



Sygn. akt IV CSK 109/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Grzegorz Misiurek
SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z powództwa J. K. i I. K.
przeciwko I. R.
o wydanie nieruchomości i zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 22 maja 2019 r.,
skargi kasacyjnej powodów
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 9 sierpnia 2017 r., sygn. akt I ACa [...],

I. oddala skargę kasacyjną;

**II. przyznaje radcy pr. J. S. ze Skarbu Państwa - Sądu
Apelacyjnego w [...] kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł,
powiększoną o należny podatek od towarów i usług z tytułu
kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom
w postępowaniu kasacyjnym;**

**III. zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 2000
(dwa tysiące) zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powodowie I. K. i J. K. wnieśli o nakazanie pozwanej I. R., aby wydała im bliżej w pozwie opisaną nieruchomość rolną o powierzchni 24,69 ha oraz o zasądzenie odszkodowania w kwocie 333 360,41 zł. Sąd Okręgowy w O. uwzględnił powództwo o wydanie nieruchomości oraz częściowo o odszkodowanie co do kwoty 5 127 zł, w pozostałej części powództwo oddalił jako nieudowodnione. Powodowie zaskarżyli apelacją ten wyrok w części oddalającej powództwo co do kwoty 170 317 zł, a pozwana zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej powództwo o wydanie nieruchomości. Obie apelacje oddalił Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 9 sierpnia 2017 r., od którego powodowie wnieśli skargę kasacyjną.

Powodowie opierali roszczenie na twierdzeniu, że pozwana uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości. Strony zawarły najpierw w formie pisemnej w dniu 27 lutego 2012 r., a następnie w formie aktu notarialnego w dniu 23 kwietnia 2012 r., umowę przedwstępną, w której powodowie zobowiązali się do sprzedania pozwanej nieruchomości, stanowiącej część ich gospodarstwa rolnego, za cenę 331 250 zł. W umowach, zmienianych aneksami, określano kolejne terminy zawarcia umowy przyrzeczonej – 16 kwietnia 2012 r., 30 kwietnia 2012 r., 28 września 2012 r. i 31 marca 2013 r. Sprzedający zobowiązali się do przedłożenia do dnia zawarcia umowy zezwolenia na wykreślenie hipotek obciążających nieruchomość lub pism od wierzycieli zawierających promesy na wykreślenie hipotek. Powodowie potwierdzili pobranie zaliczki w kwocie 50 tysięcy zł.

W aneksie do umowy pisemnej z dnia 26 marca 2012 r. zawarto postanowienie, że „z dniem podpisania niniejszej umowy nabywca uzyskuje prawo do prowadzenia uprawy roślin i wykorzystywania nieruchomości (...) na cele prowadzonego gospodarstwa rolnego”, a w umowie z dnia 23 kwietnia 2012 r. stwierdzono, że „wydanie przedmiotowych nieruchomości nabywcy w posiadanie wraz z obowiązkiem ponoszenia ciężarów już nastąpiło”. W ocenie Sądu Apelacyjnego była to umowa nienazwana, dająca przyszłej kupującej uprawnienie do korzystania z nieruchomości, wywiedzione wprost z umowy przedwstępnej i zawartego w niej w ramach swobody kontraktowania (art. 353¹ k.c.).

Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, pomimo podejmowania przez strony różnych czynności potencjalnie z tym związanych, zrelacjonowanych przez Sąd.

Sąd nie uwzględnił obrony pozwanej przed roszczeniem windykacyjnym, opartej na twierdzeniu, że zachowała ona uprawnienie do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej, oceniwszy, że to roszczenie uległo przedawnieniu z dniem 19 sierpnia 2016 r.

