



Sygn. akt II CSK 274/06

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 5 grudnia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący,  
sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

SSN Tadeusz Żyznowski

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z powództwa Stowarzyszenia "R." w P.

przeciwko Gminie G.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 5 grudnia 2006 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 22 grudnia 2005 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 9 listopada 2004 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił powództwo Stowarzyszenia „R.” przeciwko gminie G. o zapłatę, zasądzając ponadto od powoda na rzecz pozwanej zwrot kosztów procesu.

Apelację powoda od powyższego wyroku Sąd Okręgowy w S. oddalił wyrokiem z dnia 22 grudnia 2005 r., zasądzając od powoda na rzecz pozwanej zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. U podstaw tego rozstrzygnięcia legły następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna:

Uchwałą nr XXI V/147/2000 z dnia 9 listopada 2000 r. Rada Gminy G. przeznaczyła do odpłatnego zbycia w drodze bezprzetargowej na rzecz powodowego Stowarzyszenia nieruchomości położone w G. przy ul. B. [...], zabudowane dwoma budynkami mieszkalnymi. Tą samą uchwałą postanowiono udzielić nabywcy nieruchomości bonifikaty od ceny nieruchomości, wynoszącej 99,9% jej wartości, co odpowiadało kwocie 542 950 zł.

Dnia 14 listopada 2000 r. strony zawarły umowę przedwstępną, na podstawie której powód, po wykonaniu prac budowlanych i wykończeniowych w istniejących budynkach, zobowiązał się do oddania pozwanej w najem 36 lokali mieszkalnych. W zamian za to pozwana zobowiązała się do zawarcia z powodem umowy najmu, na mocy której byłaby zobowiązana do zapłaty czynszu miesięcznego nie wyższego niż miesięczna rata spłaty kredytu zaciągniętego przez powoda. Ponadto w § 5 umowy strony zastrzegły, że czas wykonania robót budowlanych na nieruchomościach powinien zakończyć się w ciągu 24 miesięcy od czasu uzyskania przez inwestora promesy kredytowej, a przyrzeczona umowa najmu powinna być zawarta w ciągu 30 dni od daty zakończenia budowy, tj. odbioru robót, jednakże nie później niż w terminie 25 miesięcy od uzyskania promesy kredytowej.

Uchwała nr XXIV/147/2000 Rady Gminy G. dotycząca bezprzetargowego zbycia z bonifikatą nieruchomości na rzecz powoda została zaskarżona przez Wojewodę [...] w trybie nadzorczym, przewidzianym w ustawie o samorządzie gminnym, w wyniku czego Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 4 października 2001 r. w sprawie o sygn. SA/Sz .../2001 stwierdził jej nieważność. Orzeczenie to jest prawomocne. Przed jego wydaniem, Rada Gminy G. w dniu 28

czerwca 2001 r. podjęła uchwałę nr XXX/188/2001 o utracie mocy obowiązującej uchwały nr XXIV/146/2000 z dnia 9 listopada 2001 r. w sprawie przyrzeczenia zawarcia umowy najmu. Tą samą uchwałą z 28 czerwca 2001 r. wyrażono zgodę na zakup przez Gminę od powoda 8 lokali mieszkalnych w przedmiotowych budynkach. Do zawarcia umowy sprzedaży między powodem a pozwaną ostatecznie nie doszło. Dnia 30 listopada 2001 r. przedstawiciele stron sporządzili protokół końcowego odbioru robót budowlanych.

Od października 2002 r. powód oferował mieszkania do sprzedaży osobom trzecim. W ten sposób zdążył zbyć 6 lokali, po czym na wniosek wierzyciela powoda, została podjęta egzekucja z tej nieruchomości, skutkiem czego wierzyciel uzyskał przyzicie jej własności.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, powód nie zdołał podważyć zasadności orzeczenia Sądu pierwszej instancji, zaś oddalenie powództwa opartego na art. 390 § 1 k.c. było trafne. Co prawda bowiem samo uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej stanowi przesłankę odpowiedzialności z tytułu niezawarcia umowy przyrzeczonej, jednakże zobowiązany może się od niej uwolnić, jeżeli wykaże, że uchylenie się od umowy jest wynikiem następstw, za które nie ponosi odpowiedzialności (art. 471 k.c.). Nadto trudno jest mówić o odpowiedzialności odszkodowawczej, jeżeli strona dochodząca roszczeń nie wykaże łącznie szkody, jej wysokości oraz związku przyczynowego pomiędzy szkodą a zdarzeniem, które ją spowodowało (art. 415 k.c.).

W sprawie niniejszej, zdaniem Sądu Apelacyjnego, powód nie wykazał istotnych okoliczności, które uzasadniałyby odpowiedzialność strony pozwanej, podczas gdy ta ostatnia zdołała dowieść, że uchylenie się przez nią od zawarcia umowy przyrzeczonej wynika z przyczyn od niej niezależnych. Sąd drugiej instancji uznał, że uchylenie przez Radę Gminy uchwały przewidującej zawarcie umowy najmu było naturalną konsekwencją zastosowania środków nadzorczych, które doprowadziły do uchylenia warunkującej ją uchwały w sprawie zbycia nieruchomości na rzecz powoda z bonifikatą. Nie sposób przyjąć, że pozwana działała bezprawnie czy też ze złą wolą, tym bardziej, że powodowi proponowano sprzedaż lokali na rzecz pozwanej. Powód tej oferty nie przyjął, preferując zbycie

mieszkań na wolnym rynku za wyższą cenę, uniemożliwiła mu to jednak egzekucja prowadzona z wniosku wierzyciela powoda, który jest osobą trzecią w stosunku do stron w sporze.

Sąd Apelacyjny zauważył także, że powód nie wykazał wysokości szkody, gdyż określona przez niego kwota 3 523 050 zł ma odpowiadać wartości wykonanych przez powoda robót budowlanych, w tym kwotę 192 667 zł należną ich wykonawcy tytułem niezapłaconego wynagrodzenia, które jest obecnie przedmiotem egzekucji. Odszkodowanie z art. 390 k.c. można jednak rozpatrywać jedynie w granicach tzw. ujemnego interesu umowy, co sprowadza się generalnie do przyjęcia, że kwota dochodzonego odszkodowania obejmuje tylko wydatki i nakłady potrzebne do zawarcia umowy przyrzeczonej, a nie do jej realizacji. Powód w tym zakresie nie wykazał zasadności ani wysokości odszkodowania.

Odnosnie do zarzucanego Sądowi Okręgowemu naruszenia art. 390 § 3 k.c., Sąd drugiej instancji zauważył, że uwzględnienie przedawnienia roszczenia z tytułu niezawarcia umowy przyrzeczonej było w tym przypadku zbędne, skoro powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie już na podstawie art. 390 § 1 k.c. w zw. z art. 471 i art. 415 k.c.

Sąd Apelacyjny oddalił również zarzuty naruszenia przepisów postępowania, a to art. 207, 217 i 230 k.p.c. Stwierdził, że w pierwszym przypadku najpewniej chodziło powodowi o obrazę art. 207 § 3 k.p.c., jednakże zgodnie z treścią tego przepisu przewodniczący nie miał obowiązku zobowiązania strony pozwanej do złożenia pisma przygotowawczego, zawierającego wszystkie twierdzenia, zarzuty i dowody pod rygorem utraty prawa ich powoływania w terminie późniejszym. Przepis art. 217 k.p.c. nie mógł zostać naruszony, gdyż pozwala on stronie na składanie wszelkich wniosków dowodowych aż do zamknięcia rozprawy. O naruszeniu art. 230 k.p.c. nie można zaś mówić dlatego, że strona pozwana nie kwestionowała w toku postępowania dochodzonego przez powoda odszkodowania. Powód nie wykazał również istotnych sprzeczności i błędów w ustaleniach faktycznych, które mogłyby mieć wpływ na treść wyroku Sądu pierwszej instancji.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie powód oparł na obu podstawach z art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c., w ramach podstawy naruszenia prawa

materialnego zarzucając obrazę art. 390 § 1 k.c., przez przyjęcie, że powód nie wykazał przesłanek powstania odpowiedzialności odszkodowawczej, powstania szkody, winy pozwanego, związku pomiędzy szkodą a działaniem pozwanego, oraz że powód nie wykazał sprzeczności pozwanego z porządkiem prawnym i zasadami współżycia społecznego oraz że pozwany nie ponosi odpowiedzialności za sytuację powoda, a także poprzez przyjęcie, że uchylenie się pozwanego od zawarcia umowy przyrzeczonej uniemożliwia powodowi dochodzenie roszczeń odszkodowawczych, a także, że pozwany mógł skutecznie uchylić się od zawarcia umowy przyrzeczonej, pomimo że strona uprawniona nie żądała zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach sprzecznych z umową przedwstępną, zaś ta ostatnia była ważna.

