnej. Należy też zwrócić uwagę na to, że nieprawidłowe byłoby wstępne dyskwalifikowanie roszczenia odszkodowawczego jako *lucrum cessans* w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. jedynie z powodu znacznego wydłużenia okresu nieuzyskiwania odpowiedniego dochodu, nawet przy trafnym założeniu Sądu Apelacyjnego, iż utrata korzyści objętym kompensatą mogłaby wystąpić także po wydaniu wyroku (s. 14 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). Kryterium dużego prawdopodobieństwa uzyskania dochodu (zysku) oznacza konieczność brania pod uwagę nie tylko elementów natury przedmiotowej (rodzaj dochodów), funkcjonalnej (związku tych dochodów z określoną działalnością handlową wyrażającą się w możliwości zawarcia określonych umów), ale także czasowej (wysokie prawdopodobieństwo zysku w określonym okresie). Odpowiednia opinia biegłych w tym zakresie pozwoliłaby na stosowne zweryfikowanie żądania strony powodowej. Jest bowiem faktem, że powód – zawierając umowę o realizacji inwestycji w dniu 27 lipca 2006 r. i powierzając opracowanie projektu budowlanego kompleksu budynków biurowych -

rozpoczął określony, realny cykl inwestycyjny, kreując się postanowieniami umowy dzierżawy.

Skoro skarga kasacyjna strony pozwanej okazała się nieuzasadniona (pkt 1 uzasadnienia), natomiast trafnie w skardze kasacyjnej strony powodowej wskazano na naruszenie art. 278 § 1 k.p.c., poprzez nieuzasadnione niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego, należało uchylić zaskarżony wyrok w części dotyczącej oddalenia apelacji strony powodowej i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego i w tym zakresie – przekazać sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.). Natomiast skarga kasacyjna pozwanego ulega oddaleniu jako nieuzasadniona (art. 398¹⁴ k.p.c.).