



Sygn. akt I CSKP 161/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 sierpnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

w sprawie z powództwa A. B.

przeciwko K. w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 27 sierpnia 2021 r.,

skarg kasacyjnych powoda i strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 12 września 2018 r., sygn. akt I ACa [...],

1) uchyla zaskarżony wyrok w części uwzględniającej apelację pozwanego co do kwoty 1.577.700 (jeden milion pięćset siedemdziesiąt siedem tysięcy siedemset) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 21 października 2010 r. (punkt I 1) oraz rozstrzygającej o kosztach postępowania za obie instancje (punkty I 2, III i IV) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania pozostawiając

temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego,

2) oddala skargę kasacyjną pozwanego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2017 r. Sąd Okręgowy w R. zasądził od pozwanej A. (dalej: „A.”) w W. (aktualnie K. w W. (dalej: „K.”) na rzecz powoda A. B. kwotę 1753 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 października 2010 r., a w pozostałej części powództwo oddalił i orzekł o kosztach postępowania.

Wyrok ten zapadł po ponownym rozpoznaniu sprawy na skutek wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2012 r., którym Sąd ten uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 17 listopada 2011 r. oraz poprzedzający go wyrok Sądu Okręgowego w R. z dnia 16 maja 2011 r. i przekazał sprawę Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Wymienionym wyżej wyrokiem z dnia 16 maja 2011 r. Sąd Okręgowy w R. oddalił powództwo A. B. skierowane przeciwko Agencji o zapłatę kwoty 8 040 000 zł tytułem naprawienia szkody wynikającej ze sprzedaży przez pozwaną nieruchomości rolnych z naruszeniem przysługującego powodowi prawa pierwszeństwa. Sąd Apelacyjny, rozpatrujący sprawę na skutek apelacji powoda, wyrokiem z dnia 17 listopada 2011 r. zmienił jedynie postanowienie o kosztach pomocy prawnej udzielonej z urzędu, a w pozostałym zakresie apelację oddalił i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sądy obydwu instancji ustaliły, że dziadek powoda J. W. i jego ciotka H. W. byli współwłaścicielami majątku ziemskiego w Z., który został przejęty na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów dekretu z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (jedn. tekst: Dz.U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13 - dalej: „dekret o przeprowadzeniu reformy rolnej”). Powód podejmował bezskutecznie próby odzyskania tej nieruchomości jako spadkobierca swojej matki. Zwracał się w tej sprawie kilkakrotnie w latach 1990 i 1995 do Urzędu Wojewódzkiego w K. i do Urzędu Gminy Z.. Do pozwanej Agencji zwrócił się pismem z dnia 27 sierpnia 2007 r., w którym poinformował ją, że jest spadkobiercą J. W. po połowie ze swoim bratem M.. Po wyjaśnieniu, że współwłaścicielką nieruchomości była także H. W.,

która zmarła w Afryce, a jej spadkobiercy nie są powodowi znani, pozwana odmówiła uwzględnienia prawa pierwszeństwa powoda, uznając, że skorzystanie z tego prawa wymagałoby łącznego wystąpienia przez wszystkich spadkobierców poprzednich współwłaścicieli nieruchomości. Sądy ustaliły także, że nieruchomości wchodzące w skład byłego majątku ziemskiego Z. były sprzedawane przez pozwaną w latach 2000 do 2006 r., łącznie za kwotę 78 190 zł. Po doręczeniu pozwanej pisma powoda z dnia 27 sierpnia 2007 r., dalsza sprzedaż została wstrzymana.

Sąd Okręgowy, oddalając powództwo wyrokiem z dnia 16 maja 2011 r., podzielił stanowisko pozwanej, że skorzystanie z prawa pierwszeństwa wymaga złożenia wniosku łącznie przez wszystkich współwłaścicieli lub ich następców prawnych. Swój pogląd wywiódł z orzeczeń w sprawie realizacji uprawnień przewidzianych w art. 136 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 - dalej: „u.g.n.”), dotyczących zwrotu nieruchomości wywłaszczonej. Stwierdził, że gdyby nawet pozwana zawiadomiła powoda o sprzedaży nieruchomości to i tak nie mógłby on skorzystać z prawa pierwszeństwa, ponieważ nie był w stanie wskazać wszystkich uprawnionych osób, a tym samym nie wykazał poniesienia szkody. Miał także na względzie, że przepis o pierwszeństwie nabycia nieruchomości przez byłych właścicieli lub ich spadkobierców wszedł w życie w dniu 15 czerwca 1999 r., natomiast powód zgłosił swoje uprawnienie pozwanej dopiero w sierpniu 2007 r., już po sprzedaży przez nią części majątku.

Sąd drugiej instancji, oddalając apelację powoda wyrokiem z dnia 17 listopada 2011 r., dokonał odmiennej wykładni charakteru prawa pierwszeństwa przewidzianego w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 ze zm., dalej: „u.g.n.r.s.p.”) w brzmieniu obowiązującym przed zmianą dokonaną ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz.U. z 2018 r., poz. 869 - dalej: „ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości”). Zwrócił uwagę, że art. 29 ust. 1 g u.g.n.r.s.p. stanowi, iż do prawa pierwszeństwa nie stosuje się przepisów normujących prawo

pierwokupu, w tym art. 602 k.c., ustanawiającego niepodzielność tego prawa. Wyłączenie to zinterpretował jako przesłankę wniosku, że oświadczenie o wykonaniu prawa pierwszeństwa nie wymaga łącznego działania przez wszystkich uprawnionych, nie podzielając odmiennego stanowiska Sądu Okręgowego w tym zakresie. Jego zdaniem, pozwana nie naruszyła jednak prawa pierwszeństwa powoda dokonując sprzedaży nieruchomości, ponieważ dopełniła obowiązku zawiadomienia przewidzianego w art. 29 ust. 1c i 1e u.g.n.r.s.p. Stała na stanowisku, że nakaz stosowania przy doręczaniu zawiadomienia przepisów kodeksu postępowania administracyjnego w połączeniu z brakiem obowiązku poszukiwania przez Agencję osób uprawnionych do pierwszeństwa nabycia nieruchomości powoduje, że za odpowiedni sposób zawiadomienia należy uznać powiadomienie w sposób zwyczajowo przyjęty (art. 49 k.p.a.). Wymogi te spełniało, przewidziane w art. 28 ust. 1 u.g.n.r.s.p., ogłoszenie wykazu sprzedawanych nieruchomości, które wraz z ogłoszeniami o przetargach były wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Z.. Sąd nie zgodził się ze skarżącym, który zarzucał, iż pozwana dopuściła się zaniedbań nie ustalając przysługujących mu praw i adresu, podobnie jak Urząd Wojewódzki w K., który nie udzielił pozwanej informacji o roszczeniach powoda. Zwrócił uwagę, że w pismach kierowanych do Urzędu Wojewódzkiego powód domagał się zwrotu nieruchomości, a takie prawo mu nie przysługiwało. Adres powoda był zaś znany pozwanej dopiero od dnia 27 sierpnia 2007 r. Po tym dniu pozwana nie sprzedawała już jednak nieruchomości należących do byłego majątku ziemskiego Z..

Sąd Najwyższy, uchylając wyrokiem z dnia 8 listopada 2012 r. wyroki Sądów obu instancji i przekazując sprawę Sądowi Okręgowemu w R. do ponownego rozpoznania, za uzasadnione uznał zarzuty dotyczące błędnej wykładni, a w konsekwencji także niewłaściwego zastosowania przez Sąd Apelacyjny art. 29 ust. 1c i 1e u.g.n.r.s.p. w zw. z art. 417 k.c. a także w zw. z art. 49 k.p.a.