Gdy chodzi o roszczenie pieniężne powodów, Sąd Apelacyjny stwierdził, że skoro zostało ono sformułowane jako zwrot korzyści utraconych w związku z przekazaniem gospodarstwa w posiadanie pozwanej i tym samym pozbawieniem możliwości czerpania z niego dochodów, to znaczy, iż powodowie zmierzają do realizacji pełnego roszczenia odszkodowawczego w granicach art. 361 § 2 k.c. (*damnum emmergens i lucrum cessans*), co stoi w kolizji z art. 390 § 1 k.c., przewidującym naprawienie jedynie takiej szkody, którą strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Potencjalne roszczenia powodów zmierzające do rozliczeń wynikających z posiadania ich nieruchomości przez przyszłych nabywców w sytuacji, w której do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło, mogłyby się ewentualnie opierać na podstawie art. 224 i n. k.c. albo art. 405 i n. k.c., jednak przy sformułowanej przez powodów podstawie faktycznej i prawnej żądania, rozpoznanie roszczenia w oparciu o te przepisy prowadziłoby do naruszenia art. 321 § 1 k.p.c.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, ocena roszczenia powodów nie mogła też być oparta na podstawie art. 415 k.c., gdyż powodowie takiego twierdzenia ani podstawy nie powołali ani nie przedstawili dowodów na to, że zachowanie pozwanej miało cechy czynu niedozwolonego. Odnosząc się do braku realizacji przez obie strony obowiązków, co ostatecznie doprowadziło do niezawarcia umowy przyrzeczonej, Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia Sądu pierwszej instancji, że „w okresie od zawarcia umowy przedwstępnej do czasu upływu terminu, w którym można było skutecznie żądać zawarcia umowy przyrzeczonej, każda z jej stron dopuściła się zaniechań uniemożliwiających jej sfinalizowanie (np. powodowie

nie dostarczyli niezbędnych do jej zawarcia według oceny notariusza dokumentów – zeznania B. M. – k. 176) (...)”.

Sąd Apelacyjny dostrzegł, że w judykaturze i w piśmiennictwie dopuszcza się pogląd, iż odszkodowanie w granicach ujemnego interesu umowy może obejmować także korzyści, jakie poszkodowany uzyskałby, gdyby szkoda nie została wyrządzona, chociaż ich skuteczne dochodzenie jest mało realne, skoro szkoda mogłaby polegać jedynie na niezawarciu umowy przyrzeczonej, a nie na jej niewykonaniu. Jednak, zdaniem Sądu, potrzebę dalszych rozważań pod tym kątem wyłącza fakt, że takie roszczenie nie zostało przez powodów zgłoszone.

Powodowie oparli skargę kasacyjną na podstawie naruszenia prawa materialnego, zarzucając błędną wykładnię art. 390 § 1 k.c. polegającą na uznaniu, że w ramach szkody w granicach ujemnego interesu nie można dochodzić utraconych korzyści w postaci utraty dochodu z nieruchomości wydanej na podstawie umowy przedwstępnej, niezastosowanie art. 390 § 1 k.c. wskutek uznania, że powodowie nie zgłosili roszczenia w granicach ujemnego interesu umownego, mimo iż domagali się naprawienia szkody poniesionej w związku z tym, że licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej wydali gospodarstwo pozwanej, tracąc wskutek tego dochód, jaki uzyskaliby w latach 2012-2016 oraz niezastosowanie art. 471 k.c. przez uznanie, że obie strony dopuściły się zaniechań uniemożliwiających zawarcie umowy, mimo że pozwana nie obaliła domniemania, iż doszło do tego na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność.

Skarżący zarzucili też, mające wpływ na wynik sprawy, naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. polegające na zaniechaniu wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku i nieustosunkowanie się do zarzutów apelacji. W konkluzji wnieśli o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] w części oddalającej apelację powodów oraz orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego i przekazanie w tym zakresie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi lub innemu sądowi równorzędnemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Jedyny zarzut podniesiony w ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania, czyli zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., jest nieskuteczny z powodu braku powiązania z przepisami o postępowaniu apelacyjnym. Uzasadnienie zarzutu dotyczące nieodniesienia się do wszystkich zarzutów apelacji pozostało zawieszone w próżni z powodu niepowołania zarzutu naruszenia art. 378 k.p.c. Ocena zarzutów naruszenia prawa materialnego musi zatem opierać się na wiążąco ustalonej podstawie faktycznej.

Konieczność utrzymania się przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej w granicach jej podstaw (art. 398¹³ § 1 k.p.c.) wyklucza możliwość objęcia oceną stanowiska, które Sąd Apelacyjny zajął w odniesieniu do art. 405 i 224 k.c. w powiązaniu z ograniczeniem natury procesowej wynikającym z art. 321 k.p.c. i nakazuje skupić się na zarzutach naruszenia art. 390 § 1 i 471 k.c.

Odnosnie do tego ostatniego należy stwierdzić, iż jego naruszenie nie mogło polegać na „uznaniu, że obie strony dopuściły się zaniechań uniemożliwiających zawarcie umowy”, a uzasadnienia zarzutu nie można było skutecznie oprzeć – jak to ma miejsce w skardze – na twierdzeniu i przekonaniu skarżących, że „wyłącznie pozwana uchylała się bezpodstawnie od zawarcia umowy przyrzeczonej”. Przyczyny, dla których nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej należą do sfery faktów i stanowią element podstawy faktycznej wyroku.

Zarzuty naruszenia art. 390 § 1 k.c. koncentrują się na podważaniu tezy Sądu, że roszczenie powodów, tak jak zostało sformułowane przez skarżących, nie mieści się w granicach tzw. ujemnego interesu umowy. Rozważanie zgłoszonego przez stronę umowy przedwstępnej żądania pod kątem rodzaju roszczenia, które na podstawie art. 390 § 1 k.c. przysługuje w razie niedojścia umowy przyrzeczonej do skutku, jest celowe dopiero po stwierdzeniu, że zachodzi przewidziana w tym przepisie przesłanka odpowiedzialności kontraktowej drugiej strony polegająca na tym, że uchylili się oni od zawarcia umowy. Obecnie przeważa zarówno w piśmiennictwie, jak i w orzecznictwie (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2006 r., II CSK 274/06, nie publ.) stanowisko, że przez „uchylanie się” należy rozumieć brak współdziałania niezbędnego do zawarcia umowy przyrzeczonej; szerokie ujmowanie tego pojęcia pozwala tak

kwalifikować nie tylko sytuacje, w których jedna strona bezpodstawnie odmawia złożenia oświadczenia woli, ale także zaniechania uniemożliwiające zawarcie umowy przyrzeczonej na zasadach przewidzianych w umowie przedwstępnej, w szczególności chodzi tu o nieusprawiedliwioną bierność lub o nieprzygotowanie wymaganych dokumentów.

W sprawie nie zostało ustalone, że to pozwana uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Oznacza to brak pierwotnej przesłanki powstania po stronie powodów roszczenia przewidzianego w art. 390 § 1 k.c.

Kwestia dotycząca rodzaju roszczenia zgłoszonego przez powodów została przez Sąd Apelacyjny potraktowana jako samodzielnie przesądzająca o braku podstaw do uwzględnienia powództwa i ona też stanowi zasadniczy motyw skargi kasacyjnej.

Przewidziana w art. 390 § 1 k.c. odpowiedzialność odszkodowawcza z powodu niezawarcia umowy przyrzeczonej ogranicza się do naprawienia szkody w zakresie tzw. ujemnego interesu umowy, czyli szkody, którą strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej; na szkodę tę składają się w szczególności koszty zawarcia umowy przedwstępnej i koszty przygotowania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Odpowiedzialność z tego tytułu nie obejmuje uszczerbku, którego strona doznała wskutek niewykonania umowy przyrzeczonej.

Współcześnie przyjmuje się, i tak też przyjął Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku, że brzmienie art. 390 § 1 k.c. nie daje podstaw do uznania go za wyjątek od ogólnej zasady wyśłowionej w art. 361 § 2 k.c., zgodnie z którą naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. W związku z tym przewidziane w art. 390 § 1 k.c. odszkodowanie w zakresie tzw. ujemnego interesu umownego może objąć zarówno straty, jak i utracone korzyści (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2003 r., V CK 471/02, nie publ. i z dnia 14 października 2005 r., III CK 103/05, nie publ.). Nie oznacza to jednak, wbrew przekonaniu skarżących, że żądanie przez nich sformułowane mieści się w zakresie odszkodowania przysługującego na podstawie art. 390 § 1 k.c., nie wszystkie bowiem postaci korzyści mogą być dochodzone w oparciu

o postanowienia umowy przedwstępnej. Odszkodowanie przewidziane w tym przepisie obejmuje szkodę wynikłą z niedojścia umowy do skutku, a więc z niezawarcia umowy przyrzeczonej; chodzi ściśle o wyrównanie uszczerbku majątkowego, którego uprawniony doznał wskutek tego, że zawarł umowę przedwstępną licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej. Rozmiar szkody w granicach tzw. ujemnego interesu umownego ustala się, według obecnie powszechnie akceptowanej metody, przeprowadzając porównanie stanu majątku poszkodowanego powstałego na skutek jego „wdania się w umowę” ze stanem, który by istniał, gdyby w umowę się nie wdał. Uzasadnione może się zwłaszcza okazać uwzględnienie uszczerbku związanego z koniecznością dokonania określonych dyspozycji majątkowych w celu przygotowania się do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zasadniczo chodzi o utracone korzyści w wąskich granicach, wyznaczonych przez ścisły związek z niepotrzebnym uszczerbkiem wynikającym z uchylenia się przez drugą stronę od obowiązku zawarcia umowy. Odszkodowanie może obejmować korzyści utracone na skutek związania się umową przedwstępną, jeżeli ich utrata pozostaje w przyczynowości adekwatnej z naruszeniem umowy. Aby rozważać kompensatę utraconych korzyści należy brać pod uwagę konieczność wykazania wysokiego prawdopodobieństwa ich uzyskania (por. wyroki z dnia 3 października 1979 r., II CR 304/79, OSNC 1980, nr 9, poz. 164 i z dnia 21 czerwca 2001 r., IV CKN 382/00, nie publ.), co jest tym trudniejsze, iż szkodę można w rozważanym wypadku wiązać tylko z niezawarciem umowy przyrzeczonej, a nie z jej niewykonaniem oraz że utraconej korzyści nie utożsamia się z utraconą szansą.

Szkoda, według pozwanych, miała wynikać z tego, że licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej oddali nieruchomość w posiadanie pozwanej i nie uzyskali w związku z tym korzyści w postaci dopłat, o które mogliby się ubiegać z założeniem, że zostaną one przyznane podobnie, jak w poprzednich latach. Całość ustaleń w tej kwestii ogranicza się do zawartej w umowie wzmianki o wydaniu nieruchomości w posiadanie potencjalnym nabywcą.

Z zawieraniem umów przedwstępnych, zwłaszcza mających za przedmiot sprzedaż nieruchomości, wiąże się występująca w obrocie praktyka zastrzegania, obok zobowiązania głównego, także innych świadczeń. Strony mogą do treści

umowy przedwstępnej, poza istotnymi postanowieniami (art. 389 k.c.), wprowadzać w granicach określonych w art. 353¹ k.c. postanowienia, które nie przesądzają o jej bycie ani skuteczności, ani nie odnoszą się do spełnienia świadczenia z tej umowy (zawarcie umowy przyrzeczonej), ale kształtują zachowanie stron w okresie poprzedzającym zawarcie umowy. Zastrzeganie świadczeń na poczet umowy przyrzeczonej uznaje się za dopuszczalne, przy znacznym jednak zróżnicowaniu ocen co do ich prawnego charakteru. Chociaż porozumienia te są związane z umową przedwstępną, z reguły należy je traktować jako porozumienia odrębne. Ocena skutków zawarcia takiego porozumienia w razie uchylenia się drugiej strony od zawarcia umowy przyrzeczonej zależy przede wszystkim od jego treści.

Strony umowy przedwstępnej mogą też osiągnąć porozumienie dodatkowe co do przeniesienia, jeszcze przed zawarciem umowy przyrzeczonej, posiadania rzeczy będącej przedmiotem umowy przyrzeczonej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 1960 r., I CO 40/59, OSNCK 1960, nr 3, poz. 90). Samo przeniesienie posiadania, chociaż pozostaje w związku z umową przedwstępną, ma odrębny byt prawny i wywołuje samodzielne skutki, których ocena zależy od treści postanowień, a w razie ich braku lub ogólnikowości, od konkretnych okoliczności faktycznych, w których ten stosunek został nawiązany i następnie realizowany (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2002 r., IV CKN 1297/00, nie publ.).

Z umowy przedwstępnej stron nie wynika nic ponad to, że powodowie wydali nieruchomości w posiadanie pozwanej do korzystania „na cele prowadzonego gospodarstwa rolnego”. Nie budzi wątpliwości, że nastąpiło to w związku z zawartą umową, brak jest jednak jakichkolwiek ustaleń dotyczących porozumienia powiązanego z faktem wydania nieruchomości. Zasadniczo, w braku postanowień umownych rozliczenia związane z wydaniem nieruchomości przedwcześnie (przed zawarciem umowy przyrzeczonej), w tym obejmujące uszczerbki spowodowane przez to, że właściciel przez pewien czas nie korzystał z rzeczy, są dokonywane według reguł wyznaczonych przepisami o bezpodstawnym wzbogaceniu albo regulujących stosunki między właścicielem a posiadaczem rzeczy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, nie publ., z dnia 22 grudnia 2005 r., V CSK 8/05, nie publ., z dnia 15 października 2009 r., I CSK

84/09, OSNC 2010, nr 4, poz. 60, z dnia 14 czerwca 2013 r., V CSK 392/12, nie publ. i z dnia 14 grudnia 2017 r., nie publ.). Podjęcie przez Sąd Najwyższy oceny żądań powodów pod tym kątem jest wykluczone z powodu związania podstawami skargi kasacyjnej.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ oraz odpowiednio art. 102 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

aw

aj