



Sygn. akt III CSK 333/09

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z powództwa A. W. i P. W.

przeciwko Gminie Miejskiej K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 22 października 2010

r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 29 lipca 2009 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok w pkt II, w części oddalającej apelację powodów w pozostałym zakresie i przekazuje sprawę w tym zakresie Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżonym przez powodów A. W. i P. W., wyrokiem z dnia 29 lipca 2009 r., Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony przez powodów oraz pozwaną – Gminę Miejską K. wyrok Sądu Okręgowego w K. z dnia 16 stycznia 2009 r. w punkcie I i III oraz oddalił apelację powodów w pozostałym zakresie, a apelację strony pozwanej w całości.

W sprawie tej poczyniono następujące ustalenia.

W dniu 17 kwietnia 2000 r. powodowie zawarli ze stroną pozwaną umowę na piśmie w sprawie przyszłej adaptacji części strychu w budynku przy ul. D. w K. W dniu 7 marca 2001 r. strony zawarły przedwstępną warunkową umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego. Przedmiotem przywołanej umowy był lokal mieszkalny, mający powstać w przyszłości, wskutek zaadaptowania przez powodów i na ich koszt części strychu. Gmina Miejska K. oświadczyła, że budynek przy ul. D. stanowi współwłasność jej i właściciela samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...), przy czym właścicielka lokalu nr (...) A. S. wyraziła zgodę na dokonanie adaptacji strychu przez powodów na lokal mieszkalny. Lokal ten o powierzchni ok. 96 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej miał zostać sprzedany powodom pod warunkiem ukończenia jego adaptacji do dnia 30 września 2002 r. Strony ustaliły, że umowa sprzedaży zostanie zawarta najpóźniej w terminie 6 miesięcy od daty złożenia przez powodów wniosku o wykup tegoż lokalu, nie później jednak niż do dnia 31 marca 2003 r. Powodowie dokonali adaptacji pomieszczenia strychowego przed terminem wynikającym z umowy. Zarząd Budynków Komunalnych w K. w dniu 13 maja 2002 r. dokonał pomiaru i odbioru prac, a Wydział Architektury, Geodezji i Budownictwa Urzędu Miasta K. przyjął zgłoszenie do użytkowania tego lokalu oznaczonego numerem 15 o łącznej powierzchni 81,45 m². W dniu 14 czerwca 2002 r. powodowie zawarli z administratorem budynku umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony. W dniu 18 czerwca 2002 r. powodowie wnieśli o wykup tego lokalu.

Jednakże Gmina odmówiła zgody na wykup, gdyż w związku z wyrokiem w sprawie I C (...) z dnia 18 stycznia 2002 r. właścicielem budynku stało się Towarzystwo (...) Domu Akademickiego. Pozew został doręczony pozwanej Gminie dnia 8 stycznia 2002 r., zaś 18 stycznia 2002 r. zapadł wyrok zaoczny, od którego Gmina nie wniosła sprzeciwu. Pozwana Gmina nie poinformowała też powodów o wytoczeniu przeciwko

niej powództwa przez Towarzystwo (...) Domu Akademickiego w sprawie budynku przy ul. D.

Powodowie A. W. i P. W. w pozwie domagali się zasądzenia od pozwanej Gminy Miejskiej K. na swoją rzecz solidarnie kwoty 429 425 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania.

Na uzasadnienie żądania powodowie podnieśli, że w związku z odmową zgody na wykup przedmiotowego lokalu Gmina zobowiązana jest względem nich do zapłaty odszkodowania w wysokości 429 425 zł. Na kwotę tę składają się: 200 000 zł nakładów na wybudowanie lokalu oraz 220 425 zł z tytułu różnicy pomiędzy aktualną wartością rynkową lokalu (wycenioną przez nich na 529 425 zł) a wartością lokalu z daty złożenia wniosku o wykup, tj. z czerwca 2002 r. (300 000 zł). Powodowie podnosili, że pozwana Gmina nie zainteresowała się prowadzonym przeciwko niej procesem w sprawie I C (...), czego skutkiem było wydanie wyroku zaocznego, który uprawomocnił się. W ocenie powodów poniesiona przez nich szkoda wynika z zaniechania pozwanej w tym zakresie.