W zakresie drugiej podstawy kasacyjnej, powód zarzucił naruszenie „przepisów postępowania, a w szczególności” art. 230 k.p.c., które polegało na uznaniu, że strona pozwana nie przyznała roszczenia powoda w treści odpowiedzi na pozew i w dalszych pismach.

Wskazując na powyższe podstawy zaskarżenia, powód wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego w całości i o przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, włącznie z postępowaniem kasacyjnym; ewentualnie powód wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 3 523 050 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na wstępie należy zwrócić uwagę na nieprecyzyjne sformułowanie podstaw kasacyjnych. Zarzucając bowiem w skardze kasacyjnej naruszenie prawa materialnego, nie można poprzestać jedynie na konkretyzacji podstawy poprzez wskazanie przepisu prawa, który został naruszony, lecz nadto należy zawsze określić, czy przepis ten został błędnie wyłożony lub niewłaściwie zastosowany (por. m.in. orzeczenie SN z 18 lutego 1937 r., C.III.2524/36, OSP 1937, poz. 730; wyrok SN z 5 lipca 2006 r., IV CSK 127/06, dotychczas niepubl.). Tego skarżący

nie uczynił i dopiero z uzasadnienia podstaw kasacyjnych można wnioskować, iż najprawdopodobniej naruszenia prawa materialnego upatruje w błędnej wykładni art. 390 § 1 k.c.

Również gdy chodzi o określenie drugiej podstawy kasacyjnej, skarga dotknięta jest istotną wadą, która polega na tym, że skarżący nie tylko podniósł „naruszenie przepisów postępowania, a w szczególności” art. 230 k.p.c. (co sugeruje, że są inne jeszcze przepisy, które miałyby zostać naruszone, jednak ich nie powołano), ale także sprzecznie z przepisem art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. nie zawarł w skardze kasacyjnej wywodu, dlaczego naruszenie tego przepisu mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Należy w tym miejscu przypomnieć, że już pod rządami uchylonego art. 393<sup>1</sup> pkt 2 k.p.c., którego brzmienie odpowiadało dokładnie art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2, utrwalił się w doktrynie i orzecznictwie trafny pogląd, że tylko zasadnicze uchybienia procesowe prowadzić mogą do uchylenia wyroku. Obok wymagania obiektywnie rozumianej „istotności” wywiedzionych w ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzutów, występują dodatkowe wymagania wykazania przez skarżącego ścisłego związku przyczynowego pomiędzy uchybieniem a orzeczeniem jako wynikiem rozpoznania sprawy. Konieczne jest zatem nie tylko stwierdzenie, że zaszło istotne naruszenie konkretnego przepisu prawa procesowego, lecz nadto także wskazanie błędów lub braków naruszających dany przepis oraz przytoczenie dowodów, że jego pogwałcenie prowadzić mogło do błędnych wyników. Samo zaś naruszenie przepisów postępowania — nawet jeżeli jest obiektywnie istotne — nie jest wystarczającą podstawą skargi kasacyjnej (por. wyrok SN z 29 listopada 1996 r., III CKN 14/96, OSP 1997/3. poz. 65; wyrok SN z 15 lutego 2006 r., IV CSK 15/05, LEX nr 179731).

W tym stanie rzeczy rozpoznanie skargi kasacyjnej musi ograniczyć się wyłącznie do zarzutów zawartych w granicach pierwszej podstawy kasacyjnej. Twierdzenie skarżącego, że Sąd Apelacyjny błędnie przyjął niewykazanie przez powoda przesłanek powstania odpowiedzialności odszkodowawczej strony pozwanej, nie mogło odnieść zamierzonego skutku, albowiem w istocie wykracza ono poza ocenę prawną i dotyczy raczej sfery ustaleń faktycznych, która uchyła się

spod kontroli kasacyjnej (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c. w zw. z art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c.). Na marginesie trzeba zresztą zauważyć, że podstawa naruszenia prawa materialnego — również przed nowelizacją kodeksu postępowania cywilnego, wprowadzającą przepisy o skardze kasacyjnej — nie tworzyła właściwej płaszczyzny dla krytyki oceny dowodów. Skoro zatem skarżący w pierwszym zarzucie obraży art. 390 § 1 k.c. usiłował polemizować z ustaleniami faktycznymi w sprawie, to ten zarzut należało a *limine* pominąć (postanowienie SN z 12 czerwca 2006 r., IV CSK 100/06, niepubl.).

Wobec tego, że skarżący wywodził swoje roszczenie z art. 390 § 1 k.c., rozważenia wymagało, czy może on żądać naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej. Biorąc pod uwagę okoliczności sprawy niniejszej, wyjaśnienia wymaga też pojęcie „uchylania się” od zawarcia umowy przyrzeczonej, a także kwestia przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej i dopuszczalnej ekskulpacji osoby zobowiązanej z tego rodzaju umowy.

Poglądy odnośnie do podstaw odpowiedzialności z umowy przedwstępnej mogą być sporne. W wyroku Sądu Najwyższego z 30 sierpnia 1965 r., I CR 154/65 (OSNCP 1966 nr 7-8, poz. 117) wyrażono pogląd, że okoliczność, iż bez winy stron nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie może niweczyć skutków zawartej w dobrej wierze umowy; w razie zatem, gdy do zawarcia umowy ostatecznej nie doszło bez winy stron, odpowiedzialność niedoszedłego nabywcy za korzystanie z nieruchomości oceniać należy według skutków wynikających z umowy przedwstępnej. Zdaje się on zmierzać do odpowiedzialności absolutnej, którą strony ponoszą za sam skutek w postaci niezawarcia przyrzeczonej czynności prawnej, bez względu na to, z jakich przesłanek okoliczność taka wynikła.

To zapatrywanie, w świetle całokształtu orzecznictwa Sądu Najwyższego, można uznać za pogląd izolowany. Skoro art. 390 § 1 k.c., określający jedną z sankcji niewykonania umowy przedwstępnej, statuuje szczególny rodzaj odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązania, to znajdują do niego zastosowanie przepisy Działu II w Tytule VII księgi trzeciej kodeksu, dotyczące skutków niewykonania zobowiązań. W szczególności należy wymienić art. 471 k.c.,

z którego, w związku z dyspozycją art. 390 § 1 k.c. wynika, że dłużnik z umowy przedwstępnej, który nie uczynił zadość obowiązkowi zawarcia umowy przedwstępnej, może zwolnić się od odpowiedzialności odszkodowawczej jedynie wówczas, gdy wykaże, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (scil. „uchylenie się” od zawarcia umowy przyrzeczonej) jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności (wyrok SN z 19 listopada 2003 r., V CK 471/02, niepubl.). W takim jednak przypadku zwolnienie od odpowiedzialności wymaga od dłużnika przeprowadzenia dowodu na okoliczność, że przyczyny zachowania niezgodnego z treścią zobowiązania z umowy przedwstępnej pozostawały „poza jego kontrolą”; przepis art. 471 *in fine* k.c. można bowiem traktować jako wyjątek od ogólnej reguły rozkładu ciężaru dowodu, statutowanej w art. 6 k.c.

Na marginesie wymaga także podkreślenia, że samo użycie w art. 390 § 1 k.c. pojęcia „uchylenie się” od zawarcia umowy przyrzeczonej zakłada element zawinienia strony, która nie przystępuje do jej zawarcia, wskazując na to, że zobowiązany dopuszcza się świadomie działania lub zaniechania zmierzającego do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a co najmniej godzi się z takim skutkiem (wyrok SN z 14 grudnia 1999 r, II CKN 624/98. OSNC 2000 nr 6, poz. 120). Tę zasadę można także rozciągnąć na przypadki rażącego niedbalstwa po stronie zobowiązanego z umowy przedwstępnej (*pulpa lata dolo aequiparatur*), co zresztą byłoby zgodne z zasadą art. 472 k.c., w myśl której, w braku odmiennego przepisu ustawy lub woli stron czynności prawnej, dłużnik odpowiedzialny jest już za niezachowanie należytej staranności. Przepis art. 390 § 1 k.c. nie przesądza w ogóle zasady odpowiedzialności za uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie jest więc konieczne, aby dłużnik wykazał się „złą wolą”, rozmyślnie zwlekając z zawarciem umowy przedwstępnej czy też wprost odmawiając jej zawarcia i szkodząc w ten sposób interesowi wierzyciela. Wystarczy natomiast to, aby wbrew swojemu obowiązkowi zaniedbał on dokonania takich czynności prawnych lub faktycznych, które zawarcie umowy przyrzeczonej w ogóle czynią możliwym.

Wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego, w postępowaniu pozwanej Gminy można dopatrywać się co najmniej znamion rażącego niedbalstwa. Należy bowiem



zauważyć, że Rada Gminy w tej samej dacie, tj. 9 listopada 2000 r., podjęła w związku ze sporną umową dwie uchwały. Pierwsza z nich (k. 8) dotyczyła zgody na zawarcie umowy przedwstępnej, natomiast druga (k. 9) - przeznaczenia nieruchomości do bezprzetargowej sprzedaży z udzieleniem nabywcy bonifikaty. Wspomniany wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego dotyczył zaś jedynie stwierdzenia nieważności uchwały w przedmiocie zbycia nieruchomości z bonifikatą.

Trafnie zatem podnosi skarżący, że uchwała w sprawie umowy przedwstępnej nie była przedmiotem postępowania nadzorczego. Nieważność drugiej z wyżej wymienionych uchwał (która wynika ewidentnie z niedochowania należytej staranności organów pozwanej przy ocenie, czy powodowe Stowarzyszenie odpowiada warunkom zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym i udzielenia bonifikaty od wartości oszacowania) nie oddziaływała bezpośrednio na możliwość zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż jest poza sporem, iż czynność prawna, na podstawie której powód nabył własność spornych nieruchomości, pozostawała nadal ważna. Następca niemożliwość świadczenia w sprawie niniejszej zatem nie zachodziła, a Gmina G. mogła je spełnić. Uchwała upoważniająca organ wykonawczy pozwanej do zawarcia umowy przyrzeczonej utraciła moc w drodze jej uchylenia przez organ stanowiący pozwanej; nie ulega zaś wątpliwości, że zachowanie organów gminy, będącej osobą prawną, jest jej własnym działaniem lub zaniechaniem (art. 39 k.c.).

Jeżeli natomiast chodzi o wysokość ewentualnego odszkodowania, to zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie dominuje zapatrywanie, że wyrównaniu w granicach tzw. ujemnego interesu umowy nie podlegają korzyści, które kontrahent by osiągnął, gdyby umowa nie doszła do skutku (por. m.in. wyrok SN z 22 grudnia 2005 r., V CSK 19/05, niepubl.; z 14 października 2005 r., III CSK 103/05, niepubl.). Chodzi jedynie o odszkodowanie w ramach tzw. ujemnego interesu umownego. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 grudnia 2005 r., V CSK 19/05 (nie publ.), odszkodowanie to obejmuje straty wynikłe z niedojścia do skutku umowy między stronami, na które składają się koszty zawarcia umowy, wydatki związane z własnym świadczeniem, zbędne nakłady podjęte w związku z własnym świadczeniem, wyłączone są natomiast

nieuzyskane korzyści w postaci tych, które odpowiadały uzyskanym w razie dojścia do skutku umowy i jej wykonania. Skarżący jako szkodę wskazywał nakłady poniesione w związku z własnym świadczeniem, polegające na sfinansowaniu budowy lokali mieszkalnych. Co do zasady nie można wykluczyć, że tego rodzaju wydatki mieszczą się w granicach tzw. ujemnego interesu umowy. Rzeczą skarżącego było jednak wykazanie rzeczywistych poniesionych w związku z tą umową kosztów. Tymczasem skarżący ograniczył się do wskazania tzw. kosztorysowej wartości prac, która nie jest jednak tożsama z kosztami rzeczywiście poniesionymi. Trafnie zwrócił Sąd Apelacyjny uwagę, że części tych kosztów skarżący w ogóle nie poniósł, bowiem nie zapłacił wykonawcy stosownego wynagrodzenia, a ponadto sprzedał kilka lokali, co niewątpliwie jego szkodę pomniejszyło. W sytuacji zatem, gdy skarżący nie wykazał wysokości poniesionej szkody, jego roszczenie nie mogło być uwzględnione.

Mając na względzie powyższe, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

/tp/

jc

/tp/