

Sygn. I C 206/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w S. I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2013 r. w S.

na rozprawie

sprawy z powództwa A. Z.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

o zapłatę

- zasądza od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. na rzecz powódki A. Z. kwotę 83.400 zł (słownie: osiemdziesiąt trzy tysiące czterysta złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 15 listopada 2013 r. do dnia zapłaty;
- oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- zasądza od powódki A. Z. na rzecz pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 3.608,50 zł (słownie: trzy tysiące sześćset osiem złotych 50/100 tytułem zwrotu kosztów procesu).

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt I C 206/13

UZASADNIENIE

Powódka A. Z. w pozwie wniesionym do Sądu Okręgowego w S., domagała się zasądzenie od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. na swoją rzecz kwoty w wysokości 323.400 zł tytułem odszkodowania za utracone korzyści z czego;

- kwoty 75.000 zł z tytułu utraconego dofinansowania przyznanego przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa na zakup nieruchomości,
- kwoty 90.000 zł z tytułu utraty dochodu jaki by osiągnęła z upraw na nieruchomości, której ostatecznie nie nabyła z winy pozwanej,
- kwoty 150.000 zł z tytułu utraty dopłat bezpośrednich od gruntów, o które powódka mogłaby jako młody rolnik ubiegać się od 2012r.

d) kwoty 3.400 zł z tytułu utraconej prowizji przygotowawczej pobranej przez Bank przy podpisaniu umowy kredytowej, na zakup nieruchomości, do sfinalizowania której nie doszło z winy pozwanej,

e) kwoty 5.000 zł z tytułu utraconego zadatku wpłaconego na poczet zawarcia umowy zakupu ciągnika dla potrzeb prowadzenia planowanej działalności rolniczej.

Uzasadniając żądania strona powodowa wskazała, że zamierzając rozpocząć przy wsparciu swojego narzeczonego mającego w tym przedmiocie doświadczenie, własną działalność rolniczą, i posiadając już decyzję o przyznaniu na ten cel dotacji przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, zdecydowała się na zakup od pozwanego w ramach ogłoszonego przetargu, nieruchomości obejmującej działkę (...) dla której uprzednio opracowała biznes plan zaakceptowany przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Pomimo wygrania przetargu i uzyskania kredytu na zakup nieruchomości nie doszło do sfinalizowania z winy pozwanego transakcji umowy sprzedaży, bowiem w dniu jej zawarcia okazało się, że na działce (...) znajdują się kurhany – cmentarzyska kultury łużyckiej, które objęte są pełną ochroną konserwatorską, i istnieje konieczność wydzielenia geodezyjnie terenu cmentarzysk oraz pozostawienia go w zasobach Skarbu Państwa, o czym Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków już w sierpniu 2011r. poinformował pisemnie pozwaną.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczy z dnia 14 czerwca 2013 roku Sąd Okręgowy w S. w osobie Referendarza sądowego uwzględnił powództwo zgodnie z żądaniem pozwu.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła sprzeciw domagając się uchylecia nakazu i oddalenia powództwa jako bezzasadnego i pozbawionego podstaw prawnych. W uzasadnieniu podniosła, iż nie kwestionuje wprawdzie faktu, iż pismem z dnia 8 sierpnia 2011r. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w G. Delegatura w S. poinformował Agencję o ewentualnej możliwości sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, jednakże po wcześniejszym geodezyjnym wydzieleniu wyodrębnionej części działki nr (...) na obszarze której zlokalizowane jako cmentarzysko kurhanowe kultury łużyckiej, czego istotnie nie dopełnione, jak również nie zawarto informacji o powyższym w ogłoszeniu o przetargu do którego przystąpiła powódka, to jednak gdyby powódka nie przesunęła terminu podpisania umowy na luty 2012r. to w okresie od listopada 2011r. do marca 2012r. mogła ona dokonać zmiany działki dla potrzeb uzyskania dotacji z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa przystępując do innych przetargów organizowanych przez Agencję w ramach których oferowano do sprzedaży działki rolne. Niezależnie od tego pozwana wskazała, iż powódka nie udowodniła wysokości dochodzonego roszczenia stanowiącego szkodę.