Wyrokiem z dnia 16 stycznia 2009 r. Sąd Okręgowy w K. zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 200 000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 15 czerwca 2007 r.

Zdaniem Sądu I instancji pozwana Gmina w znacznej części ponosi odpowiedzialność za niemożność wykonania umowy z dnia 7 marca 2001 r., czego skutkiem było powstanie szkody po stronie powodów. Można bowiem postawić pozwanej zarzut, że dowiedziawszy się o roszczeniach Towarzystwa (...) co do nieruchomości, w której znajduje się lokal powodów, nie poinformowała ich o tej okoliczności. Wówczas powodowie mogliby uniknąć szkody powstałej wskutek czynienia nakładów adaptacyjnych w okresie od stycznia do maja 2002 r. (zostały one wycenione przez biegłego na kwotę 273310 zł).

Takie zachowanie Gminy Sąd Okręgowy zakwalifikował jako zawinione nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.), którego normalnym następstwem jest szkoda powodów we wskazanym wyżej zakresie. Jednak Sąd Okręgowy zasądził na ich rzecz z tego tytułu jedynie 200 000 zł, bo do takiej wartości ograniczało odszkodowanie z tytułu nakładów żądanie pozwu. W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy uznał powództwo za nieuzasadnione; stwierdził bowiem, że nie ma związku pomiędzy dalszymi roszczeniami powodów, a nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwaną.

Po rozpoznaniu apelacji powodów i pozwanego Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 29 lipca 2009 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 270 000 zł oraz oddalił w pozostałym zakresie apelację powodów i w całości apelację pozwanej.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zasadne było twierdzenie powodów, że szkoda poniesiona przez nich nie ogranicza się jedynie do wartości poniesionych przez nich nakładów (*damnum emergens*). Sąd II instancji dostrzega bowiem, że rzeczywista strata powodów obejmuje również utraconą korzyść (*lucrum cessans*) - różnicę pomiędzy rzeczywistą wartością lokalu, a ceną za lokal jaką zapłaciliby – w dacie, w której umowa powinna zostać zawarta (czerwiec 2002 r.).

Różnica ta niewątpliwie stałaby się korzyścią powodów (której wszakże z przyczyn obciążających pozwanego nie osiągnęli), skoro suma poczynionych na adaptację lokalu nakładów i wysokość ceny płaconej pozwanemu (10% wartości lokalu, czyli 30.000 zł) zamykałyby się w kwocie niższej, niż wartość rynkowa takiego lokalu (300 000 zł). Przyjmując wartość poczynionych nakładów na kwotę 200.000 zł, którą Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powodów z tytułu odszkodowania za poczynione nakłady adaptacyjne i którą to kwotę powodowie rzeczywiście wydatkowali w 2002 r., wartość opisanej wyżej różnicy wynosi 70 000 zł (300.000 zł [wartość lokalu] - 200.000 zł [nakłady] = 30.000 zł [cena do uiszczenia]).

W świetle powyższego Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że powodom należy się także odszkodowanie w wysokości 70.000 zł. Innymi słowy, szkoda powodów w ramach utraconej korzyści (*lucrum cessans*) polega na tym, że mimo spełnienia ze swej strony przesłanek do nabycia na własność lokalu na preferencyjnych warunkach, lokalu tego nie nabyli z winy strony pozwanej. Powyższe ustalenie stanowi uzupełnienie ustaleń faktycznych Sądu I instancji, zaś odszkodowanie w zakresie przyjętym przez Sąd Apelacyjny mieści się w żądanym przez powodów odszkodowaniu „za różnicę w wartości lokalu”. Jak z tego wynika szkoda powodów sprowadza się do nakładów adaptacyjnych (poczynionych w celu uzyskania uprawnienia do wykupu lokalu) – 200 000 zł oraz utraconej korzyści przejawiającej się w różnicy pomiędzy wartością lokalu, jaki w czerwcu 2002 r. nabyliby na własność, a kosztami, jakie musieliby ponieść dla jego nabycia - różnica ta, jak wyżej wskazano, wynosi 70 000 zł. Tak więc całość należnego powodom odszkodowania należy przyjąć na 270.000 zł. Za takim rozstrzygnięciem przemawiają następujące argumenty prawne: umowa przedwstępna o silniejszym skutku (zawarta w formie wymaganej dla ważności umowy przyrzeczonej)

powoduje, że wierzyciel może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.); jeżeli jednak spełnienie umowy przyrzeczonej stało się niemożliwe to wierzyciel nie może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym jeśli niemożność jej dojścia do skutku nastąpiła wskutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, to służy wierzycielowi roszczenie odszkodowawcze z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c.). Rozmiar odszkodowania wyznacza nie tylko art. 390 § 1 k.c. (który znajduje zastosowanie dla każdej umowy przedwstępnej niezależnie od jej prawnej skuteczności w rozumieniu art. 390 § 2 k.c.), ale także zasady ogólne (art. 361 k.c.), a zatem zakres odpowiedzialności dłużnika obejmuje odpowiedzialność w granicach negatywnego interesu umownego (wartość wszystkiego co zostało wyłożone dla umowy), ale i pozytywnego interesu umownego (rzeczywista strata i utracone korzyści).

W sprawie niniejszej powodowie nie dochodzą odszkodowania w zakresie negatywnego interesu umownego, zaś pozytywny interes umowny obejmuje w ocenie Sądu Apelacyjnego zarówno koszty nakładów adaptacyjnych, jak też utraconą korzyść - różnicę pomiędzy rzeczywistą wartością lokalu a wysiłkiem finansowym, jaki powodowie ponieśli na jego nabycie (nakłady oraz cena w wysokości 10% wartości lokalu).

Za wadliwe natomiast należy uznać identyfikowanie przez powodów straty w wyższej wysokości. Za moment powstania szkody, w postaci utraty spodziewanych korzyści, należy przyjąć chwilą, w której dochodzi do realnej utraty określonej korzyści, a więc moment, w którym w majątku poszkodowanego nie doszło do spodziewanego przysporzenia, a którego uzyskania w tym czasie mógł on realnie oczekiwać w normalnym toku zdarzeń.

W realiach niniejszej sprawy do przysporzenia tego w normalnym toku zdarzeń doszłoby w dacie wykupu mieszkania (czerwiec 2002 r.). Wskazana przez powodów wartość rynkowa lokalu na datę wniesienia pozwu nie jest zatem adekwatna i nie łączy się z żadnymi zdarzeniami związanymi z umową. Zgodnie z art. 361 § 1 k.c. odpowiedzialność odszkodowawcza ograniczona jest do normalnych następstw działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Nie można natomiast za normalne następstwo postąpienia strony pozwanej polegającego na niepoinformowaniu powodów o toczącym się postępowaniu w sprawie I C (...) uznać wzrostu cen nieruchomości na przestrzeni kilku lat (do 2007 r.). Związek przyczynowy jest kategorią obiektywną i należy go pojmować jako obiektywne powiązanie ze sobą zjawiska nazwanego „przyczyną” ze zjawiskiem określonym jako „skutek”.

Istnienie związku przyczynowego jako zjawiska obiektywnego determinowane jest okolicznościami faktycznymi konkretnej sprawy i dlatego istnienie związku przyczynowego bada się w okolicznościach konkretnej sprawy. W pierwszej kolejności należy za pomocą testu „*conditio sine qua non*” zbadać, czy określony skutek stanowi obiektywne następstwo zdarzenia, które wskazano jako jego przyczynę, to znaczy, czy oceniany skutek nastąpiłby mimo braku wskazanej przyczyny. Jeżeli odpowiedź jest negatywna, czyli badany skutek nastąpiłby również mimo nieobecności tej przyczyny należy stwierdzić, że nie występuje żaden obiektywny związek przyczynowy.

