



Sygn. akt III CK 577/04

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

SSN Antoni Górski

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa "K.(...)" sp. z o.o. w P.

przeciwko Gminie Miasta L.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 12 maja 2005 r., kasacji strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 3 czerwca 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 14 stycznia 2004 r. Sąd Okręgowy w N. zasądził od Gminy Miasta L. na rzecz spółki z o. o. pod firmą „K.(...)” w P. kwotę 30 972,33 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 listopada 2003 r. do dnia zapłaty, przyjmując za podstawę orzeczenia następujące ustalenia i wnioski.

W dniu 10 lipca 2002 r. Zarząd Miasta L. podjął uchwałę o przeznaczeniu do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości pod budownictwo handlowe o obszarze 2.36.05 ha położoną w L., po czym ogłosił o przetargu wyznaczonym na dzień 12 sierpnia 2002 r., informując, że mogą brać w nim udział osoby fizyczne i prawne, jeżeli zapłacą wadium w kwocie 30 000 zł, oraz że wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się uczestnika, który wygra przetarg, od zawarcia umowy sprzedaży. W protokole z przetargu stwierdzono, że nabywcą nieruchomości została powódka. W dniu 24 września 2002 r. strony zawarły porozumienie, w którym oświadczyły, że dzień 3 września 2002 r. był dniem rozstrzygnięcia przetargu w rozumieniu art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm., obecnie: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. – dalej: „u.g.n.”), że zawarcie umowy przenoszącej na powódkę własność przedmiotowej nieruchomości nastąpi w terminie 21 dni od dnia uzyskania przez nią decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji zezwalającej na nabycie tej nieruchomości, nie później jednak niż w terminie do 30 czerwca 2003 r., i wreszcie, że nie uzyskanie przez powódkę pozytywnej decyzji wymienionego Ministra lub nie przystąpienie do umowy w ustalonym terminie powoduje przepadek wadium i uchylenie rozstrzygnięcia przetargu. W dniu 6 sierpnia 2002 r. powódka zwróciła się do pozwanej z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, na której zamierzała wznieść dwa pawilony branży spożywczej. Zarząd Miasta L. negatywnie zaopiniował złożony wniosek, o czym poinformował powódkę pismem z dnia 1 października 2002 r. Negatywne stanowisko zajął też Burmistrz Miasta L. w decyzjach wydanych w dniach 6 i 10 grudnia 2002 r. Ostatnia z wymienionych decyzji została uchylona decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w N. z dnia 22 kwietnia 2003 r., jednak postępowanie administracyjne w tej sprawie nie zostało dotąd zakończone. Ze względu na negatywne opinie i decyzje w kwestii ustalenia warunków zabudowy, powodowa spółka dopiero w dniu 10 lutego 2003 r. wystąpiła do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o zezwolenie – w trybie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (jedn. tekst: Dz. U. z 1996 r. Nr 54, poz. 245 ze zm., obecnie: Dz. U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 – dalej: „u.n.n.c.”) – na nabycie przedmiotowej nieruchomości. Uzyskanie przez powódkę takiego zezwolenia było konieczne ze względu na treść art. 7a powołanej ustawy. Pismem z 2 lipca 2003 r. Burmistrz Miasta L. poinformował powódkę, że wobec

bezsuktecznego upływu terminu do przedstawienia zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości, nastąpił przepadek wpłaconego wadium w kwocie 30 000 zł. Decyzją z dnia 4 lipca 2003 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji odmówił powódce zezwolenia na nabycie nieruchomości, stwierdzając w uzasadnieniu, że Burmistrz, Zarząd i Rada Miasta L. negatywnie zaopiniowali jej zamierzenia inwestycyjne. Pismem z 24 lipca 2003 r. powódka zwróciła się do pozwanej z propozycją przedłużenia terminu do zawarcia umowy notarialnej, jednak pozwana propozycji tej nie zaakceptowała; odmówiła też zwrotu wpłaconego przez powódkę wadium.

Sąd Okręgowy uznał, że przyczyną odmownej decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji było negatywne stanowisko pozwanej w kwestii celowości wybudowania przez powódkę na przedmiotowej nieruchomości pawilonów handlowych. Zatem można – zdaniem Sądu Okręgowego – przyjąć, że w wypadku pozytywnego zaopiniowania zamierzeń inwestycyjnych powódki jej wnioski o wydanie zezwolenia zostałyby uwzględnione. Sąd Okręgowy podkreślił, że powódka wpłaciła wadium przed wejściem w życie ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 49, poz. 408), którą wprowadzono tę instytucję do kodeksu cywilnego. Pozwana, stosownie do art. 41 ust. 2 u.g.n., zastrzegła wadium w ogłoszeniu o przetargu, jednak rozstrzygając przetarg wiedziała, że powódka, ze względu na swój status prawny, musi uzyskać zezwolenie przewidziane w art. 1 u.n.n.c. Ze względu na porozumienie z dnia 24 września 2002 r. strony – stwierdził dalej Sąd Okręgowy – powinny współdziałać w celu jego realizacji i zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana uchybiła obowiązkowi lojalnego współdziałania, ponieważ zmieniła swoje stanowisko w kwestii możliwości zabudowy nieruchomości, które wyraziła w ogłoszeniu o przetargu. Tym samym pozwana odstąpiła od zawarcia umowy przyrzeczonej wynikającej z rozstrzygnięcia przetargu i porozumienia z dnia 24 września 2002 r. Jednakże Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji mógłby odmówić powódce zezwolenia na nabycie nieruchomości także przy pozytywnej opinii pozwanej odnośnie do projektowanej przez powódkę zabudowy. W tym stanie rzeczy należy przyjąć, stwierdził Sąd Okręgowy, że do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło z przyczyn, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności. Skoro zaś żadnej ze stron nie można przypisać winy, strony powinny zwrócić sobie to, co na poczet umowy świadczyły. Ponieważ pozwana odmówiła zwrotu wpłaconego przez powódkę wadium, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 405, art. 410 § 2 i art. 481 k.c., zasądził od niej na

rzecz powódki kwotę 30 000 zł tytułem zwrotu wadium oraz kwotę 972,33 zł tytułem odsetek za czas od 1 lipca do 23 października 2003 r.

Na skutek apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 3 czerwca 2004 r. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo, aprobusując ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i uznając je za własne z jednym tylko zastrzeżeniem. Stwierdził mianowicie, iż nie było podstaw do przyjęcia, że przyczyną wystąpienia przez powódkę z wnioskiem do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji dopiero w dniu 10 lutego 2003 r. były decyzje odmawiające ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości. Ustalenie to stanowi, zdaniem Sądu Apelacyjnego, swoistą ekskulpację powódki, a poza tym jest nieprawidłowe, ponieważ powódka nie uzyskała dotąd decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, a mimo to złożyła wniosek do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości.

Sąd Apelacyjny nie podzielił dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny prawnej. Zdaniem Sądu Apelacyjnego powódka, zawierając w dniu 24 września 2002 r. porozumienie z pozwaną, przyjęła na siebie ryzyko związane z uzyskaniem zezwolenia na nabycie nieruchomości przed upływem terminu ustalonego w porozumieniu. Nie można zgodzić się z poglądem Sądu pierwszej instancji, że przekroczenie terminu złożenia tego zezwolenia nastąpiło na skutek okoliczności, za które powódka nie ponosi odpowiedzialności. Składając wniosek o wydanie zezwolenia dopiero w dniu 10 lutego 2003 r., powódka nie dochowała przecież należytej staranności w realizacji porozumienia. Niedochowanie takiej staranności przez powódkę stanowi natomiast – zgodnie z powołanym porozumieniem – wystarczającą przyczynę zatrzymania wadium przez pozwaną.

Zachowanie pozwanej, która z jednej strony podpisała porozumienie z dnia 24 września 2002 r., a z drugiej negatywnie zaopiniowała zamierzenia inwestycyjne powódki, nie ma – stwierdził Sąd Apelacyjny – istotnego wpływu na wynik sprawy, skoro powódka nie uzyskała decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji przed dniem 1 lipca 2003 r. Obydwie strony powinny wprowadzić współdziałać z sobą w celu realizacji zawartego porozumienia, aby nie narazić się na zarzut *culpa in contrahendo*, jednak obowiązek współdziałania nie rozciąga się na postępowanie administracyjne toczące się w związku z wnioskiem o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości. Uzyskanie takiego zezwolenia jest ryzykiem cudzoziemca starającego się o nabycie nieruchomości, które podejmuje on już w chwili przystąpienia do przetargu. Konkludując Sąd Apelacyjny

stwierdził, że uprawnienie pozwanej do zatrzymania wadium wynika z treści porozumienia z dnia 24 września 2002 r. i jest konsekwencją niewykonania tego porozumienia przez powodową spółkę.

W kasacji od wyroku Sądu Apelacyjnego powódka – powołując się na obydwie podstawy określone w art. 393¹ k.p.c. – wniosła o jego zmianę przez oddalenie apelacji pozwanej bądź o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej wskazała na naruszenie przepisów: art. 355 k.c. przez przyjęcie, że, składając wniosek o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości w dniu 10 lutego 2003 r., nie dochowała należytej staranności w wykonaniu porozumienia z dnia 24 września 2002 r., art. 354 k.c. przez uznanie, że zachowanie pozwanej, która z jednej strony podpisała porozumienie z dnia 24 września 2002 r., a z drugiej negatywnie zaopiniowała wniosek powódki, nie ma istotnego wpływu na wynik sprawy, oraz art. 405 w związku z art. 410 § 2 k.c. przez przyjęcie, że zatrzymane przez pozwaną wadium nie stanowi nienależnego świadczenia i tym samym nie podlega zwrotowi na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. W ramach drugiej podstawy podniosła natomiast zarzut obrazy art. 233 § 1 k.p.c. przez nieuwzględnienie zebranego materiału dowodowego dotyczącego znaczenia opinii władz samorządu terytorialnego w postępowaniu o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości toczącym się przed Ministrem Spraw Wewnętrznych i Administracji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na wstępie trzeba zaznaczyć, że – ze względu na regulację zawartą w art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98) – do rozpoznania złożonej kasacji stosuje się przepisy Kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu obowiązującym przed dniem 6 lutego 2005 r. i w takim brzmieniu będą one powoływane w niniejszym uzasadnieniu.

Przystępując w pierwszej kolejności do rozważenia powołanej podstawy kasacyjnej z art. 393¹ pkt 2 k.p.c., trzeba przypomnieć, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, w ramach tej podstawy nie jest wprowadzie wyłączona możliwość wytoczenia sądowi drugiej instancji zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., jednak stawiając taki zarzut skarżący może jedynie wskazywać i to wyłącznie za pomocą argumentów jurydycznych, że sąd drugiej instancji rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Obraza art. 233 § 1 k.p.c. nie

może natomiast polegać na bezzasadnym pominięciu przez sąd dowodu służącego wykazaniu faktu o istotnym znaczeniu dla rozstrzygnięcia sprawy, uchybienie takie wykracza bowiem poza zakres regulacji wynikającej z powołanego przepisu (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 29 października 1996 r., II CKN 8/96, OSNC 1997, nr 3, poz. 30; z dnia 22 lutego 1997 r., I CKN 34/96, nie publ.; z dnia 16 października 1997 r., II CKN 393/97, nie publ.; z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97, OSNC 1998, nr 12, poz. 214; z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000, nr 7-8, poz. 139; z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00, OSNC 2000, nr 10, poz. 189).