Nie podzielił zaprezentowanej przez Sąd Apelacyjny wykładni art. 29 ust. 1c u.g.n.r.s.p. odnośnie do działań, które powinna podjąć pozwana w celu prawidłowej realizacji ujętego w tym przepisie obowiązku zawiadomienia na piśmie osoby, której przysługuje pierwszeństwo nabycia przewidziane w art. 29 ust. 1 u.g.n.r.s.p. o przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości oraz tego w jakim zakresie wiedzę

innych podmiotów, w tym Skarbu Państwa, będącego właścicielem nieruchomości oraz wójta gminy można traktować, jako informacje istotne przy ocenie stanu wiedzy pozwanej.

Staął na stanowisku, że A. nie ma wprowadzić ustawowo narzuconego obowiązku wszczynania poszukiwań poprzednich właścicieli lub ich następców, jednakże w zobowiązaniu do pisemnego powiadomienia osób, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia nieruchomości, mieści się przeprowadzenie przynajmniej kontroli dostępnych dokumentów dotyczących nieruchomości i jej poprzednich właścicieli (w szczególności tych, którymi dysponuje A. oraz Skarb Państwa), ale także wpisów w księgach wieczystych i materiałów znajdujących się w ich aktach, w zbiorach dokumentów, w zasobach geodezyjnych, zasięgnięcie informacji w organach państwowych i samorządowych miejsca położenia nieruchomości, a także - w razie ustalenia w tej drodze tożsamości takich osób – podjęcie starań o ustalenie ich adresu przy wykorzystaniu do tego celu dostępnych baz adresowych i danych ewidencyjnych. Nie można automatycznie utożsamiać wiedzy uzyskanej przez Skarb Państwa czy wójta gminy w przeszłości, kiedy prawo pierwszeństwa nie przysługiwało poprzednim właścicielom ani ich następcom, z aktualną wiedzą A., poprzez przypisanie jej wstąpienia w zasób informacji posiadany przez Skarb Państwa. Jednak ustalenie, że Skarb Państwa jako właściciel nieruchomości bądź pełnomocnik dokonujący czynności w jego imieniu dysponował wiedzą o istnieniu osób, które roszczą sobie prawa do nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży, może stanowić podstawę domniemań faktycznych istotnych przy ocenie prawidłowości wypełnienia przez Agencję obowiązku przewidzianego w art. 29 ust. 1c u.g.n.s.p. Za niedopuszczalne uznał wykorzystanie przez A., jako drogi skutecznego prawnie doręczenia powodowi zawiadomienia o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży, trybu przewidzianego w art. 49 k.p.a.

Sąd Okręgowy w R. ponownie rozpoznając sprawę stwierdził, że wobec stanowiska zajętego przez Sąd Najwyższy - w kwestii naruszenia przez pozwaną obowiązku powiadomienia powoda o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży - jego żądanie należy uznać co do zasady za słuszne. Staął także na stanowisku, że powód, jako następca prawny poprzednich współwłaścicieli nieruchomości -

zgodnie z art. 602 § 1 i 2 k.c. - mógł zgłosić swoje roszczenie niezależnie od innych podmiotów, którym ono przysługiwało.

Oceniając zasadność żądania co do wysokości przyjął, że powód mogąc nabyć od A. nieruchomości na preferencyjnych warunkach poniósł stratę odpowiadającą różnicy cen gruntów oraz innych utraconych korzyści związanych z możliwością ich wykorzystania. Nie podzielił stanowiska pozwanego, że nie miałby środków na zakup nieruchomości ani ich wykorzystanie, uznając że mógł zaciągnąć na ten cel kredyt lub pożyczkę. Wysokość hipotetycznych strat i utraconych przez powoda korzyści ustalił na kwotę 1.753.000 zł, na podstawie wariantu pasywnego opisanego w opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości Aleksandry Wiktorskiej, opartego na przeciętnym wykorzystaniu gruntów zbytych z naruszeniem prawa pierwszeństwa. Mając na względzie, że szacowanie odszkodowania ma - w okolicznościach sprawy - charakter hipotetyczny, przyjął że wariant ten był najbardziej prawdopodobny w realiach funkcjonowania powoda. Jego zdaniem, powód nie byłby w stanie zagospodarować gruntów przez uruchomienie na nich farmy wiatrowej czy działalności hotelarskiej. Tego rodzaju inwestycje, zważywszy na stopień ich skomplikowania, wymagały posiadania znacznych środków finansowych, a przeciwko prawdopodobieństwu ich realizacji przemawiały także inne uwarunkowania opisane szczegółowo w opinii biegłej. Opierając rozstrzygnięcie na opinii biegłej A. W. uznał, że w sposób logiczny, przekonujący i miarodajny - w wariantcie stanowiącym podstawę rozstrzygnięcia - wyliczyła ona szkodę doznaną przez powoda.

Sąd Apelacyjny w [...] orzekając na skutek apelacji pozwanego K. wyrokiem z dnia 12 września 2018 r., zmienił wyrok Sądu Okręgowego w pkt I w zw. z pkt II oraz w pkt IV w ten sposób, że: w pkt I w miejsce kwoty 1.753.000 zł zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 175.300 zł; w pkt IV nakazał ściągnąć od pozwanego w miejsce kwoty 87.650 zł kwotę 8.750 zł oraz w miejsce kwoty 17.537 zł kwotę 1.753 zł, odstępując od ściągnięcia z zasądzzonego na rzecz powoda roszczenia brakującej części opłat oraz wydatków (pkt I.), oddalił apelację pozwanego w pozostałej części (pkt II); zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 86.175 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego (pkt III) oraz przyznał adwokatowi Ł. T. od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w R. kwotę

6.642 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym (pkt IV).

Sąd Apelacyjny, nie podzielając zarzutów apelacji dotyczących podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sądy pierwszej instancji i dodatkowo poczynił uzupełniające ustalenia faktyczne.

Ustalił, że dziadek powoda J. W. w 4/5 części oraz ciotka powoda H. W. w 1/5 części byli współwłaścicielami szeregu nieruchomości położonych w Z. i Posadzie Zarszyńskiej, które po drugiej wojnie światowej zostały przejęte na rzecz Skarbu Państwa. Postanowieniem z dnia 15 lutego 1996 r. Sąd Rejonowy w S. stwierdził, że spadek po J. W. zmarłym 13 lutego 1944 r. na podstawie ustawy nabyli wnukowie A. B. i M. B. po 1/2 części. We wskazanym postanowieniu nie została ujęta córka J. W. i matka powoda L. B., która zmarła w dniu 10 kwietnia 1990 r. Powód pismem z dnia 2 grudnia 1990 r. - powołując się, że jest synem i spadkobiercą L. z W. B. - zwrócił się to Urzędu Wojewódzkiego w K. o zwrot przejętego na rzecz Skarbu Państwa majątku, wskazując, że ostatnią jego właścicielką była jego matka. W pismach z dnia 21 stycznia 1991 r. i z dnia 30 grudnia 1995 r. powód został poinformowany o braku podstaw do zwrotu tego majątku z uwagi na dalsze obowiązywanie dekretu o reformie rolnej. Podobne stanowisko zajął Urząd Gminy Z. w piśmie z dnia 5 grudnia 1995 r.

Kolejne czynności powód podjął zwracając się pismem z dnia 27 sierpnia 2007 r. do A. o wstrzymanie czynności dotyczących tego majątku, podając, że jest bezpośrednim spadkobiercą J. W.. W odpowiedzi pozwana pismem z dnia 29 sierpnia 2007 r. wezwała powoda do uszczegółowienia przedmiotu, co do którego zgłasza roszczenia, w tym wskazania numerów działek oraz ich położenia, a także przedłożenia dokumentacji, z której wynikać będzie, że poprzednik prawny powoda był właścicielem tych nieruchomości oraz dostarczenia dokumentacji spadkowej. Powód odpowiedział na to wezwanie, informując, że współwłaścicielka nieruchomości H. W. zmarła w Afryce w 1961 r. oraz że nie ma informacji o jej spadkobiercach. W dniu 1 września 2008 r. doręczył pozwanej dokumenty zawierające synchronizację przedmiotowych nieruchomości, obejmującą porównanie stanu katastralnego ze stanem ewidencyjnym, z którego wynikały także

dane właścicieli (dziadka i ciotki powoda) oraz przysługujące im udziały we własności.

Pismem z dnia 14 kwietnia 2009 r. Agencja poinformowała powoda, iż w razie niewykazania, że jest także następcą prawnym H. W. uzna, iż nie dysponuje prawem pierwszeństwa nabycia nieruchomości. W piśmie z dnia 30 kwietnia 2009 r. wyjaśniła, że wniosek powoda w sprawie roszczeń reprivatyzacyjnych nie zawierał numerów działek, sprecyzowania roszczenia, jak również dokumentów potwierdzających jego prawa do spadku po J. W.. Brak było również wniosku drugiego ze spadkobierców M. B., a także udokumentowania praw do udziału wynoszącego 1/5 część majątku, stanowiącego własność H. W.. Stała na stanowisku - które -podtrzymała także w dalszej korespondencji - że skorzystanie z prawa pierwszeństwa wymagałoby łącznego wystąpienia z takim wnioskiem przez wszystkich spadkobierców poprzednich właścicieli nieruchomości. Po doręczeniu pozwanej pisma powoda z dnia 27 sierpnia 2007 r. dalsza sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład byłego majątku ziemskiego w Z. została jednak przez pozwaną wstrzymana. W okresie od 15 lutego 2000 r. do 19 grudnia 2006 r. A. sprzedawała nieruchomości wchodzące w skład majątku ziemskiego w Z., Posadzie Z. i D., stanowiące uprzednio własność ojca i ciotki powoda, łącznie za kwotę 78 190 zł.

Sąd Apelacyjny ustalił także, że A. nie podjęła czynności umożliwiających spadkobiercom poprzednich właścicieli zrealizowania prawa pierwszeństwa. Nie dążyła przed sprzedażą do pozyskania wiedzy o poprzednich właścicielach nieruchomości, nie skorzystała z możliwości wglądu do wykazu hipotecznego, nie zbadała wpisów w księgach wieczystych (zbiorze dokumentów), odstąpiła od analizy stanu wieczystoksięgowego przez zlecenie synchronizacji stanu hipotecznego. Nie zwracała się także do właściwych organów o informacje czy poprzedni właściciele (ich spadkobiercy) kierowali wnioski o zwrot tych nieruchomości, co pozwoliłoby jej dotrzeć do pism powoda.

Powód w latach 1981 - 1987 mieszkał i studiował w Belgii, następnie mieszkał i pracował we Francji, a na stałe zamieszkał w Polsce od 1990 r. Do początku lat 2000-tych spółka, której był udziałowcem (w 70%), dobrze prosperowała. W wyniku załamania na rynku win oraz włamania poniosła straty

w kwocie 150 000 zł. Nie została wyrejestrowana - choć nie przynosi dochodów - w związku z zaległościami w stosunku do ZUS. Powód jest aktualnie właścicielem gospodarstwa rolnego o powierzchni 2.68 ha położonego na terenie gminy R.. Wnosząc sprawę do sądu w 2009 r. legitymował się statusem osoby bezrobotnej. Na prośbę powoda, jego daleki krewny A. B. złożył pisemne oświadczenie, że deklarował mu pomoc finansową z przeznaczeniem na zakup rodzinnego majątku. Do takiej pożyczki (czy darowizny) z jego strony nigdy jednak nie doszło, gdyż powód dysponował własnymi środkami finansowymi. Podał również, że powód w latach od 1980 - 1990 r. mieszkał i pracował we Francji i dysponował dużymi oszczędnościami. W oparciu o ten dokument i zeznania powoda Sąd Apelacyjny ustalił, że powód miał możliwość sfinansowania ceny zakupu nieruchomości objętych prawem pierwszeństwa (78 190 zł).

Sąd Apelacyjny przyjął także, że nie ma dowodów, iż brat powoda (o którym powód nie ma wiedzy) lub jego ciotka (jej spadkobiercy) nie skorzystaliby z uprawnień do nabycia nieruchomości zbytych przez A. z naruszeniem prawa pierwszeństwa. Zeznania powoda dotyczące spadkobierców H. W. uznał za wzajemnie sprzeczne. Z jednej strony powód twierdził bowiem, że jego ciotka nie żyje (wskazując datę i miejsce jej śmierci), a następnie zeznał, że nie wie czy żyje, a jeśli żyje to gdzie przebywa.

Sąd Apelacyjny ustalił, że gdyby powód skorzystał z prawa pierwszeństwa w odniesieniu do nieruchomości sprzedawanych w latach 2000 - 2006 (łącznie o powierzchni 64,1715 ha) i podjął się prowadzenia na nich działalności rolniczej szkoda objęłaby: utracone korzyści wynikające z różnicy cen nieruchomości (714 500 zł) oraz utracone korzyści w postaci pobierania dopłat unijnych i prowadzenia gospodarstwa za okres od 2000 do 2015 r., przy założeniu, że na nieruchomościach tych prowadzona byłaby jedynie działalność rolnicza (1 038 500 zł). Łączna wartość tak wyliczonej szkody wyniosłaby 1 753 000 zł.

Sąd Apelacyjny - mając na względzie stanowisko Sądu Najwyższego dotyczące obowiązków spoczywających na pozwanej w zakresie zawiadomienia osób, którym przysługuje prawo pierwszeństwa o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży – przyjął, z przyczyn wyżej podniesionych, że A. ich nie wykonała z należytą starannością.

Nie znalazł także podstaw do zakwestionowania wniosków wynikających z opinii biegłej A. W., opierając na tej opinii także swoje rozstrzygnięcie. Stwierdził, że Sąd Okręgowy prawidłowo odmówił wiary opinii biegłego A. L., wkroczył on bowiem w kompetencję sądu przez próbę konstruowania szkody, a nie tylko jej wyliczenie. Za trafne uznał natomiast zarzuty apelacji pozwanego dotyczące wysokości zasądzanego na rzecz powoda odszkodowania. Miał na względzie, że żądającego naprawienia szkody w ramach *lucrum cessans* obciąża obowiązek wykazania realnego prawdopodobieństwa jej wystąpienia, które prowadzi do wniosku, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła, jako typowe następstwo zdarzeń, w zaistniałym układzie stosunków i warunków oraz zwyczajnym biegu rzeczy. Jego zdaniem, powód nie wykazał by - tak definiowana - szkoda rzeczywiście wystąpiła w orzeczonej przez Sąd Okręgowy wysokości.

Po pierwsze, stwierdził, że opinia biegłej A. W., zeznania powoda oraz świadków potwierdzają hipotetyczną możliwość zakupu przez niego nieruchomości, prowadzenie gospodarstwa rolnego z wykorzystaniem dotacji unijnych oraz osiąganie z niego zysków. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika także, iż powód miał możliwość zaciągnięcia pożyczki na sfinansowanie tych transakcji. Oceny tej nie zmienia fakt prowadzenia przeciwko niemu postępowań egzekucyjnych, skoro zostały one wszczęte w późniejszym okresie, a egzekwowane w nim należności nie były wysokie. Również przyznanie powodowi zwolnienia od kosztów sądowych dotyczyło późniejszego okresu.

Sąd Apelacyjny przyjął jednak, że powód nie wykazał by miał możliwość prowadzenia i zagospodarowania w całości nieruchomości sprzedanych z naruszeniem prawa pierwszeństwa. W szczególności nie udowodnił, by posiadał przygotowanie zawodowe, predyspozycje organizacyjne, pracowników, odpowiednie maszyny i urządzenia do prowadzenia tak dużego gospodarstwa rolnego. Jego zdaniem, fakt, że powód nie powiększał posiadanego od 1991 r. gospodarstwa rolnego przesądza o tym, iż jego hipotetyczne możliwości zakupu i prowadzenia gospodarstwa rolnego były ograniczone. Nie pozwala to na przyjęcie, że jego szkoda odpowiada całości wyliczonych przez biegłą zysków i strat. W konsekwencji uznał, że żądanie powoda - na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.s.p. w związku z art. 417 k.c. - jest uzasadnione, ale w odniesieniu do

hipotetycznego założenia, że prowadziłby gospodarstwo rolne, porównywalne do faktycznie prowadzonego (o pow. ok. 3 ha), co stanowi niepełna 5% nieruchomości, sprzedanych przez Agencję z naruszeniem prawa pierwszeństwa.

Po drugie, Sąd Okręgowy błędnie przyjął dopuszczalność zastosowania do prawa pierwszeństwa art. 602 k.c., co prowadziło do wadliwego przyjęcia, że powód może samodzielnie dochodzić swego roszczenia niezależnie od innych współwłaścicieli. Wskazał, że z art. 29 ust. 1g u.g.n.r.s.p. jednoznacznie wynika, że w zakresie uregulowanym w ust. 1 nie stosuje się art. 596-602 k.c. i art. 695 § 2 k.c. Nie ma zatem podstaw do stosowania tych przepisów także w drodze analogii. Ustawodawca w art. 29 ust 1 f u.g.n.r.s.p. rozstrzygnął jedynie kolejność realizacji prawa pierwszeństwa w razie zbiegu uprawnień, nie wyjaśnił natomiast w jaki sposób winno być ono realizowane w razie zgłoszenia się kilku spadkobierców, w tym nie wykluczył możliwości nabycia przez uprawnionych nieruchomości na współwłasność. Sąd Apelacyjny uznał, że szczegółowe rozważanie tych kwestii nie jest niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro dotyczy ona odszkodowania, a nie żądania zawarcia umowy w wyniku realizacji pierwszeństwa określonego w art. 29 ust. 1 tej ustawy. Stał natomiast na stanowisku, że powód nie wykazał by miał możliwość skorzystania ze swoich uprawnień w nabyciu nieruchomości z pominięciem innych osób, którym przysługiwało prawo pierwszeństwa (H. W. w 2/10 części oraz M. B. w 4/10 części lub ich spadkobierców). Zeznania powoda o braku wiedzy o H. W., będącej przyrodnią siostrą jego matki oraz swoim bracie - zdaniem Sądu Apelacyjnego - wręcz zaprzeczają, że osoby te lub ich spadkobiercy, nie skorzystałyby z przysługującego im prawa pierwszeństwa. Dla oceny zakresu szkody, pojmowanej jako doznany przez powoda uszczerbek majątkowy, uwzględnić zatem należy, iż powód realizowałby swoje uprawnienie pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości do wysokości przysługującego mu udziału, a zatem jego szkoda odpowiadałaby 4/10 (40%) w odniesieniu do całości sprzedanych nieruchomości z byłego Majątku Z.. Hipotetyczne możliwości powoda, ograniczone więc były uprawnieniami pozostałych byłych właścicieli i spadkobierców, którzy również mogliby (hipotetycznie) skorzystać z art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.s.p.

W konsekwencji - przy zastosowaniu art. 322 k.p.c. - Sąd Apelacyjny określił wysokość odszkodowania na kwotę 175 300 zł (stanowiącą 10% kwoty wyliczonej

przez biegłą). Stosując art. 322 k.p.c. Sąd Apelacyjny miał na względzie, że szkoda jest niewątpliwa i wynika ze wzrostu wartości nieruchomości na przestrzeni lat, co potwierdziła opinia biegłej. Powód dochodząc odszkodowania w postaci utraconych korzyści nie udowodnił natomiast - z przyczyn wyżej podniesionych - by utracone przez niego korzyści na skutek niemożności skorzystania z prawa pierwszeństwa mogły być wyższe.

Od powyższego rozstrzygnięcia skargę kasacyjną złożyły obie strony.

Pozwany K. zaskarżył wyrok w części tj.: w punkcie I odnoszącym się do zasądzenia na rzecz powoda kwoty 175.300 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 października 2010 r. oraz nakazującym ściągnąć od pozwanego kwotę 8750 zł i kwotę 1753 zł tytułem kosztów sądowych, a także w punkcie II oddalającym apelację w pozostałej części i w punkcie III dotyczącym kosztów postępowania apelacyjnego, wnosząc o jego uchylenie w zaskarżonej części, względnie uchylenie także wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości, orzeczenie o zwrocie spełnionego świadczenia (art. 415 k.c.) oraz zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów postępowania przed sądami obu instancji, w tym kosztów postępowania kasacyjnego.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie:

- art. 417 § 1 w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.s.p. przez jego błędną wykładnię polegającą na uwzględnieniu roszczenia odszkodowawczego w związku z zaistnieniem tylko jednej z przesłanek, tj. niezgodnego z prawem zaniechania przez pozwanego zawiadomienia powoda o sprzedaży nieruchomości, w stosunku do której przysługiwało mu prawo pierwszeństwa w jej nabyciu,

- art. 417 § 1 w zw. z art. 361 k.c. oraz art. 6 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i wadliwe przyjęcie, że w sprawie zaistniały wszystkie przesłanki warunkujące zasądzenie odszkodowania i że zostały one udowodnione, w sytuacji w której materiał dowodowy nie potwierdza hipotetycznej możliwości zakupu nieruchomości przez powoda, prowadzenia przez niego gospodarstwa rolnego z wykorzystaniem dotacji unijnych oraz osiągnięcia z niego zysków,

- art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę materiału dowodowego polegającą na wyciągnięciu wniosków z niego niewynikających, pominięciu istotnych wniosków, które logicznie się z jego oceny nasuwają, sprzeciwiających się rozstrzygnięciu Sądu i jego uzasadnieniu, oparciu się na dowodach z zeznań powoda i świadków, które nie zostały przeprowadzone przez Sąd przy ponownym rozpoznaniu sprawy, co doprowadziło do sprzecznych ustaleń z treścią zgromadzonego materiału dowodowego, a w szczególności ustalenia za udowodniony fakt zaistnienia szkody i związku przyczynowego pomiędzy zaniechaniem zawiadomienia powoda o sprzedaży nieruchomości, a szkodą, w sytuacji, w której dowody z dokumentów wskazują jednoznacznie, że powód w wyniku samego zaniechania pozwanego nie poniósł szkody,

- art. 233 § 1 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. przez uznanie za prawidłową i rzetelną opinię biegłej A. W. w określeniu wysokości odszkodowania, sporządzoną na podstawie materiału dowodowego ustalonego przez biegłą w sposób dowolny, bezpośrednio u strony powodowej, poza dokumentami zgromadzonymi w aktach sprawy,

- art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. przez nie rozważenie i nie odniesienie się w uzasadnieniu do opinii biegłego A. L. w zakresie ustalenia hipotetycznej wysokości szkody poniesionej przez powoda w związku z naruszeniem przez pozwanego prawa pierwszeństwa.

Powód w odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwanego wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Powód zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w części (tj. w zakresie pkt I w zw. z pkt II i III) oddalającej powództwo co do dalszej kwoty 1.577.700 zł oraz zasądzającej od powoda na rzecz pozwanego kwotę 86.127 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego, wnosząc o jego uchylenie w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu kasacyjnym. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie:

- art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.s.p. w zw. z art. 417 k.c. przez bezpodstawne przyjęcie, iż stronie dochodzącej odszkodowania z tytułu pozbawienia jej pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości rolnych i powstania z tego tytułu szkody

przysługuje roszczenie o jej naprawienie tylko w odniesieniu do hipotetycznego założenia, że prowadziłyby gospodarstwo rolne porównywalne do faktycznie prowadzonego;

- art. 361 § 2 w związku z art. 417 k.c. w związku z art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.s.p. przez bezpodstawne naruszenie zasady pełnego odszkodowania i przyjęcie, że naprawienie szkody ogranicza się do 1/10 wartości wynikającej z opinii biegłego, podczas gdy szkoda ta powinna zostać wynagrodzona w całości;

- art. 417 w zw. z art. 922 k.c. w związku z art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.s.p. przez przyjęcie, że ustalenie iż skarżącemu przysługiwała połowa spadku po swoim dziadku, wpływa na ocenę jego uszczerbku majątkowego, który powinien być ograniczony do jego udziału podczas, gdy z art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.s.p. nie wynika, w jaki sposób winno być realizowane prawo pierwszeństwa w razie zgłoszenia się wszystkich spadkobierców albo tylko części z nich, ani by w przypadku skorzystania przez spadkobierców z tego prawa brać pod uwagę ich udziały spadkowe;

- art. 322 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na tym, iż pomimo braku podstaw do zasądzenia „odpowiedniej sumy” z racji wykazania w trakcie trwającego postępowania przez skarżącego wysokości wyrządzonej mu szkody - a tym samym przy braku spełnienia przesłanek uzasadniających skorzystanie z tego instrumentu - Sąd drugiej instancji znacząco zredukował wykazaną w trakcie procesu szkodę, co stoi w zupełnej sprzeczności z celem, któremu służy art. 322 k.p.c.;

- art. 232 zd. 2 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 278 § 1 w zw. z art. 286 w zw. z art. 322 k.p.c. przez brak rozważenia przez Sąd sporządzenia opinii uzupełniającej biegłego bądź opinii nowego biegłego, w sytuacji w której w ocenie Sądu sporządzona z inicjatywy powoda opinia biegłej A. W. nie mogła stanowić dowodu w sprawie, pomimo że wykazywała ona w całości poniesioną przez powoda szkodę (o której mowa w art. 361 k.c. w zw. z art. 417 k.c.), a tym samym brak było podstaw do przyjęcia, iż należne powodowi odszkodowanie jest niemożliwe lub nader utrudnione do udowodnienia.

Pozwany w odpowiedzi na skargę kasacyjną powoda wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powoda kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Najwyższy miał na względzie, że skargi kasacyjne na posiedzeniu niejawnym w dniu 19 grudnia 2019 r. przyjął do rozpoznania sędzia Sądu Najwyższego, który został powołany do urzędu na stanowisku sędziowskim przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej na wniosek Krajowej Rady Sądownictwa, ukształtowanej w trybie określonej przepisami ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o zmianie ustawy o Krajowej Radzie Sądownictwa, oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r., poz. 3, z późn. zm.), co zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2020 r. podjętą w składzie połączonych Izb: Cywilnej, Karnej oraz Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (BSA I - 4110-1/2020) - mającą moc zasady prawnej - skutkuje sprzecznością tak ukształtowanego składu sądu z przepisami prawa w rozumieniu art. 379 pkt 4 k.p.c. Wykładnia ta ma jednak zastosowanie prospektywne, a w zakresie postępowania cywilnego dotyczy jedynie orzeczeń wydanych przez sądy po dniu 23 stycznia 2020 r. (pkt 1 i 3 oraz 54 uchwały). Ponadto pozytywna decyzja procesowa w przedmiocie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, warunkowana stwierdzeniem publicznoprawnych okoliczności przemawiających za merytorycznym rozstrzygnięciem skargi przez Sąd Najwyższy (przyczyn kasacyjnych - art. 398⁹ § 1 k.p.c.), nie kończy postępowania kasacyjnego i nie podlega badaniu w aspekcie materialnym lub procesowym przez skład Sądu Najwyższego orzekający o zasadności podstaw skargi kasacyjnej. Brak było zatem przeszkód proceduralnych do merytorycznego rozpoznania skarg kasacyjnych.

Skarga kasacyjna pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie.

W związku z konstrukcją podstaw skargi i argumentacją przywołaną na ich uzasadnienie, przypomnienia wymaga - że skarga kasacyjna jest instrumentem służącym do kontroli prawidłowości stosowania i wykładni prawa przez Sąd drugiej instancji, a nie oceny prawidłowości poczynionych przez ten Sąd ustaleń faktycznych. Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym jest związany podstawą faktyczną zaskarżonego orzeczenia, nie jest w nim dopuszczalne powoływanie nowych faktów i dowodów, a podstawą skargi nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 398¹³ § 2 i 398³ § 3 k.p.c.). Niedopuszczalne jest zatem kwestionowanie przez pozwanego przeprowadzonej przez Sądy *meriti* oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego,

wykazywanie zasadności skargi na hipotetycznej wersji stanu faktycznego, który - jego zdaniem - powinien być w sprawie ustalony i na tej bazie konstruowanie zarzutów naruszenia prawa materialnego lub motywowanie podstaw skargi z pominięciem istotnych elementów składających się na podstawę faktyczną rozstrzygnięcia (por. m. in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1997 r., II CKN 359/97, niepubl. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 1999 r., I CKN 1056/97, niepubl.).

Analiza podstaw skargi pozwanego wskazuje, że zasady te nie są przez niego respektowane. Zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (w tym także w powiązaniu z art. 278 § 1 k.p.c. i 328 § 2 k.p.c.) uchylają się od kontroli Sądu Najwyższego w postępowaniu kasacyjnym, dotyczą bowiem błędnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, co pozostaje w sprzeczności z art. 398³ § 3 k.p.c. Przez zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. skarżący nie może kwestionować przyjęcia przez Sąd Apelacyjny, że szkoda oraz związek przyczynowy między zaniechaniem zawiadomienia powoda o sprzedaży nieruchomości, a szkodą został udowodniony. Niedopuszczalne jest także kwestionowanie przeprowadzonej przez ten Sąd oceny dowodu z opinii biegłej A. W. (zarzut naruszenia art. 233 § 1 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c.), czy też niedostateczne uwzględnienie w procedurze oceny dowodów opinii biegłego A. L. (zarzut naruszenia art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c.). Skarżący, formułując te zarzuty, wadliwie postrzega rolę Sądu Najwyższego, jako sądu *meriti* trzeciej instancji, domagając się weryfikacji prawidłowości dokonanej przez Sąd Apelacyjny oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

W odniesieniu do tego ostatniego zarzutu stwierdzić jedynie można, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się konsekwentnie, że naruszenie art. 328 § 2 (aktualnie art. 327¹ k.p.c.) w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. (którego w podstawie skargi nie przywołano), może być zarzucane w skardze kasacyjnej tylko wyjątkowo, gdy wady uzasadnienia uniemożliwiają dokonanie kontroli kasacyjnej z uwagi na jego sporządzenie w sposób nie pozwalający na zorientowanie się w przyczynach natury faktycznej i prawnej, które legły u podstaw rozstrzygnięcia (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2000 r., I CKN 272/00, niepubl., z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, niepubl., i z dnia 18 lutego

2005 r., V CK 469/04, MoP 2009, nr 9, str. 501). Sytuacja taka w badanej sprawie nie zaistniała, Sąd Apelacyjny w motywach rozstrzygnięcia wyjaśnił bowiem z jakich przyczyn nie oparł podstawy faktycznej orzeczenia na opinii biegłego A. L.. Podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że opinia tego biegłego nie mogła stać się podstawą ustaleń faktycznych wobec wkroczenia przez biegłego w obszar orzeczniczy i podjęcia próby konstruowania szkody, a nie jedynie jej wyliczenia (str. 15 - 16 uzasadnienia). Kwestia natomiast prawidłowości stanowiska Sądu Apelacyjnego w tym zakresie, jako dotycząca procedury oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, uchyla się od kontroli Sądu Najwyższego w postępowaniu kasacyjnym.

Zarzut naruszenia art. 417 § 1 w zw. z art. 361 k.c. i w zw. z art. 6 k.c. jest bezzasadny. W postępowaniu kasacyjnym - z przyczyn wyżej podniesionych - nie może być poddana weryfikacji prawidłowość oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w zakresie wykazania przez powoda szkody w rozmiarze określonym przez Sąd drugiej instancji oraz związku przyczynowego między jej wystąpieniem, a zaniechaniem zawiadomienia powoda o sprzedaży nieruchomości. Istota zarzutu skarżącego sprowadza się natomiast do zakwestionowania - pod pozorem naruszenia prawa materialnego - oceny dowodów, która doprowadziła Sąd Apelacyjny do przekonania, że szkoda w kwocie 175.300 zł została wykazana. Skarżący zakłada bowiem, że powód nie udowodnił przesłanek jego odpowiedzialności odszkodowawczej uznając, że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie można wyprowadzić wniosku o możliwości zakupu przez niego nieruchomości, a w dalszej kolejności prowadzenia gospodarstwa rolnego z wykorzystaniem dotacji unijnych oraz osiągnięcia z niego zysków.

Bezzasadny jest także zarzut naruszenia art. 417 § 1 k.c. w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.s.p. Nie ma bowiem żadnych podstaw do przyjęcia, że roszczenie odszkodowawcze powoda zostało uwzględnione tylko z uwagi na stwierdzenie niezgodnego z prawem zaniechania zawiadomienia powoda o sprzedaży nieruchomości. Stanowisko skarżącego nie znajduje żadnego oparcia w motywach zaskarżonego orzeczenia, z którego wynika, że Sąd Apelacyjny szczegółowo rozważał wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej

pozwanego (bezprawne zaniechanie, związek przyczynowy, szkoda). Przeciwny pogląd skarżącego ponownie został oparty na kwestionowaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, z której wynika, że zarówno szkoda, jak i związek przyczynowy został przez powoda wykazany. Sąd Najwyższy rozpoznaje natomiast skargę kasacyjną w granicach podstaw i nie może w postępowaniu kasacyjnym - z wyjątkiem dotyczącym stwierdzenia nieważności postępowania - wykraczać poza te granice (art. 398¹³ § 1 k.p.c.).

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji, a rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego - wywołanych skargą kasacyjną pozwanego - pozostawił do rozstrzygnięcia Sądowi który wyda orzeczenie kończące postępowanie w sprawie (art. 398¹⁴ w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 391 § 1 oraz art. 398²¹ k.p.c.).

Skarga kasacyjna powoda jest zasadna, na uwzględnienie zasługuje bowiem część zgłoszonych w niej zarzutów.

Ustalenia istnienia i wielkości szkody dokonuje się za pomocą metody dyferencyjnej (różnicowej), która nakazuje przyjąć za szkodę różnicę między rzeczywistym stanem dóbr poszkodowanego z chwili dokonywania ustaleń a stanem hipotetycznym, jaki istniałby, gdyby do zdarzenia sprawczego nie doszło (por. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 1968 r., III PZP 26/68, OSNCPiUS 1969, nr 2, poz. 18, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., III PO 31/63, OSNCP 1964, nr 7-8, poz. 128 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., 2 CR 304/57, OSNCK 1958, nr 3, poz. 3, i z dnia 3 października 1979 r., II CR 304/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 164).

Ustalając rozmiar szkody należy wziąć pod uwagę wszelkie następstwa zdarzenia szkodzącego dla majątku poszkodowanego, o ile tylko pozostają w normalnym powiązaniu z tym zdarzeniem. Dla istnienia normalnego związku przyczynowego wystarcza ustalenie, że w świetle ocen zobiektywizowanych dane następstwa (skutki szkody) są normalne, typowe, zwyczajne, możliwe do przewidzenia (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2019 r.,

III CZP 84/18, OSNC 2020, nr 1, poz. 6 i orzeczenia przytoczone w jej uzasadnieniu, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2020 r., III CZP 90/19, OSNC 2021, nr 2, poz. 10 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002r., V CKN 1325/00, IC 2003, nr 6, str. 37).

Szkoda w postaci utraconych korzyści - której dochodzi powód w niniejszej sprawie - musi być natomiast przez poszkodowanego wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, aby uzasadniała w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła, jako typowe następstwo zdarzeń w zaistniałym układzie stosunków i warunków oraz zwyczajnym biegu rzeczy. 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. Ze względu na cel tworzenia alternatywnego świata zdarzeń hipotetycznych musi on w maksymalnym stopniu odtwarzać rzeczywistość w całej jej złożoności. Jeżeli wyłączenie zdarzenia szkodzącego powoduje, że prawdopodobieństwo uzyskania korzyści przez poszkodowanego jest większe niż inny hipotetyczny przebieg zdarzeń, szkodę można uznać za utraconą korzyść, w przeciwnym razie ma ona charakter ewentualny i jako taka nie podlega naprawieniu (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 października 1979 r., II CR 304/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 164, z dnia 28 stycznia 1999 r., III CKN 133/98, niepubl., z dnia 21 czerwca 2002 r., IV CKN 382/00, MoP 2003, nr 1, str. 33, z dnia 28 kwietnia 2004 r., III CK 495/02, niepubl., z dnia 26 stycznia 2005 r., V CK 426/04, IC 2005, nr 11, str. 49, z dnia 20 stycznia 2011 r., I CSK 200/10, niepubl., i z dnia 11 kwietnia 2014 r., I CSK 291/13, niepubl.).

Przyjęcie przez Sąd Apelacyjny, że szkoda powoda ogranicza się jedynie do kwoty 175.300 zł jest dowolne i jako takie narusza zasadę pełnego odszkodowania (art. 361 § 2 w zw. z art. 417 § 1 k.c. i w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.s.p.).

Sąd Apelacyjny ustalił w oparciu o wnioski wynikające z opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości A. W., że gdyby powód skorzystał z prawa pierwszeństwa w odniesieniu do wszystkich nieruchomości sprzedanych przez

pozwana z naruszeniem prawa pierwszeństwa i podjął się prowadzenia na nich działalności rolniczej jego szkoda wyniosłaby łącznie 1 753 000 zł, w tym utracone korzyści wynikające z różnicy cen nieruchomości (714 500 zł) oraz w postaci pobierania dopłat unijnych i prowadzenia gospodarstwa (1 038 500 zł). Oceniając jednak realne prawdopodobieństwo uzyskania przez powoda korzyści - w typowym przebiegu zdarzeń - stwierdził, że jego szkoda nie odpowiada całości wyliczonego przez biegłą odszkodowania. Uznał, że powód dysponował możliwościami finansowymi zakupu nieruchomości, choćby przez posiłkowanie się kredytem czy pożyczką, nie miał jednak potencjału by prowadzić działalność rolniczą na całości gruntów objętych prawem pierwszeństwa. Na potrzeby wyliczenia szkody poczynił zatem założenie, iż powód prowadziłby gospodarstwo rolne, porównywalne do faktycznie przez siebie prowadzonego (o pow. ok. 3 ha), co stanowi niespełna 5% nieruchomości, sprzedanych przez Agencję z naruszeniem prawa pierwszeństwa. Stwierdził także, że powód nie wykazał, by pozostali spadkobiercy nie skorzystaliby z prawa pierwszeństwa, a on miał możliwość realizacji swoich uprawnień w nabyciu nieruchomości z ich pominięciem. Na potrzeby wyliczenia odszkodowania poczynił zatem założenie, że powód zrealizowałby swoje uprawnienie do wysokości przysługującego mu udziału, a zatem jego szkoda odpowiadałaby 4/10 (40%) w odniesieniu do całości sprzedanych nieruchomości. W konsekwencji - przy zastosowaniu art. 322 k.p.c. - określił wysokość odszkodowania na kwotę 175 300 zł (stanowiącą 10% kwoty wyliczonej przez biegłą).