Nie ma zaś wątpliwości, że zmiany na rynku nieruchomości są całkowicie niezależne od zachowania Gminy w niniejszej sprawie. Skutkami przedmiotowego zaniechania pozwanej mieszczącymi się w granicach normalnych następstw są natomiast niewątpliwie nakłady poniesione przez powodów na adaptację lokalu w okresie do maja 2002 r., lecz zarazem nie wcześniej niż w dacie doręczenia stronie pozwanej odpisu pozwu w sprawie I C (...) (tj. 8 stycznia 2002 r.), a także utrata przez powodów korzyści w postaci różnicy między wartością lokalu w dacie, w której miało dojść do jego sprzedaży (czerwiec 2002 r.) a wysokością kosztów, które powodowie mieli na ten cel wyłożyć, a które to okoliczności rodzące odpowiedzialność odszkodowawczą strony pozwanej omówione zostały wcześniej. Tak określony uszczerbek majątkowy po stronie powodów powstał na skutek nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwaną i jest tego normalnym następstwem. To sprawia, że szkoda powodów w tym zakresie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z postępowaniem Gminy. Nie można natomiast przypisać stronie pozwanej odpowiedzialności za to, że nie są aktualnie powodowie właścicielami mieszkania o wartości obliczonej przez nich na kwotę 529.425 zł. Ta bowiem okoliczność nie tylko w żadnej mierze nie została wywołana postępowaniem strony pozwanej, ale wręcz nie była możliwa do racjonalnego przewidzenia w dacie, kiedy wykup lokalu miał nastąpić. Tak rozumiany uszczerbek, wynika wskutek ruchu cen na rynku lokali i nie pozostaje w związku przyczynowym z zaniechaniem strony pozwanej. Powyższe powoduje, że nie można pozwanej Gminie przypisać odpowiedzialności odszkodowawczej w tym postulowanym przez powodów kierunku.

W skardze kasacyjnej powodowie zarzucili naruszenie prawa materialnego, tj. niewłaściwe zastosowanie art. 390 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c. i art. 361 § 1 i § 2 k.c. ograniczające odszkodowanie będące skutkiem niewykonania umowy wzajemnej, w jej postaci utraconych korzyści wyłącznie do tych, które pozostają w przyczynowości

adekwatnej do naruszenia umowy, a powstających w dacie, w której doszło do realnej utraty określonych korzyści, zamiast w dacie proklamowania roszczeń odszkodowawczych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Sąd Apelacyjny uznał, że pozwana Gmina w związku z zawinionym niewykonaniem zobowiązania wynikającego z umowy z dnia 7 marca 2001 r. powinna ponieść wobec powodów odpowiedzialność na zasadzie art. 471 k.c., czyli, że powodom przysługuje roszczenie o naprawieni szkody w postaci nie tylko strat, które ponieśli, ale także korzyści, które mogliby osiągnąć gdyby im szkody nie wyrządzono. W takiej sytuacji rozmiar należnego powodom odszkodowania należy oceniać zgodnie z art. 361 i 363 k.c. W opinii Sądu Apelacyjnego utracone przez powodów korzyści obejmują jedynie wartość lokalu, którego własność pozwana gmina miała na nich przenieść na dzień w którym przysporzenie, zgodnie z wiążącą strony umową, miało nastąpić. W ten sposób jednak, wbrew dyspozycji art. 361 k.c. odszkodowanie nie obejmuje utraconych przez nich korzyści. Wielkość szkody w postaci utraconych korzyści określić zaś można tylko poprzez porównanie hipotetycznego majątku poszkodowanych, który by do nich należał, gdyby im szkody nie wyrządzono (przeniesiono na nich własność lokalu w terminie określonym umową) a aktualnym stanem ich majątku. Przyjęcie, że utracone korzyści obejmują tylko korzyści obliczone na chwilę wyrządzenia szkody w istocie odszkodowanie z tytułu utraconych korzyści zrównuje ze stratą jaką ponosi poszkodowany. Odszkodowania to, ma zaś, jak jednoznacznie stanowi art. 361 § 2 k.c. obejmować korzyści, które poszkodowany mógłby osiągnąć gdyby mu szkody nie wyrządzono. Zgodnie zaś z art. 363 § 2 k.c. wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalania odszkodowania. Przepis ten dodatkowo wskazuje, że obliczając utracone korzyści należy brać pod uwagę chwilę dochodzenia odszkodowania, a nie chwilę zdarzenia wywołującego szkodę.