Wskazując na naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c., skarżąca podniosła, że Sąd Apelacyjny pominął część zebranego materiału, dotyczącego znaczenia, jakie dla decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji miała negatywna opinia Zarządu Miasta L. w przedmiocie zamierzonych przez nią przedsięwzięć inwestycyjnych, która została następnie podtrzymana przez Burmistrza L. Odnosząc się do przytoczonego zarzutu, trzeba stwierdzić, że jego uzasadnienie nie jest adekwatne do treści wskazanego przepisu, który miał doznać naruszenia. Obowiązek uwzględnienia przy orzekaniu przez sąd drugiej instancji materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym wynika z art. 382 k.p.c., stąd pominięcie części zebranego materiału narusza ten właśnie przepis, a nie art. 233 § 1 k.p.c. Zatem powołana przez skarżącą podstawa kasacyjna z art. 393¹ pkt 2 k.p.c. okazała się nieuzasadniona.

Przystępując do rozważenia podstawy kasacyjnej z art. 393¹ pkt 1 k.p.c., trzeba rozpocząć od stwierdzenia, że w uzasadnieniu kasacji skarżąca przytoczyła obszernie wywody zmierzające do wykazania, że pozwana zachowała się wobec niej niełojalnie i tym samym dopuściła się winy w kontraktowaniu, zawarła bowiem porozumienie z dnia 24 września 2002 r., a następnie wykorzystwała swoją pozycję organu administracji publicznej i wydała negatywną opinię co do warunków zabudowy i zagospodarowania w celu uchylenia się od skutków prawnych przetargu i zawartego następnie porozumienia. Wszystkie te wywody zmierzające do wykazania zasadności żądania zwrotu wpłaconego wadium w ramach odpowiedzialności za *cupla in contrahendo* nie mogą jednak odnieść zamierzonego skutku z tej przyczyny, że skarżąca nie wskazała w kasacji na naruszenie art. 415 k.c. Kodeks cywilny nie rozstrzyga wprawdzie w sposób wyraźny podstawy odpowiedzialności za *culpa in contrahendo*, jednak zgodnie z utrwalonym stanowiskiem orzecznictwa oraz doktryny podstawę tę stanowią przepisy o czynach niedozwolonych, a więc art. 415 i nast. k.c. (zob. uchwałę składu siedmiu

sędziów Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1990 r., III CZP 33/90, OSNCP 1991, nr 1, poz. 3).

Sąd Najwyższy, zgodnie z art. 393¹¹ § 1 k.p.c., rozpoznaje sprawę w granicach zaskarżenia kasacją oraz jej podstaw; z urzędu bierze pod rozwagę jedynie nieważność postępowania. Skoro zaś skarżąca nie wskazała w kasacji na naruszenie przepisu stanowiącego podstawę odpowiedzialności za *culpa in contrahendo*, to nie mogą odnieść oczekiwanego przez nią skutku wywody wskazujące na winę pozwanej w kontraktowaniu czy wadliwą ocenę przez Sąd Apelacyjny kwestii dochowania należytej staranności przy wykonywaniu porozumienia z dnia 24 września 2002 r. (art. 354 i 355 k.c.).

Rację ma jednak skarżąca, gdy zarzuca, że Sąd Apelacyjny nie rozważył jej roszczenia o zwrot wpłaconego wadium w świetle przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Przewidziany w art. 1 ust. 1 u.n.n.c. obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości był tzw. warunkiem prawnym (*conditio iuris*), stanowiącym przesłankę skuteczności umowy sprzedaży, którą strony miały zawrzeć nie później niż do dnia 30 czerwca 2003 r. Z istoty warunku prawnego wynika, iż nie stanowi on umownego zastrzeżenia powstania czy ustania skutków czynności prawnej od przyszłego i niepewnego zdarzenia, uzależnia jedynie jej ważność lub skuteczność od wystąpienia przesłanki określonej w przepisie prawa. Zatem uzależnienie przez strony przepadku wadium, w porozumieniu zawartym w dniu 24 września 2002 r., od nieuzyskania przez skarżącą pozytywnej decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, czyli niespełnienia warunku prawnego nie było skuteczne. W tym stanie rzeczy obowiązkiem Sądu Apelacyjnego było dokonanie oceny żądania skarżącej przez pryzmat art. 405 i 410 k.c.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 393¹³ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, postanawiając o kosztach postępowania kasacyjnego po myśli art. 108 § 2 w związku z art. 393¹⁹ k.p.c.