Obie strony wnosily o zasądzenie od strony przeciwnej na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 6 czerwca 2011r. A. Z. inspirowana i wspierana przez swojego narzeczonego R. D. prowadzącego od kilku lat działalność rolniczą, planując rozpoczęcie własnej działalności tego samego rodzaju, złożyła w Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa Oddział w G. wniosek o przyznanie pomocy w ramach działania programu „Ułatwianie startu młodym rolnikom” obowiązującego w okresie od 26 kwietnia do 24 czerwca 2011 r. i był to ostatni nabór kandydatów. Jednym z warunków otrzymania dotacji było posiadanie gruntu rolnego. Powódka dla potrzeb wniosku opracowała biznes plan dla przykładowej nieruchomości i rozpoczęła poszukiwania nieruchomości spełniającej odpowiednie kryteria w tym co do powierzchni.

Decyzją z dnia (...) nr (...) przyznano powódce w ramach wspierania rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków (...) Funduszu Rolnego na rzecz rozwoju obszarów wiejskich pomoc finansową w wysokości 75.000zł z zastrzeżeniem dopełnienia przez A. Z. w terminie nie dłuższym niż 180 dni od dnia doręczenia decyzji (14.09.2012r.) warunków w postaci 1) nabycia lub wejścia w posiadanie gospodarstwa wskazanego w biznes-planie, o powierzchni użytków rolnych nie mniejszej niż średnia powierzchnia gruntów rolnych w gospodarstwie rolnym w kraju tj.

10,23 ha, oraz nie większej niż 300 ha, 2) podjęcia samodzielnego prowadzenie gospodarstwa, 3) ubezpieczenia się na podstawie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników z mocy ustawy w pełnym zakresie jako rolnik, a następnie przedłożenia w oddziale regionalnym Agencji dokumentu potwierdzającego tytuł prawny do gospodarstwa, oświadczenia o podjęciu samodzielnego prowadzenia gospodarstwa, zaświadczenia z Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego o podleganiu ubezpieczeniu społecznemu rolników z mocy ustawy i w pełnym zakresie.

Dowód: dokumentacja sporządzona i złożona przez powódkę dla potrzeb otrzymania wsparcia z (...), decyzja z dnia 12.09.2012r. k. 141.

W dniu 4 listopada 2011r. po wcześniejszym zapoznaniu się z ofertą zamieszczoną przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w G. w ogłoszeniu o przetargu, którego przedmiotem była nieruchomość rolna obejmująca działkę (...) o powierzchni 19,5195 ha położona w obrębie S., powódka opracowała nowy biznes plan dostosowany do tej konkretnie nieruchomości i przedłożyła do akceptacji w Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, którą uzyskała. Na wypadek gdyby powódka nie wygrała przetargu na zakup działki nr (...) bądź też zdecydowała się nabyć inną nieruchomość, (...) umożliwiała wskazanie innego gruntu w terminie 150 dni od dotrzymania decyzji o przyznaniu dotacji. W tym terminie należało także sporządzić nowy biznes plan dla nowej nieruchomości.

W dniu 4 listopada 2011r. odbył się przetarg na sprzedaż działki nr (...) organizowany przez Agencję Nieruchomości Rolnych Gospodarstwa (...) Skarbu Państwa w B.. Przed przystąpieniem do przetargu powódka wpłaciła na rzecz pozwanej kwotę 25.000 tytułem wadium i w wyniku przeprowadzonej procedury przetargowej powódka została wskazana jako nabywca nieruchomości za cenę 243.020 zł.

Bezsporne

Decyzją Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z dnia 23 listopada 2011r. zatwierdzono zmianę założeń biznesplanu, stanowiącego załącznik do wniosku o przyznanie pomocy złożonego w dniu 6 czerwca 2011 r.

Dowód: decyzja z dnia 23.11.2012r. k. 141.

W oczekiwaniu na przyznanie kredytu na preferencyjnych warunkach w ramach limitów przyznanych przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa powódka zwróciła się do pozwanej o przesunięcie terminu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży działki nr (...), na co pozwana wyraziła zgodę.

W dniu 10 stycznia 2012r. powódka złożyła w firmie (...) w S. zamówienie na zakup ciągnika rolniczego (...) fabrycznie nowego rok produkcji 2008r. za cenę 274.290 zł wpłacając na poczet przyszłej transakcji kwotę zadatku w wysokości 5.000zł.

Dowód; zamówienie z dnia 10.01.2012r., pismo z dnia 12.11.2013r. k.143.