Odwołanie się przez Sąd Apelacyjny do pojęcia adekwatności związku przyczynowego w kontekście wzrostu cen rynkowych lokalu jako okoliczności, która ma ograniczać odpowiedzialność pozwanej gminy, gdyż za taką okoliczność gmina nie może odpowiadać w normalnym toku zdarzeń, prowadziłoby do radykalnego zawężenia możliwości dochodzenia odszkodowania z tytułu utraconych korzyści. Uzyskanie takich korzyści z reguły uzależnione jest od czynników rynkowych, cen jakie dane dobro lub usługa osiąga na rynku. Wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego należy więc uznać, że jeżeli szkoda polega na tym, że poszkodowany nie uzyskał na dany dzień dobra lub

usługi, które by mu przypadło, gdyby umowa została wykonana należycie, to utracone korzyści obejmują wartość jaką dobro lub usługa ma w chwili gdy poszkodowany dochodzi odszkodowania, a nie w dacie wyrządzenia szkody. Na ten dzień wartość ta odzwierciedla tylko stratę jaka poszkodowany poniósł przez to, że umowa nie została wykonana. Rozważając wysokość poniesionej przez powodów szkody, należy zwrócić także uwagę na to, że lokal, którego własność miała zostać przeniesiona na powodów, pozostaje w majątku pozwanej Gminy. Jeżeli Sąd Apelacyjny, trafnie uznał, że gdyby łącząca strony umowa została należycie wykonana, to aktualnie lokal ten stanowiłby element majątku powodów, to zaskarżone orzeczenie w konsekwencji powoduje to, że pozwana Gmina, która niewykonała umowy i niewykonanie to jest następstwem okoliczności, za które ona ponosi odpowiedzialność, w istocie osiągnęła dzięki temu korzyść. Zapłaci ona tylko 70 tys. zł, w jej majątku pozostaje zaś lokal o wartości przeszło pięciuset tysięcy zł. Także z tego względu nie można uznać, że strona, która nie wykonała umowy poprzez nieprzeniesienie na wierzyciela własności rzeczy, z powodu okoliczności za które ponosi odpowiedzialność, odpowiada tylko za szkodę w wysokości jaką rzecz ta miała w chwili gdy przeniesienie własności powinno nastąpić, a nie w wysokości jaką rzecz ta ma w chwili ustalania odszkodowania. Także wykładnia literalna art. 361 k.c. prowadzi do wniosku, że ustalając rozmiar utraconych korzyści należy mieć na uwadze, że chodzi o korzyści, które poszkodowany mógłby osiągnąć. Ustalając zakres należnego odszkodowania należy brać pod uwagę, nie moment, w którym zdarzenie szkodzące naruszyło sferę interesów poszkodowanego, ale uwzględniać również warunki jakie ukształtowały się po zajściu zdarzenia wyrządzającego szkodę, które doprowadziły do tego, że nie mógł on osiągnąć określonych korzyści.

Mając na względzie, że podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 361 k.c. okazał się uzasadniony Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., orzekł jak w sentencji.