

Wyrok z dnia 15 października 2009 r., I CSK 84/09

1. Dopuszczalna jest umowa przedwstępna na rzecz osoby trzeciej.

2. Artykuł 719 k.c. dotyczy nakładów koniecznych i użytecznych.

Sędzia SN Kazimierz Zawada (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Antoni Górski

Sędzia SN Wojciech Katner

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa "C.V." w W. uprzednio "C.V-s" w W. przeciwko Wojskowej Akademii Technicznej w W. o zapłatę, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 15 października 2009 r. skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 kwietnia 2008 r. oddalił skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Strona powodowa "C.V." (poprzednio: "C.V-s") nosiła początkowo nazwę "Szkola Wyższa W.", a powstała w dniu 28 grudnia 2001 r. w wyniku powołania przez Fundację Rozwoju Nauki i Techniki. W pozwie skierowanym przeciwko Wojskowej Akademii Technicznej domagała się zasądzenia kwoty 1 661 168,64 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 20 lipca 2005 r. Wskazała, że na kwotę tę składa się wartość nakładów poniesionych na remont budynku pozwanej. Zwrot tej kwoty należał się jej, ponieważ zgodnie z porozumieniem z dnia 26 kwietnia 2001 r., zawartym z pozwaną przez Fundację Rozwoju Nauki i Techniki, remontowany budynek od roku akademickiego 2002/03 miał zostać oddany stronie powodowej w dzierżawę, w ramach której wartość nakładów na budynek powinna być odliczona w 2/3 od czynszu dzierżawnego, lecz do zawarcia przyrzeczonej umowy dzierżawy i do wspomnianego odliczenia nie doszło.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 2 lipca 2007 r. uwzględnił powództwo w całości. W jego ocenie, porozumienie z dnia 26 kwietnia 2001 r. miało charakter umowy na rzecz osoby trzeciej w rozumieniu art. 393 k.c., strona powodowa mogła

więc od dnia rozpoczęcia roku akademickiego 2002/03 domagać się od pozwanej zawarcia umowy dzierżawy remontowanego budynku na czas nieokreślony, według stawek czynszu stosowanych w odniesieniu do organizacji pożytku publicznego, z możliwością odliczenia od ustalonego czynszu 2/3 wartości nakładów. Pozwana jednak nie wywiązała się z tego zobowiązania, nie wykazując, aby wynikało to z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności. W związku z tym pozwana odpowiada za szkodę wynikającą z niewykonania tego zobowiązania, równą wartości nakładów poniesionych na remont budynku, którego dotyczy spór.

Po rozpoznaniu apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2008 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego i oddalił powództwo. Wyjaśnił, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż strony zawarły w dniu 6 lutego 2002 r. umowę użyczenia na okres do dnia 30 września 2002 r. w celu dokonania niezbędnego remontu oraz przystosowania poszczególnych pomieszczeń budynku, a w dniu 28 lutego 2002 r. umowę najmu części pomieszczeń objętych umową użyczenia z dnia 6 lutego 2002 r.; wspomniana umowa najmu została przedłużona aneksem zawartym w dniu 30 września 2002 do dnia 30 czerwca 2003 r. Wszystkie nakłady, których dotyczy spór poczyniono w okresie od dnia 12 lutego 2002 r. do dnia 30 czerwca 2003 r., gdy strony łączyły umowa użyczenia i umowa najmu. Z tego względu w sprawie należało zastosować art. 677 i 719 k.c., przewidujące roczny termin przedawnienia m.in. roszczeń najemcy i biorącego do używania o zwrot nakładów na rzecz będącą przedmiotem najmu lub użyczenia, biegnący od dnia zwrotu rzeczy. Dochodzone w sprawie roszczenia były już w chwili wytoczenia powództwa (2 września 2005 r.) przedawnione, ponieważ zwrot objętego sporem budynku nastąpił w dniu 30 czerwca 2003 r. Podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia tych roszczeń należało więc uwzględnić.