Ostatecznie w dniu 24 lutego 2012r. powódka zawarła umowę kredytu inwestycyjnego na sfinansowanie zakupu działki nr (...), po czym Agencja Nieruchomości Rolnych wyznaczyła termin zawarcia umowy sprzedaży na dzień 27 lutego 2012r. Warunkiem uruchomienia przez bank środków z przyznanego kredytu było min. wpłacenie przez powódkę prowizji przygotowawczej i przedłożenie w Banku (...) aktu notarialnego stwierdzającego nabycie prawa własności nieruchomości rolnej niezabudowanej za kwotę 243.020zł położonej w miejscowości S., gmina C., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o pow. 19,5195ha, stanowiącej zabezpieczenie hipoteczne udzielonego kredytu.

Dowód; umowa kredytu inwestycyjnego k. 25.

W dniu zawarcia umowy sprzedaży, w trakcie odczytywania treści aktu notarialnego, ujawniło się że na działce objętej umową znajdują się kurhany – cmentarzyska kultury łużyckiej, które objęte są pełną ochroną konserwatorską. Dopiero bezpośrednio przed podpisaniem umowy sprzedaży powódka została poinformowana przez notariusza, iż dla przedmiotowej nieruchomości obowiązują zalecenia konserwatorskie, obejmujące zakaz prowadzenia na obszarze

stanowiska archeologicznego jakichkolwiek prac inwestycyjnych oraz ziemnych, w tym zalesień. Okoliczność ta była również zaskoczeniem dla reprezentanta pozwanej. W związku z ujawnioną okolicznością odstąpiono od zawarcia umowy w tym dniu.

Dowód; zeznania św. J. B. k.147, zeznania powódki k. 148v w zw. z k. 120-122.

W wyniku podjętych przez przedstawicieli obu stron czynności sprawdzających ustalono, iż pismem z dnia 8 sierpnia 2011r. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w G. w odpowiedzi na zapytanie w tym przedmiocie zgłoszone przez Agencję Nieruchomości Rolnych Gospodarstwo (...) w B. poinformował, iż w części działki (...) zlokalizowane jest cmentarzysko kurhanowe kultury łużyckiej, o własnej formie krajobrazowej przeznaczone do bezwzględnego zachowania – bez możliwości zainwestowania. Do pisma załączono mapę z lokalizacją stanowiska. Tym samym ustalono zakaz prowadzenia jakichkolwiek prac inwestycyjnych i nakazano konieczność wydzielenia geodezyjnego obszaru stanowiska archeologicznego i pozostawienia w zasobach Skarbu Państwa. Stanowisko to pozostało nie wzruszalne pod żadnymi warunkami.

Dowód; zeznania św. I. K. k.145-146, św. T. S. k.146-147, św. J. B. k. 147, św. k. M.-Palacz k.148.

Powyższe ustalenia posiadały daleko idące konsekwencje dla powódki, bowiem jak wykazała wizja lokalna na terenie nieruchomości, cmentarzyska zajmują ok 25% całego arealu działki, który jak wynikało ze stanowiska przedstawicieli Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków Delegatury w S. na skutek prowadzenia prac archeologicznych, może się dodatkowo powiększyć. Sporządzony dla potrzeb uzyskania pomocy finansowej z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa biznes plan zaakceptowany przez Agencję obejmował całą działkę nr (...), nie zaś jej $\frac{3}{4}$. W tej sytuacji, rzeczywista sytuacja panująca na ewentualnie nabytej nieruchomości, po wyłączeniu części objętej ochroną archeologiczną, powodowała, że powódka nie spełniała już warunków do uzyskania przyznanej jej pomocy finansowej, z uwagi na niezgodność z założeniami biznes planu. Jednocześnie powódka nie dysponowała już czasem na podjęcie działań zmierzających do wyszukania innej nieruchomości i wystąpienia do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa o akceptację zmian założeń biznesplanu, stanowiącego załącznik do wniosku o przyznanie pomocy, z uwagi na upływ 150 dni od doręczenia decyzji o przyznaniu pomocy finansowej z tytułu programu „Ułatwiania startu młodym rolnikom”.

Dowód; zeznania powódki k.148v w zw. z k. 120-122.

Decyzją z dnia 15 maja 2012r. stwierdzono wygaśnięcia decyzji z dnia (...). o przyznaniu pomocy z zastrzeżeniem dopełnienia warunków z tytułu „Ułatwiania startu młodym rolnikom” i utratę przez powódkę prawa do otrzymania wsparcia w wysokości 75.000zł. Nie doszło również do sfinalizowania umowy kredytowej, powódka musiała jednak ponieść koszt w wysokości 3.400zł tzw. prowizji przygotowawczej.