Nie zasługuje na podzielenie stanowisko skarżącego, że cała kwota odszkodowania wynikająca z opinii biegłej - wobec jej nie zakwestionowania przez Sąd Apelacyjny - musi być identyfikowana z doznaną przez niego szkodą. Opinia biegłego stanowi dla Sądu źródło wiadomości specjalnych, ostatecznie jednak o wysokości należnego odszkodowania w postaci utraconych korzyści - mając na uwadze wszystkie okoliczności sprawy - orzeka sąd. Opinia biegłej była jednym z dowodów pozwalającym Sądowi Apelacyjnemu na określenie wysokości szkody powoda, Sąd ten miał zatem - co do zasady - uprawnienie do redukcji kwoty odszkodowania, szacunkowo określonego przez biegłą, przez pryzmat realnej możliwości uzyskania przez powoda korzyści. Odmiennej kwestią jest natomiast realizacja - w okolicznościach sprawy - tego uprawnienia.

Bezzasadny jest także zarzut naruszenia art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.s.p. w zw. z art. 417 k.c. przez przyjęcie, że roszczenie o naprawienie szkody, wynikającej z naruszenia prawa pierwszeństwa, powinno odnosić się do hipotetycznego założenia, że poszkodowany prowadziłby gospodarstwo rolne porównywalne do faktycznie prowadzonego. Kwestia oceny wykazania przez powoda utraconych korzyści pozostających w związku przyczynowym z zaniechaniem pozwanego jest dokonywana w płaszczyźnie art. 361 k.c. w zw. z art. 6 k.c. Sam fakt, że powód mógł z prawa pierwszeństwa skorzystać nie oznacza automatycznie, iż poniósł szkodę w określonej przez siebie wysokości.

Mimo poczynienia trafnego założenia, że kwota odszkodowania z tytułu utraconych korzyści ustalona przez biegłą z zakresu szacowania nieruchomości A. W. wymaga urealnienia w odniesieniu do rzeczywistej sytuacji skarżącego, to jego redukcja przez Sąd Apelacyjny o 90% - jako oparta na błędnych przesłankach - nie przekonuje. Sąd drugiej instancji pominął, że na wyliczone przez biegłą odszkodowanie złożyły się dwa składniki: utracone korzyści wynikające z różnicy cen nieruchomości między zwaloryzowaną ceną sprzedaży a wartością aktualną (714 500 zł) oraz utracone korzyści w postaci pobierania dopłat unijnych i prowadzenia działalności rolniczej (1 038 500 zł). Nie dostrzegł, że w stosunku do każdej z tych pozycji odmiennie będą się kształtować hipotetyczne możliwości uzyskania przez powoda korzyści. Skoro w sprawie ustalono, że powód miał możliwości finansowe nabycia wszystkich nieruchomości objętych prawem pierwszeństwa (co wymagało dysponowania jedynie kwotą 78 190 zł, to nie jest jasne z jakiej przyczyny jego utracone korzyści, w zakresie w jakim dotyczą różnicy cen (714 500 zł), mają odnosić się do niespełna 5% nieruchomości sprzedanych przez Agencję z naruszeniem prawa pierwszeństwa. Odróżnienia wymaga potencjał, którym dysponował powód w zakresie możliwości osobistego prowadzenia działalności rolniczej od możliwości zakupu nieruchomości objętych prawem pierwszeństwa. Nie bez racji także skarżący podnosi, że nawet gdyby po zakupie uprawiał jedynie nieznaczną część nieruchomości, to i tak odniósłby korzyść wynikającą z obliczonej przez biegłą różnicy cen, która przy ograniczeniu odszkodowania do wysokości jego udziału w spadku wynosi 285.800 zł, przewyższa zatem znacząco kwotę zasądzoną przez Sąd Apelacyjny.

Nie przekonuje także ograniczanie utraconych korzyści z prowadzenia gospodarstwa rolnego (1 038 500 zł) wyłącznie do potencjału (finansowego i sprzętowego) umożliwiającego powodowi samodzielne prowadzenie działalności rolniczej na całym areale gruntów objętych prawem pierwszeństwa (około 64 ha).

Sąd Apelacyjny prawidłowo odniósł możliwość samodzielnego prowadzenia przez powoda działalności rolniczej do tego, jak wykorzystywał swoje możliwości dotychczas. Z podstawy faktycznej rozstrzygnięcia nie wynika, by posiadał środki finansowe na ten cel. Mało prawdopodobne jest także, by skorzystał z kredytowania, skoro nie rozwijał w ten sposób potencjału prowadzonego gospodarstwa rolnego. Ponadto środki z kredytu czy pożyczki trzeba spłacić, co poddaje w wątpliwość generowanie dochodów z inwestycji prowadzonych samodzielnie, obciążonych takim kosztem. Przedstawione zatem przez skarżącego możliwości uzyskania korzyści z samodzielnego prowadzenia działalności rolnej są znacznie mniej prawdopodobne niż wariant alternatywny, na który wskazuje Sąd Apelacyjny, odnosząc się do realiów jego funkcjonowania. Szkoda w postaci utraconych korzyści ma zawsze charakter hipotetyczny i do końca nieweryfikowalny, ale musi być przez poszkodowanego wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, aby uzasadniało ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła. Ustawodawca nie wskazał bliższych kryteriów w budowaniu hipotez w tym zakresie, pozostawiając je wiedzy i doświadczeniu życiowemu sądu, stosowanym odpowiednio do okoliczności sprawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2000 r., V CKN 111/00, niepubl. i z dnia 18 maja 2007 r., III CSK 190/16, niepubl.).

Trafnie jednak dostrzega skarżący, że Sąd Apelacyjny pominął możliwość pozyskiwania przez niego dochodów z nieruchomości przez ich zagospodarowanie z udziałem osób trzecich, w tym przede wszystkim oddanie w dzierżawę i uzyskiwanie pożytków w postaci czynszu dzierżawnego. Nie rozważył także w żadnym stopniu czy powód miał możliwość samodzielnego prowadzenia na tych gruntach działalności rolniczej przy założeniu uzyskiwania przychodów z dotacji unijnych poprawiających jego rentowność i czy pozwalałoby mu to na pozyskiwanie dochodów przekraczających nakłady, które musiałby ponieść na rozwinięcie działalności, uwzględniając konieczność posiłkowania się kredytem czy pożyczkami.

Sąd Apelacyjny kwestii tej nie badał i nie rozważył także potrzeby dopuszczenia w tym zakresie - przy przyjętej koncepcji rozstrzygnięcia sprawy - dowodu z uzupełniającej opinii biegłego, co czyni uzasadnionym także zarzut naruszenia art. 232 zdanie drugie w zw. z art. 278 § 1 i w zw. z art. 286 k.p.c. i w zw. z art. 322 k.p.c.

Zarzut naruszenia art. 417 k.c. w zw. z art. 922 k.c. i w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.s.p. jest uzasadniony jedynie w części.

Po pierwsze, przedwczesne jest przyjęte przez Sąd Apelacyjny założenie, że powód mógł zrealizować prawo pierwszeństwa wyłącznie w zakresie udziału spadkowego (4/10). Sąd Apelacyjny ustalił, że - o ile A. działałaby z należytą starannością - to miała możliwość zrealizowania obowiązku powiadomienia powoda (art. 417 k.c.). Z ustaleń i rozważań Sądu Apelacyjnego nie wynika jednak by A. miała taką możliwość w stosunku do H. W. (jej spadkobierców) oraz M. B., a tylko w takiej sytuacji mogliby oni zrealizować przysługujące im prawo pierwszeństwa (przed wejściem w życie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości), co ograniczałoby roszczenie odszkodowawcze powoda do wysokości przysługującego mu udziału. Jeżeli A. możliwości takiej nie miała - czego Sąd Apelacyjny nie rozważył - to jedyną osobą, która mogła skorzystać z prawa pierwszeństwa, a zatem poniosła szkodę na skutek zaniechania przez pozwanego wykonania tego obowiązku był powód. Ochrona pozostałych uprawnionych z tytułu prawa pierwszeństwa ma sens, jeżeli zamierzali skorzystać z tego prawa i mieli taką możliwość. Zaznaczenia wymaga, że prawo pierwszeństwa nie jest roszczeniem należącym do spadku, lecz prawem przysługującym spadkobiercom byłych właścicieli na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.s.p.

Po drugie, z art. 29 ust. 1 g u.g.n.r.s.p. wynika, że przepisów kodeksu cywilnego o prawie pierwokupu (art. 596 - 602) nie stosuje się jedynie w zakresie uregulowanym w art. 29 ust. 1 u.g.n.r.s.p., który w ogóle nie odnosi się do problemu, jak prawo pierwszeństwa - będące instytucją pokrewną do prawa pierwokupu - ma zostać wykonane, jeżeli jest kilku równolegle uprawnionych. Rozstrzyga jedynie kolejność realizacji prawa pierwszeństwa w sytuacji, w której dochodzi do kumulacji praw po stronie różnych podmiotów. Zastosowanie w tym

zakresie znajdzie zatem *per analogiam* art. 602 k.c., zgodnie z którym spadkobiercy byłego właściciela zbywanej nieruchomości (art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.s.p.) mogą wykonać swoje uprawnienie niepodzielnie, a jeżeli jest kilku uprawnionych, a niektórzy z nich swojego prawa nie wykonują, pozostali mogą je wykonać w całości. W razie ustalenia, że pozostali uprawnieni mogli i zamierzali skorzystać z prawa pierwszeństwa, uprawnienie powoda - wbrew zarzutom skargi - byłoby ograniczone do przysługującego mu udziału w spadku, co przekładałoby się również na wysokość jego roszczenia odszkodowawczego, które nie może być realizowane z naruszeniem praw innych osób (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 lipca 2015 r., SK 26/14, OTK - A 2015, nr 7, poz. 101 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2017 r., II CSK 152/16, niepubl. wydane na tle regulacji art. 136 ust. 3 u.g.n.). Powód ubiegając się o odszkodowanie ma jednak obowiązek wykazać, że pozostali uprawnieni nie skorzystaliby ze swojego prawa (art. 6 k.c.).

Naruszenie art. 322 k.p.c. może nastąpić, gdy szkoda została udowodniona co do zasady, a wykazanie jej wysokości jest niemożliwe lub nader utrudnione – co może mieć miejsce w szczególności w przypadku dochodzenia odszkodowania w postaci utraconych korzyści, którego ścisłe udowodnienie jest z natury rzeczy utrudnione (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 17 lutego 2009 r., I PK 160/08, OSNP 2010, nr 17-18, poz. 213, z dnia 19 grudnia 2013 r., II CSK 179/13, OSNC-ZD nr B/2015, poz. 22, z dnia 14 lutego 2007 r., II CSK 423/06, niepubl., z dnia 30 maja 2000 r., IV CKN 919/00, niepubl., z dnia 9 listopada 2011 r., II CNP 23/11, niepubl., z dnia 21 listopada 2008 r., V CSK 207/08, niepubl., z dnia 2 czerwca 2010 r., III CSK 245/09, niepubl., i z dnia 17 listopada 2010 r., I CSK 671/09, niepubl.).

Z uwagi na charakter dochodzonego przez powoda roszczenia nie sposób zatem zgodzić się z tezą, że precyzyjne wykazanie doznanej przez niego szkody nie doznawało przeszkód, a sięgnięcie przez Sąd Apelacyjny do tej regulacji było - co do zasady - bezpodstawne. Skoro na podstawie ogólnych reguł dowodowych zostały wykazane przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego to art. 322 k.p.c. pozwalał - w okolicznościach sprawy - na odstępianie od ogólnej zasady udowodnienia w sposób ścisły żądania co do wysokości. Decyzja sądu

oparta na art. 322 k.p.c., zarówno pozytywna, jak i negatywna wymaga jednak przedstawienia uzasadnienia nawiązującego do przesłanek zastosowania tego przepisu, ocenionych w powiązaniu z okolicznościami sprawy, co w sprawie nie nastąpiło (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2007 r., II CSK 423/06, niepubl.). Sąd Apelacyjny przedwcześnie bowiem - z przyczyn wyżej podniesionych - zarzucił powodowi zaniedbania dowodowe wpływające na ocenę wysokości roszczenia na przyjętym przez siebie poziomie, co czyni uzasadnionym, także zarzut naruszenia art. 322 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie.

Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w punkcie I w związku z punktem II oraz w punkcie IV w ten sposób, że w miejsce kwoty 1.753.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 października 2010 r. zasądził kwotę 175.300 zł (punkt I podpunkt 1) oraz w punkcie IV w ten sposób, że w miejsce kwoty 87.650 zł nakazał ściągnąć od pozwanego tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu od którego powód był zwolniony kwotę 8750 zł, a w miejsce kwoty 17.537 tytułem kosztów wydanych w sprawie opinii nakazał ściągnąć od pozwanego kwotę 1753 zł, odstępując od ściągnięcia z zasądzzonego na rzecz powoda roszczenia brakującej części opłat i wydatków (punkt I podpunkt 2). Wobec przyjętej formuły orzeczenia Sądu drugiej instancji, które mimo uwzględnienia apelacji pozwanego ponad kwotę 175.300 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 października 2010 r. oraz w części rozstrzygającej o kosztach postępowania, nie zawiera orzeczenia o oddaleniu powództwa w pozostałym zakresie, przyjmując należało, że oddalenie to nastąpiło poprzez nawiązanie w sentencji do punktu II wyroku Sądu Okręgowego, w którym Sąd ten oddalił powództwo w pozostałej części (k. 1727). Taka technika formułowania orzeczenia reformatoryjnego Sądu drugiej instancji jest rzadko stosowana i może wywoływać wątpliwości co do jego treści. W okolicznościach sprawy jednoznacznie z niej jednak wynika, że Sąd Apelacyjny w uwzględnieniu apelacji pozwanego w punkcie I wyroku oddalił powództwo co do kwoty 1.577.700 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 października 2010 r. oraz zmienił rozstrzygnięcie o kosztach zawarte w punkcie IV wyroku Sądu pierwszej instancji, jako immanentnie związane z rozstrzygnięciem o żądaniu głównym.

Wobec powyższego, uwzględniając skargę kasacyjną powoda w całości, Sąd Najwyższy - na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. - uchylił zaskarżony wyrok w części uwzględniającej apelację pozwanego co do kwoty 1.577.700 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 października 2010 r. (punkt I 1) oraz rozstrzygającej o kosztach postępowania za obie instancje (punkt I 2, III i IV) i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego. Uchylenie wyroku w zakresie orzeczenia, co do istoty sprawy skutkowało uchyleniem rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za obie instancje (w tym kosztach nieopłaconej pomocy prawnej), pomimo nie objęcia ich w całości zakresem zaskarżenia, jako akcesoryjnych w stosunku do rozstrzygnięcia o żądaniu pozwu i uzależnionych od ostatecznego wyniku procesu (art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i 398²¹ k.p.c.).