W skardze kasacyjnej strona powodowa zarzuciła naruszenie art. 328 § 2 w związku z art. 233 i 382 k.p.c. przez pominięcie ustaleń Sądu Okręgowego co do istnienia zobowiązania pozwanej wynikłego z porozumienia zawartego w dniu 26 kwietnia 2001 r. i naruszenia przez pozwaną tego zobowiązania, niewskazanie przyczyn odmowy zastosowania w sprawie art. 471 k.c., nierozpoznanie istoty sprawy. Ponadto strona powodowa podniosła w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 677 i 719 k.c. przez ich zastosowanie, zarzut naruszenia art. 118

k.c. przez jego niezastosowanie oraz zarzut naruszenia art. 676 i 471 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pozew, zgodnie z art. 187 § 1 k.p.c., musi zawierać określone żądanie skierowane do sądu oraz przytaczać okoliczności faktyczne uzasadniające to żądanie. Żądanie powoda może być wyrażone także nieprecyzyjnie, jeżeli tylko rozstrzygnięcie, którego oczekuje od sądu, daje się ustalić. (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2008 r., I CSK 362/07, OSNC 2009, nr 3, poz. 46). Żądanie powoda uzasadnione przytoczonymi w pozwie okolicznościami faktycznymi jest w myśl art. 321 § 1 k.p.c. wiążące dla sądu i wyznacza granice wyrokowania przez sąd. Powód nie musi natomiast przytoczyć materialnoprawnej podstawy żądania pozwu; sąd pierwszej instancji, dokonując subsumcji stanu faktycznego sprawy ustalonego w granicach żądania pozwu, stosuje właściwe prawo materialne i uwzględnia wszystkie przepisy, które mogą być zastosowane. Podobnie sąd drugiej instancji powinien w toku postępowania apelacyjnego, będącego kontynuacją merytorycznego rozpoznania sprawy, usunąć w granicach zaskarżenia wyroku sądu pierwszej instancji wszelkie dostrzeżone naruszenia prawa materialnego przez sąd pierwszej instancji, choćby nie były one objęte zarzutami apelacji (por. uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, zasady prawne, z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 124 i z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55).

Strona powodowa w pozwie skierowanym przeciwko Wojskowej Akademii Technicznej domagała się zasądzenia dochodzonej kwoty, wskazując, że stanowi ona równowartość nakładów na budynek pozwanej, poniesionych w związku z zawartym w dniu 26 kwietnia 2001 r. z pozwaną przez Fundację Rozwoju Nauki i Techniki porozumieniem, którego pozwana nie dotrzymała, gdyż nie zawarła ze stroną powodową przyrzeczonej w tym porozumieniu umowy dzierżawy, a ściśle biorąc – najmu remontowanego budynku, mającej obejmować rozliczenie 2/3 wartości nakładów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2000 r., I CKN 924/98, OSNC 2001, nr 6, poz. 92). Należy się zgodzić ze stroną powodową, że w tak ujętym pozwie można dostrzec żądanie zasądzenia dochodzonej kwoty tytułem odszkodowania za szkodę spowodowaną niewykonaniem porozumienia z dnia 26 kwietnia 2001 r. (art. 471 k.c.).

Inaczej jednak niż przyjął Sąd Okręgowy, zasądzenie dochodzonej kwoty na tej podstawie nie było możliwe. Wspomniane porozumienie można kwalifikować jako umowę przedwstępną zawartą przez pozwaną z Fundacją Rozwoju Nauki i Techniki na rzecz strony powodowej (art. 389 w związku z art. 393 k.c.). Odpowiedzialność odszkodowawcza strony umowy przedwstępnej z powodu niezawarcia umowy przyrzeczonej ogranicza się w zasadzie jedynie do naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej, tj. do pokrycia ujemnego interesu umowy, czyli tego, co miałyby, gdyby nie zawarła umowy przedwstępnej (art. 390 §1 k.c.), a więc w szczególności do pokrycia kosztów zawarcia umowy przedwstępnej i kosztów przygotowania zawarcia umowy przyrzeczonej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 października 1997 r., I CKN 390/97, nie publ. i z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, nie publ.; art. 566 § 1 zdanie drugie oraz art. 574 zdanie drugie k.c.). Odpowiedzialność ta nie może zatem objąć tego, co strona miałyby, gdyby doszło do ważnego zawarcia umowy przyrzeczonej i jej wykonania, czyli – innymi słowy – prowadzić do pokrycia uszczerbku, którego strona ta doznała wskutek niewykonania umowy przyrzeczonej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2007 r., I PK 356/06, OSNP 2008, nr 13-14, poz. 193), zasądzenie zaś dochodzonej kwoty na rzecz strony powodowej w związku z niezawarciem przez pozwaną umowy przyrzeczonej w porozumieniu z dnia 26 kwietnia 2001 r. oznaczałoby zasądzenie odszkodowania obejmującego taki właśnie uszczerbek.