Dowód: decyzja z dnia 15.05.2012r. k. 141.

W dniu 13 kwietnia 2012r. strony niniejszego postępowania zawarły porozumienie co do zwrotu uiszczonego przez powódkę wadium.

Bezsporne

Pismem z dnia 25 października 2012r. powódka reprezentowana przez fachowego pełnomocnika wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 323.400 zł tytułem naprawienia szkody spowodowanej nienależytym wykonaniem umowy zobowiązania. W odpowiedzi na powyższe pozwana odmówiła uznaniu roszczeń.

Dowód: pismo z dnia 25.11.2012r. k. 41-43, pismo pozwanej z dnia 7.11.2012r. k.45

Sąd zważył;

Powództwo częściowo zasługiwało na uwzględnieniem.

W prawie cywilnym szkoda jest podstawową przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej. Kodeks cywilny nie zawiera ustawowej definicji szkody. Pojęcie to jednak wyjaśnia doktryna i judykatura Powszechnie przyjmuje się, że szkoda polega na naruszeniu prawnie chronionych dóbr i interesów, zaś jej skutkiem jest zmniejszenie majątku poszkodowanego. Owo zmniejszenie majątku określane jest mianem uszczerbku. Za szkodę uznaje się więc uszczerbek jakiego doznał poszkodowany we wszelkiego rodzaju dobrach chronionych przez prawo. Uszczerbek dotyczący poszkodowanego może wystąpić w dwóch postaciach: straty, którą poniósł w wyniku zdarzenia szkodzącego (*damnum emergens*) oraz niezyskanych przez niego korzyściach (*lucrum cessans*).

Najczęściej spotykanym sposobem ustalenia wysokości szkody jest sposób różnicowy lub dyferencyjny sprowadzający się do badania stanu majątkowego dla wykrycia różnicy, jaka istnieje w majątku poszkodowanego przed i po zaistnieniu zjawiska, które wywołało szkodę. Polskie prawo cywilne przyjmuje rozwiązanie, zgodnie z którym zobowiązany ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa swego działania lub zaniechania. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się obecnie konsekwentnie, że kryterium normalności odpowiada teorii adekwatnego związku przyczynowego. Teoria ta zakłada, że związek przyczynowy zachodzi tylko wtedy, gdy w grupie wszystkich przyczyn i skutków mamy do czynienia jedynie z takimi przyczynami, które normalnie powodują określone skutki. Nie wystarczy więc stwierdzić istnienie związku przyczynowego jako takiego, lecz należy stwierdzić, że chodzi o następstwa normalne (a nie niezwykle, nadzwyczajne).

Stosownie do treści art. 361 k.c. naprawienie szkody obejmuje – w granicach normalnego związku przyczynowego – nie tylko straty, które poszkodowany poniósł, ale i korzyści które mógłby osiągnąć gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Zgodnie z regułą wyrażoną w art.6, na poszkodowanym spoczywa ciężar dowodu wszystkich przesłanek odpowiedzialności, a przede wszystkim związku przyczynowego łączącego szkodę ze zdarzeniem, z którym ustawa łączy obowiązek odszkodowawczy pozwanego.

Przedmiotem sporu w sprawie były dwie okoliczności. Po pierwsze czy pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych należycie wykonała swoje zobowiązanie do sprzedaży powódce nieruchomości obejmującej działkę nr (...) wobec wzięcia przez nią udziału przetargu ogłoszonym przez Agencję a następnie w wyniku jego przeprowadzenia, ustaleniu jej kandydatem do nabycia przedmiotowego gruntu, co potwierdza zaświadczenie wystawione przez Agencję w dniu 9 listopada 2011r. Po drugie czy w wskutek ewentualnego nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwaną powódka poniosła szkodę w rozmiarze określonym w pozwie.

Odnosząc się zatem w pierwszej kolejności do kwestii odpowiedzialności pozwanej, to zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 354 §1 k.c. podstawowym obowiązkiem dłużnika jest zachowanie zgodne z treścią zobowiązania. Treść zobowiązania na gruncie stanu faktycznego ustalonego w niniejszej sprawie wynikała z Ogłoszenia o przetargu, gdzie pozwana złożyła zapewnienie, że przedmiotem przetargu jest nieruchomość rolna o pow. 19.5195 ha, z czego aż 18.8229 ha stanowią użytki rolne. Z treści ogłoszenia wynikało, że dla przedmiotowej działki nie przewidziano zmiany zagospodarowania na funkcje nie rolne. Brak było także jakiegokolwiek informacji, iż 25% powierzchni działki zajmują cmentarzyska objęte pełną ochroną konserwatorską, co do który istnieje konieczność geodezyjnego wytyczenia oraz pozostawienia w zasobach Skarbu Państwa. W realiach stanu faktycznego stanowiącego podstawę powództwa, celem dla którego powódka przystąpiła do przetargu na sprzedaż działki (...), była chęć nabycia gruntu o określonej powierzchni, dla potrzeb prowadzenia własnego gospodarstwa rolnego. Powódka wypełniła wszystkie warunki pozwalające jej na zawarcie umowy sprzedaży, dysponowała również środkami finansowymi na zapłatę ustalonej w wyniku przetargu ceny. Winę za niezrealizowanie zobowiązania ponosi pozwana, co w ocenie Sądu bezspornie potwierdziło przeprowadzone postępowanie dowodowe wskazujące na zaniedbania ze strony pracowników pozwanej, odnośnie dopełnienia czynności zaleconych przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, a dotyczących działki nr (...). Pozwana już w sierpniu 2011r. a zatem na kilka miesięcy przed podaniem do publicznej wiadomości informacji o przetargu miała wiedzę o konieczności geodezyjnego wytyczenia cmentarzysk oraz pozostawienia ich w zasobach Skarbu Państwa.

Dla potrzeby uzyskania środków na sfinalizowanie transakcji powódka zawarła w dniu 24 lutego 2012r. z Bankiem (...) w W. Oddział w K. umowę kredytu w ramach której miała otrzymać 170.000zł na okres spłaty do czerwca 2032r. Przed podpisaniem umowy powódka była zobowiązana wpłacić na rzecz Banku prowizję przygotowawczą w kwocie 3.400zł. Warunkiem uruchomienia środków było przedłożenie aktu notarialnego stwierdzającego nabycie praw własności nieruchomości rolnej niezabudowanej położonej w miejscowości S. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), a nie jakiegokolwiek nieruchomości, której nabycie w zaistniałej sytuacji sugerowała pozwana. Nabycie nieruchomości o określonych parametrach, które według treści ogłoszenia o przetargu posiadała działka nr (...) warunkowało również powódce uzyskanie przyznanego dofinansowania z (...) w kwocie 75.000 zł. Sytuację powódki w tym zakresie kształtowała treść Decyzja nr (...) z dnia (...). o przyznaniu pomocy finansowej z tytułu „Ułatwiania startu młodym rolnikom” z zastrzeżeniem dopełnienia określonych warunków w terminie nie dłuższym niż 180 dni od dnia doręczenia decyzji. Tylko będąc właścicielką gospodarstwa rolnego, powódka miałaby możliwość otrzymania wsparcia, to też determinowało dopełnienie pozostałych warunków tj. zgłoszenie się do ubezpieczenia w KRUS – ie, i złożenie oświadczenie o podjęciu prowadzenia działalności rolniczej. Dysponując zaświadczeniem wystawionym przez pozwaną Agencję o ustaleniu jej kandydatem na nabywcę działki nr (...), nadto decyzją Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa o przyznaniu jej wsparcia i mając zapewnienie Banku co do uzyskania kredytu, powódka w ramach planowania i przygotowywania się do prowadzenia działalności rolniczej w której wspierać miał ją narzeczony złożyła w dniu 10 stycznia 2012r. zamówienie na zakup ciągnika i dokonała wpłaty zadatku w wysokości 5.000zł.

W ocenie Sądu przeprowadzone w sprawie z inicjatywy powódki postępowanie dowodowe, na okoliczność wykazania wysokości doznania z winy pozwanej szkody polegającej na poniesieniu przez stronę powodową kosztów związanych z procedurą uzyskania kredytu w postaci uiszczenia prowizji przygotowawczej, utratą przyznaną dotacji i przypadkiem zadatku wpłaconego na poczet umowy sprzedaży ciągnika, potwierdziło zasadność zgłoszonego w tym zakresie powództwa, tym samym stwierdzić należy, iż powódka sprostała obowiązkowi wynikającemu z ciężaru dowodu.

Ogólnie rzecz ujmując, szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym, a tym stanem, jaki zaistniałby gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę (tak w szczególności SN w orz. z 11 lipca 1957r. (...), OSN 1958, nr (...) oraz w uchwale składu 7 sędziów z 22 listopada 1963r. (...)). Szkada ta stanowiła normalne następstwo zawnionego działania pozwanej, która jako profesjonalista w sposób rażąco zaniedbała czynności towarzyszące przygotowaniu ogłoszenia o przetargu przedstawiając do sprzedaży nieruchomość, której opis znacząco odbiegał od rzeczywistego stanu, co w konsekwencji uniemożliwiło powódce jej nabycie. Podnoszony przez pozwaną w uzasadnieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty, którego tak na marginesie treść w zasadzie niczego nie wnosi do sprawy poza może przedstawieniem chronologii zdarzeń, które były bezsporne, a mianowicie argument co do terminu zawarcia umowy sprzedaży, dla rozstrzygnięcia nie miał żadnego znaczenia. Istotnie na wniosek powódki, aczkolwiek przy akceptacji pozwanej, termin zawarcia umowy został przesunięty do 29 lutego 2012r., ale dla sprawy i odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej było to bez znaczenia, a już na pewno nie można przyjąć jak chciała tego pozwana, że gdyby powódka wcześniej przystąpiła do zawarcia umowy sprzedaży, wcześniej doszłoby do ujawnienia wady nieruchomości i mogłaby ona skorzystać z innej oferty przetargowej pozwanej Agencji. Pozwana najwyraźniej zapomina, iż powódka zadeklarowała chęć nabycia tej konkretnej nieruchomości, dla której opracowała biznes plan rozwoju gospodarstwa, rozpoczęła procedurę kredytową i sama spełniła wszystkie warunki ją nabyć.

W związku z powyższym nie można było odmówić słuszności twierdzeniom powódki, że w granicach normalnego związku przyczynowego z działaniem i zachowaniem pozwanej pozostaje pogorszenie jej sytuacji majątkowej w postaci zmniejszenia aktywów. Zasadą jest, że świadczenie polegające na naprawieniu szkody powinno nastąpić w taki sposób, by uszczerbek poniesiony przez poszkodowanego został wyrównany, albo przez przywrócenie stanu poprzedniego, albo drogą rekompensaty pieniężnej przez wypłatę sumy pieniężnej, która odpowiada wysokości szkody – co stanowi konkretyzację funkcji kompensacyjnej obowiązku naprawienia szkody. Jak to trafnie przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 kwietnia 2000r, (...), „normalny związek przyczynowy w rozumieniu art.361 §1 k.c. zachodzi wówczas, gdy w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, bez szczególnego zbiegu okoliczności, szkoda

jest typowym następstwem tego rodzaju zdarzeń. W tym kontekście trzeba przyznać rację powódce, iż gdyby pozwana wywiązała się ze zobowiązania zawarcia umowy i powódka nabyłaby prawo własności nieruchomości, to tym samym wielce prawdopodobnym graniczącym z pewnością było uzyskanie przez nią wypłaty przyznanej dotacji, uruchomienia przez Bank środków z kredytu, czy zachowania zadatku na poczet ceny.

Z tych względów Sąd uwzględnił w części żądanie pozwu i zasądził na rzecz powódki kwotę 83.400zł, na którą składała się przyznana dotacja (75.000zł), prowizja bankowa (3.400zł) oraz zadek wpłacony na poczet ceny zakupu ciągnika (5.000zł) .

W niniejszej sprawie powódka dochodziła jednak jeszcze utraconych korzyści wskutek nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwaną.

Szkoda w postaci utraconych korzyści z reguły występuje obok rzeczywiście poniesionej straty, i nie powstaje równocześnie ze zdarzeniem wyrządzającym szkodę, lecz jest jego późniejszym następstwem.

Idąc śladem współczesnych prawodawstw, prawo polskie przewiduje obowiązek zwrotu utraconych korzyści, ale nie zawiera definicji tego pojęcia. Niewątpliwie dla ich określenia należy kierować się zasadą doświadczenia życiowego. Ustalenie jakie korzyści osiągnąłby poszkodowany, musi opierać się jednak przede wszystkim na ocenie indywidualnej sytuacji poszkodowanego. Nie wystarczy tu powołać się na ogólną możliwość uzyskania korzyści. Poszkodowany winien wykazać, że była ona realna w konkretnej indywidualnej sytuacji. Ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma zawsze charakter hipotetyczny, polega bowiem na przyjęciu – na podstawie okoliczności, które wystąpiły po okresie spodziewanych korzyści, że korzyść w okresie poprzednim została osiągnięta. Jednakże utrata korzyści musi być przez żądającego odszkodowania udowodniona (art. 6 k.c). W prawdzie nie w sensie wykazania co do tego pewności, ale z tak dużym prawdopodobieństwem, że praktycznie można w świetle doświadczenia życiowego przyjąć, że utrata korzyści rzeczywiście miała miejsce (por. wyrok SN z dnia 21.06.2001r., (...)(...)

Powódka na poparcie zasadności swego powództwa sporządziła jedynie zestawienie spodziewanych dochodów tak z tytułu upraw jak i dopłat bezpośrednich z UE. Jednocześnie jednak na wypadek zakwestionowania przez stronę pozwaną przedstawionego wyliczenia wniosła o przeprowadzenie niezależnego dowodu na tę okoliczność z opinii biegłego z zakresu rolnictwa i szacowania upraw. Przepis art. 361 § 2 k.c. w części dotyczącej utraconych korzyści wymaga przyjęcia hipotetycznego przebiegu zdarzeń i ustalenia wysokiego prawdopodobieństwa utraty korzyści. Ustawodawca nie wskazał bliższych kryteriów budowania tych hipotez, pozostawiając je wiedzy i doświadczeniu życiowemu składu orzekającego, stosowanym odpowiednio do okoliczności sprawy (por. wyrok SN z dnia 14 października 2005 r., (...)). Rację ma pozwana, że sporządzone przez powódkę zestawienie spodziewanych dochodów nie jest dowodem.

Wykazanie szkody w postaci *lucrum cessans* z natury rzeczy ma charakter hipotetyczny. Nie sprzeciwia się to przyjęciu, że szkoda rzeczywiście powstała, jeżeli zostanie udowodnione tak duże prawdopodobieństwo osiągnięcia korzyści majątkowej przez poszkodowanego, że rozsądnie rzecz oceniając można stwierdzić, iż poszkodowany na pewno zyskałby korzyść, gdyby nie wystąpiło zdarzenie, w związku z którym ten skutek był niemożliwy.

Powódka w ocenie Sądu takiego dowodu nie przeprowadziła. Ustalone bowiem w sprawie okoliczności nie tylko nie wskazują z dostatecznym prawdopodobieństwem, że powódka miała realne możliwości na rozpoczęcie działalności na taką skalę jak zostało to opisane w biznes planie, ale przeciwnie wiele okoliczności wskazuje na to, że zysku, na który się powołuje w sporządzonym zestawieniu w piśmie procesowym z dnia 24 lipca 2013r. z zaplanowanych upraw by nie osiągnęła, nawet gdyby doszło do zawarcia umowy z pozwana Agencją. Nie można pomijać faktu, iż powódka dotychczas nie miała żadnego doświadczenia w tej dziedzinie. Do tych okoliczności należy również fakt, że powódka nie potrafiła wyjaśnić skąd chciała realnie pozyskać dalsze środki na prowadzenia gospodarstwa na taką skalę jak opisała to w biznes planie. Jednocześnie decyzja o przyznaniu wsparcia finansowego wymagała jedynie od powódki dokumentowania przez okres 5 lat prowadzenia działalności rolniczej, a nie osiągnięcia dochodu. O ile więc można było przyjąć, że po nabyciu od Agencji Nieruchomości Rolnych gruntów rolnych obejmujących działkę (...) miała ona szansę na rozpoczęcie przy pomocy swojego narzeczonego - czego nie ukrywała - działalności rolniczej o tyle

w żaden już sposób nie przekonała Sądu o realności uzyskania wyliczonych dochodów. W kontekście powyższego, zwrócenia uwagi wymaga także i to, że powódka już przy pierwszych niepowodzeniach, polegających na utracie pomocy finansowej z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, pomimo wielkiego zapału jak twierdziła w trakcie przesłuchania w charakterze strony na zmianę w swoim życiu, zrezygnowała z dalszych działań w branży rolniczej, i nadal wykonuje zawód fryzjera. Takie postępowanie wskazuje na to, że albo prowadzenie nowoczesnej wyspecjalizowanej gospodarki rolnej przekraczało kwalifikacje powódki, albo że nie charakteryzuje ją wystarczająca energia i odporność psychiczna na trudności, na jakie każda, a w szczególności specjalistyczna działalność gospodarcza jest narażona. W tych warunkach nie sposób uznać, że powódka udowodniła, iż poniosła szkodę w postaci nie osiągniętego zysku czyli *lucrum cessans*.

Potrzeba skorzystania z opinii biegłych w postępowaniu cywilnym wynika stąd, że dla rozstrzygnięcia sprawy cywilnej niejednokrotnie, obok znajomości przepisów prawnych, niezbędne są określone wiadomości fachowe z różnych dziedzin nauki, techniki, sztuki, rzemiosła czy obrotu gospodarczego. O tym, czy do rozstrzygnięcia sprawy niezbędne są takie wiadomości specjalne decyduje sąd. Według orzeczenia SN z 11 lipca 1969 r., (...), OSNP (...), zadaniem biegłego nie jest ustalenie stanu faktycznego sprawy, lecz naświetlenie i wyjaśnienie przez sąd okoliczności z punktu widzenia posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego i udostępnionego biegłemu materiału sprawy. Powódka takiego materiału nie przedstawiła, bo trudno za taki materiał uznać czysto teoretyczne wyliczenia w oparciu o trzykrotnie modyfikowany biznes plan, stanowiący jednak w dalszym ciągu tylko założenia, tego co by zarobiła, a rolą biegłego nie jest ocena marzeń stron tylko fachowa i merytoryczna ocena przedstawionego materiału dowodowego, którego w tej sprawie zabrakło. Z uwagi na to, wniosek ten podlegał oddaleniu.

Niewykazanie szkody w zakresie utraconych korzyści musiało skutkować oddaleniem powództwa w zakresie kwoty 240.000zł, o czym orzeczono w pkt 2 wyroku.

Z uwagi na profesjonalność reprezentantów stron występujących w tym postępowaniu na stronach spoczywa obowiązek odpowiedniego przygotowania się do sprawy i przedstawienia materiału, którym zamierzały się posłużyć do udowodnienia swych racji (Wyrok Sądu Apelacyjnego w K. z dnia 11 stycznia 2001 r., (...)). Zgodnie z wymaganiami rzetelnego procesu strony wspierane przez fachowego pełnomocnika miały zapewnić realną możliwość przedstawienia swoich racji, wykazując zaś brak troski o własne interesy winni liczyć się z następstwami z takiej postawy wynikającymi. Tym samym uznać należy, że Sąd nie miał w niniejszej sprawie obowiązku wyręczać czy też wspomagać strony powodowej w realizacji założonych przez nią celów procesowych. Skoro bowiem przygotowała się do procesu w sposób niestaranny, to sama powinna ponieść negatywne tego konsekwencje.

Z mocy art. 481 § 1 kc jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Z art. 455 kc wynika natomiast, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Powódka wezwała pozwaną do zapłaty należności wezwaniem do zapłaty z dnia 25 października 2012 roku określając termin płatności na 14 dni od dnia otrzymania. pozwana potwierdziła otrzymanie wezwania na dzień 30 października 2012r., a zatem od dnia 15 listopada 2012 roku pozwana zostawała w opóźnieniu z zapłatą. Od tej daty należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda odsetki za opóźnienie w zapłacie kwoty 83.400 zł, z mocy art. 481 § 1 kc w zw. z art. 455 kc.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 108 kpc oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.).

Z kwoty ostatecznie żądanej przez powódkę 323.400zł uznana została kwota 83.400zł, stanowiąca 25 % wartości przedmiotu sporu. Zgodnie z zasadą stosunkowego rozliczenia kosztów procesu, strona powinna ponieść jego koszty w takim stopniu, w jakim przegra sprawę. Powódka była zwolniona od ponoszenia kosztów sądowych w całości. Koszty

procesu które poniosła to tylko koszty zastępstwa procesowego przez fachowego pełnomocnika w wysokości 7217zł, podobnie jak i pozwana. Zważywszy na znaczny stopień przegranej w wyniku rozliczenia stosunkowego, winna ona zwrócić pozwanej różnicę w tej części w jakiej przegrała czyli 3608zł. (75% z (...)=5.412,75 a 25% z 7217zł= (...),25), różnica zatem na korzyść pozwanej wyniosła zasadzona w pkt 3 orzeczenia kwotę.

Na oryginale właściwy podpis