Artykuł 390 § 1 zdanie drugie k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 25 września 2003 r. dopuszcza zasądzenie z tytułu uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej odszkodowania przekraczającego granice ujemnego interesu umowy tylko wtedy, gdy strony w umowie przedwstępnej określiły zakres należnego odszkodowania w sposób odmienny. Ten przepis nie miał jednak w sprawie zastosowania; należało stosować art. 390 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia porozumienia z dnia 26 kwietnia 2001 r., wiele zaś argumentów przemawia za tym, że przepis ten nie dopuszczał żadnego odstępstwa od przewidzianego w nim ograniczenia odpowiedzialności odszkodowawczej do ujemnego interesu umowy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 października 1997 r., I CKN 390/97 oraz z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03), a nawet przyjęcie, zgodnie z wyrażanym niekiedy poglądem, że przepis ten nie sprzeciwiał się zasądzeniu odszkodowania przekraczającego zakres ujemnego interesu umowy

w przypadku zastrzeżenia przez strony umowy przedwstępnej kary umownej lub zadatku, nie mogłoby mieć żadnego wpływu na wynik sprawy, ponieważ w porozumieniu z dnia 26 kwietnia 2001 r. nie zastrzeżono ani kary umownej, ani zadatku.

Poza tym, choćby nie istniało przewidziane w art. 390 §1 k.c. ograniczenie kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika z umowy przedwstępnej, niewykonanie przez pozwaną porozumienia z dnia 26 kwietnia 2001 r. nie mogłoby przesądzić odpowiedzialności kontraktowej pozwanej w dochodzonym zakresie. Nieodzowną przesłanką odpowiedzialności przewidzianej w art. 471 k.c. jest szkoda wynikająca z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika. Wynikanie, o którym mowa w art. 471 k.c., zakłada istnienie powiązania przyczynowego w znaczeniu art. 361 § 1 k.c. między niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania przez dłużnika a szkodą wierzyciela. Zgodnie z art. 471 k.c., dłużnik jest więc obowiązany w zasadzie tylko do naprawienia doznanej przez wierzyciela szkody będącej normalnym następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Strona powodowa, chcąc uzyskać zasądzenie dochodzonej kwoty na podstawie ogólnych zasad odpowiedzialności kontraktowej, musiałaby zatem wykazać, że poniosła szkodę w rozmiarze tej kwoty, będącą normalnym następstwem niewykonania przez pozwaną zobowiązania wynikającego z porozumienia zawartego w dniu 26 kwietnia 2001 r. Istotnym ogniwem w tym dowodzie musiałoby być w szczególności wykazanie, że w wykonaniu tego porozumienia umowa przyrzeczona nie tylko została zawarta, ale i trwałaby tak długo, że możliwe byłoby dokonanie w jej ramach podnoszonego przez stronę powodową rozliczenia poniesionych nakładów.

Wbrew zatem twierdzeniom strony skarżącej, odwołującym się do niewykonania przez pozwaną zobowiązania wynikającego z porozumienia z dnia 26 kwietnia 2001 r., dochodzona kwota nie mogła być zasądzona na podstawie art. 471 k.c. Bezprzedmiotowe okazały się tym samym również, łączone przez skarżącą ze wspomnianym zobowiązaniem, zarzuty naruszenia art. 328 § 2, art. 382 i 233 k.p.c. (zob. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2008 r., II PK 48/08, nie publ., z dnia 24 stycznia 2008 r., I CSK 338/07, OSNC-ZD 2008, nr D, poz. 110, z dnia 5 lipca 2007 r., II CSK 160/07, nie publ., i z dnia 29 maja 2007 r., V CSK 83/07, nie publ.).

W pozwie wszczynającym niniejszą sprawę można ponadto dostrzec, podlegające rozpoznaniu na podstawie przepisów o nakładach na cudzą rzecz, żądanie zasądzenia dochodzonej kwoty tytułem zwrotu nakładów na budynek pozwanej. W sprawach, w których – jak w niniejszej – strony w umowie przedwstępnej przewidziały podjęcie przez jedną z nich jeszcze przed zawarciem umowy przyrzeczonej nakładów na rzecz będącą przedmiotem umowy przyrzeczonej i wydanie jej tej rzeczy, w kwestiach zwrotu nakładów w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej właściwe mogą być różne przepisy. Jeżeli strony nie zawarły dodatkowych umów, zwrot nakładów powinien podlegać przepisom art. 226-230 k.c., z chwilą bowiem, gdy okaże się, że nie może dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej, upada z mocą wsteczną związane z umową przedwstępną porozumienie, które stanowiło podstawę prawną nakładów na rzecz mającą być przedmiotem umowy przyrzeczonej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 1960 r., I CO 40/59, OSN 1960, nr 3, poz. 90). W rezultacie nakłady te należy kwalifikować jako poczynione przez posiadacza bez tytułu prawnego. W razie natomiast zawarcia przez strony umowy przedwstępnej dodatkowych umów dotyczących przedmiotu umowy przyrzeczonej, obejmujących także przewidziane w umowie przedwstępnej nakłady na ten przedmiot, o kwestiach związanych ze zwrotem nakładów powinny rozstrzygać właściwe przepisy normujące dodatkowe umowy (por wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 28/08, nie publ.).

Z ustaleń Sądu Apelacyjnego wynika, że strony w związku z porozumieniem z dnia 26 kwietnia 2001 r. i przewidzianymi w nim nakładami na budynek pozwanej zawarły umowę użyczenia, a następnie – pokrywającą się z nią pod względem przedmiotowym tylko w pewnym zakresie – umowę najmu pomieszczeń budynku przez stronę powodową, i wszystkie te nakłady zostały dokonane w czasie trwania wspomnianych umów, zatem Sąd Apelacyjny prawidłowo uznał za podstawę oceny przedawnienia dochodzonych roszczeń o zwrot nakładów przepisy art. 677 i 719 k.c.

W judykaturze wyrażono pogląd, nawiązujący do art. 397 k.z., że hipotezą normy art. 677 k.c. są objęte jedynie nakłady konieczne obciążające wynajmującego (art. 662 § 1 i art. 633 k.c.), nie wchodzi natomiast w jej zakres roszczenia najemcy o zwrot wartości ulepszeń, o których mowa w art. 676 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1975 r., II CR 23/75, "Informacja

Prawnicza" 1974, nr 12, poz. 5). Należy jednak aprobować odmienne stanowisko, obejmujące hipotezą art. 677 k.c. roszczenia najemcy wobec wynajmującego o zwrot wszelkich nakładów na rzecz, a więc i ulepszeń, czyli również takich nakładów, o jakie chodzi w sprawie (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1980 r., II CR 394/80, OSNCP 1981, nr 7, poz. 134, z dnia 30 listopada 2000 r., I CKN 924/98, OSNC 2001, nr 6, poz. 92, i z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 362/02, nie publ.). Przemawia za tym przede wszystkim brzmienie art. 677 k.c., który inaczej niż jego poprzednik w kodeksie zobowiązań, mówi ogólnie o roszczeniach najemcy o zwrot nakładów; nie wyodrębnia zatem tylko nakładów jednego, oznaczonego rodzaju (koniecznych, obciążających wynajmującego) i nie poddaje jedynie ich określonej regulacji w zakresie przedawnienia roszczeń o zwrot. Stąd wniosek o objęciu tym przepisem roszczeń najemcy o zwrot wszelkich nakładów, nie wyłączając nakładów użytecznych w postaci ulepszeń rzeczy. Regulacja tej treści ma czytelne uzasadnienie funkcjonalne; ułatwia – jak się wskazuje w piśmiennictwie – szybkie i całkowite zakończenie rozliczeń stron po ustaniu najmu. Z analogicznych przyczyn również art. 719 k.c. obejmuje zakresem swego zastosowania roszczenia biorącego do używania przeciwko użyczającemu o zwrot zarówno nakładów koniecznych, jak użytecznych (art. 713 w związku z art. 753 § 2 k.c.).

W konsekwencji Sąd Apelacyjny, zestawiając dokonane ustalenia faktyczne z treścią art. 677 i 719 k.c., trafnie uwzględnił zarzut przedawnienia, przepisy te bowiem zawierają normy szczególne w stosunku do art. 118 k.c. i wyłączają jego zastosowanie. (...)

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną.