



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

6 września 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Paweł Grzegorczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

SSN Agnieszka Piotrowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 6 września 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej P. spółki akcyjnej w W.

od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu

z 5 lutego 2021 r., I ACa 1285/20,

w sprawie z powództwa P. spółki akcyjnej w W.

przeciwko Gminie T.

o zapłatę,

1. oddala skargę kasacyjną;

**2. obciąża kosztami postępowania kasacyjnego powódkę,
pozostawiając ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.**

Władysław Pawlak

Paweł Grzegorczyk

Agnieszka Piotrowska

(R.N.)

[ms]

Powódka P. S.A. w W. wniosła o zasądzenie od Gminy Trzebnica kwoty 100 000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie tytułem naprawienia szkody powstałej na skutek nienależytego wykonania umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego z dnia 29 października 2009 r., polegającego na niezgodnym z umownym zobowiązaniem pozwanej przeznaczeniem nieruchomości (art. 471 k.c.). Ewentualnej podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej powódka poszukiwała w art. 415 k.c.

Pismem z dnia 16 lutego 2018 r. powódka rozszerzyła powództwo o kwotę 846 853 zł z odsetkami ustawowymi, żądając ostatecznie zasądzenia od pozwanej kwoty 946 853 zł z odsetkami ustawowymi.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka była użytkownikiem wieczystym działki o numerze 10 (arkusz mapy 8), obręb T., o powierzchni 0,4003 ha, wchodzącej w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Trzebnicy prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1 W/00042229/7 (dalej – „działka” lub „nieruchomość”). Pismem z dnia 8 grudnia 2008 r. Burmistrz Gminy Trzebnica zwrócił się z wnioskiem o sprzedaż prawa użytkowania wieczystego działki, który motywował planowaną inwestycją wynikającą z decyzji Burmistrza Gminy Trzebnica nr 226/08 z dnia 1 września 2008 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – parkingu. Do wniosku załączono decyzję Burmistrza Gminy Trzebnica nr 226/08 z dnia 1 września 2008 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w której na wniosek zastępcy Burmistrza Gminy Trzebnica działającego w imieniu Gminy Trzebnica ustalono na rzecz Gminy Trzebnica lokalizację inwestycji celu publicznego na działkach nr 9 i 10, AM – 8, dla budowy parkingu na 80 stanowisk.

W dniu 15 czerwca 2009 r. strony podpisały protokół uzgodnień w sprawie przejęcia prawa użytkowania wieczystego. Wartość nieruchomości została oszacowana na kwotę 211 997 zł, w tym: wartość prawa użytkowania wieczystego – 155 141 zł i wartość nawierzchni tłuczniowej – 56 856 zł. Ustalono, że do wartości nieruchomości zostanie doliczona kwota wyceny - 1150 zł. W protokole powódka zobowiązała się do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz pozwanej w drodze bezprzetargowego zbycia, zgodnie z ustawą z dnia 24 października 2008 r. o zmianie ustawy o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „P.” oraz ustawy

o transporcie kolejowym (Dz. U. nr 206, poz. 1289), w zamian za uiszczenie łącznej kwoty 213 147 zł.

Zarządzeniem z dnia 6 lipca 2009 r. Burmistrz Gminy Trzebnica postanowił dokonać nabycia do gminnego zasobu komunalnego prawa użytkowania wieczystego działki, będącej w użytkowaniu wieczystym powódki, za kwotę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z uchwałą Rady Miasta i Gminy Trzebnica nr XXII/185/96 z dnia 12 września 1996 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości komunalnych, obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawienia na okres dłuższy niż trzy lata. Zgodnie z uchwałą nabycie nieruchomości do zasobu gruntów komunalnych Gminy Trzebnica w drodze umowy, poprzedzone rokowaniami z właścicielem, może nastąpić, jeżeli nieruchomość jest potrzebna na cele publiczne, a uzgodniona cena nie przekracza wartości rynkowej.

Wnioskiem z dnia 10 września 2009 r. powódka zwróciła się do Ministra Infrastruktury o wyrażenie zgody na zbycie na rzecz pozwanej prawa użytkowania wieczystego działki w trybie bezprzetargowym na cel publiczny – parking – zgodnie z decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 1 września 2008 r. Decyzją z dnia 8 października 2009 r. Minister Infrastruktury wyraził zgodę na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości określonej we wniosku.

W dniu 29 października 2009 r. strony zawarły umowę sprzedaży w trybie art. 40 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „P.” (jedn. tekst: Dz. U. z 2024 r., poz. 561, dalej – „u.PKP”). Pozwana dokonała zakupu prawa użytkowania wieczystego oświadczając jednocześnie, że nabycia dokonuje z przeznaczeniem na cel publiczny – budowę parkingu. Cenę ustalono na podstawie wartości rynkowej przedmiotu umowy określonej na kwotę 213 147 zł na podstawie operatu szacunkowego z oznaczeniem celu wyceny jako określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej przeznaczonej do przekazania na podstawie art. 40 ust. 2 u.PKP. Cena została zapłacona w całości przed podpisaniem aktu notarialnego.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej w granicach działki według stanu i poziomu cen na dzień 29 października 2009 r. wynosiła 683 000 zł. W dacie zawarcia umowy działka mogła być zagospodarowana na cele usługowe.

Pozwana nie przystąpiła do robót budowlanych zmierzających do budowy parkingu publicznego na działce. Decyzją Burmistrza Gminy Trzebnica z dnia 3 marca 2010 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, na wniosek Gminy Trzebnica, ustalono dla Gminy Trzebnica lokalizację inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na zagospodarowaniu terenu pokolejowego obejmującego: budowę placu manewrowego i peronów autobusowych, kanalizacji deszczowej, parkingu, ciągu pieszych oraz remoncie nawierzchni na części działki nr 43/3 AM-16. Wnioskiem z dnia 6 kwietnia 2010 r. wniesiono o ustalenie warunków zabudowy dla dyskontu spożywczego z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną na działce, na której ustanowiono uprzednio prawo użytkowania wieczystego (nr 10) oraz działce nr 9. Postępowanie to zostało zakończone w następstwie wydania przez Burmistrza Gminy Trzebnica w dniu 19 maja 2011 r. decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego (dyskontu spożywczego) wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 9 i 10 AM-8, obręb Trzebnica.

W dniu 4 kwietnia 2012 r. pozwana sprzedała na rzecz Z. Sp. z o.o. S.k.a. nieruchomość niezabudowaną składającą się z działek nr 10 i nr 9 za cenę 1 614 990 zł brutto. Na działce nr 10 został wybudowany dyskont spożywczy D. i parking oznakowany jako „Tylko dla klientów sklepu D.”.

Decyzją Starosty Trzebnickiego z dnia 8 października 2015 r. umorzono postępowanie w sprawie zwrotu na rzecz powódki - byłego użytkownika wieczystego - wywłaszczonej nieruchomości stanowiącej własność Gminy Trzebnica położonej w Trzebnicy w ramach działki gruntu 10 AM - 8, uznając je za bezprzedmiotowe.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione.

Zdaniem Sądu w sprawie było bezsporne, że w dniu 29 października 2009 r. doszło między stronami do zawarcia umowy sprzedaży prawa użytkowania

wieczystego nieruchomości, która to działka stanowiła własność pozwanej, przez co doszło do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego. Pozwana przyznała również, że w czasie, w którym strony zawierały umowę sprzedaży, jej zamiarem było przeznaczenie działki na cel publiczny w postaci budowy parkingu publicznego na 80 stanowisk, co znalazło odzwierciedlenie w wydanej uprzednio decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 1 września 2008 r. Nie było również wątpliwości co do tego, że doszło do późniejszej modyfikacji założeń inwestycyjnych co do nabytej nieruchomości, w efekcie czego pozwana sprzedała działkę wraz z działką nr 9 w dniu 4 kwietnia 2012 r. na inne niż zakładane początkowo cele, tj. budowę pawilonu handlowego.

W ocenie Sądu Okręgowego, spór sprowadzał się do odpowiedzi na pytanie, czy zmiana przeznaczenia z celu publicznego na komercyjny daje stronie powodowej podstawę do żądania zapłaty różnicy między ceną, jaką powódka uzyskalaby sprzedając grunt na cele komercyjne, a ceną, jaką faktycznie otrzymała w następstwie sprzedaży na cele publiczne. Sąd udzielił na to pytanie odpowiedzi twierdzącej, wskazując jako podstawę roszczenia art. 471 k.c. Zdaniem Sądu, jednoznacznie określona inicjatywa Burmistrza Gminy Trzebnica, tj. budowa parkingu jako celu publicznego, stanowiła podstawowy czynnik mający wpływ na podjęcie negocjacji w sprawie trybu i warunków sprzedaży. Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej, według którego z uwagi na dynamiczny rozwój gminy konieczne było „odformalizowane” podejście do zmiany celu, na jaki została nabyta nieruchomość. Wskazał, że sprzedaż działki nastąpiła na podstawie art. 40 ust. 2 u.PKP, który ma wyjątkowy charakter, toteż nie należy interpretować go w sposób rozszerzający. Przepis ten wskazuje jednoznacznie, że nieruchomość została zbyta bezprzetargowo tylko i wyłącznie na cel publiczny, z uwzględnieniem ceny odpowiadającej temu przeznaczeniu (budowa parkingu), co ma istotne znaczenie dla treści zobowiązania umownego stron. Gdyby strony nie ustaliły, że w następstwie umowy sprzedaży dojdzie do przeznaczenia działki na cele publiczne, prawo użytkowania wieczystego musiałoby zostać sprzedane w drodze przetargu za cenę wyższą niż uzgodniona w umowie.

Sąd Okręgowy zwrócił ponadto uwagę, że decyzja powódki o sprzedaży była poprzedzona zgodą Ministra Infrastruktury; nie była to również decyzja powodowana

wewnętrzny planami sprzedażowymi powódki, lecz wyłącznie wnioskiem pozwanej i wydaną w stosunku do nieruchomości decyzją lokalizacyjną. Pozwana nabyła zatem nieruchomość dla zrealizowania na jej obszarze celu publicznego, którego istotność była doskonale znana stronom. Pozwana była świadoma konieczności przeznaczenia działki na cele publiczne, ponieważ to z jej inicjatywy doszło do sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym. Nadto, w ocenie Sądu, pozwana była zobowiązana względem powódki do wykorzystania działki na cel publiczny. Wobec niewybudowania parkingu i sprzedaży nieruchomości na cele komercyjne należało zatem przyjąć, że pozwana naruszyła obowiązek wykonania zobowiązania, ignorując cel społeczno-gospodarczy, który wynikał z umowy z dnia 29 października 2009 r., a tym samym nienależycie wykonała swoje zobowiązanie.

Odwołując się do dokumentów, z których jednoznacznie wynikało, że gdyby w stosunku do działki nie została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i pozwana nie zwróciłaby się z wnioskiem o sprzedaż prawa użytkowania wieczystego działki na cele publiczne, to strona powodowa nie zdecydowałaby się na zbycie działki w 2009 r. i to za cenę określoną w umowie, Sąd uznał za wykazaną również przesłankę związku przyczynowego.

Wychodząc z tych założeń, wyrokiem z dnia 3 września 2020 r. Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powódki kwotę 469 853 zł, odpowiadającą różnicy kwot wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego oszacowanej przez biegłego sądowego i ceny, którą powódka faktycznie uzyskała.

Wyrokiem z dnia 5 lutego 2021 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie, na skutek apelacji pozwanej, zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo w całości.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego przyjmując je za podstawę wyroku. Uznał jednak, że zmiana celu dotyczącego przeznaczenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, do której doszło już po jego nabyciu i zapłacie ceny, nie stanowiła o nienależytym wykonaniu lub też niewykonaniu umowy sprzedaży. Sąd Okręgowy, wyrażając odmienne stanowisko, skoncentrował się na bezspornym fakcie zmiany przez pozwaną pierwotnego celu, który zamierzała ona realizować na zakupionym gruncie, podczas gdy prawidłowa wykładnia umowy sprzedaży, z uwzględnieniem zgodnego zamiaru stron, nie pozostawiała żadnych

wątpliwości, że pozwana nie zobowiązała się wobec powódki do zrealizowania określonego celu publicznego. Postanowienia umowne nie zawierały takiego zobowiązania; nie określały one również żadnych konsekwencji niezrealizowania celu, dla którego pozwana dokonała zakupu prawa użytkowania wieczystego ani terminu, do którego cel ten miałby być zrealizowany.

Sąd Apelacyjny zwrócił ponadto uwagę, że strony złożyły w umowie jednoznacznie brzmiące oświadczenia, iż z tytułu jej zawarcia nie będą mieć wobec siebie jakichkolwiek roszczeń finansowych, co potwierdza konsekwentne stanowisko pozwanej, wyrażane w toku całego procesu.

Odmiennych wniosków nie można, w ocenie Sądu Apelacyjnego, wyprowadzać z takich faktów, jak zawarcie umowy sprzedaży w trybie bezprzetargowym i niezrealizowanie celu publicznego pierwotnie zamierzonego przez pozwaną. Sprzedaż w trybie bezprzetargowym i za określoną w umowie cenę była dobrowolnym i świadomym działaniem powódki. Z żadnego przepisu prawa nie wynikał taki obowiązek. Pozwana mogła zbyć nieruchomość po przeprowadzeniu przetargu i być może za wyższą cenę, o ile znalazłby się nabywca gotowy ją zapłacić, co pozostaje jednak w sferze spekulacji.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego złożyła powódka, zarzucając naruszenie art. 382, art. 387 § 2¹ i art. 328 § 2 w związku z art. 391, art. 386 § 1 i art. 385 k.p.c., a także art. 56 i art. 65 § 1 i 2, art. 471 oraz art. 471 w związku z art. 65 § 2 k.c., a także art. 354 k.c. w związku z art. 40 ust. 2 pkt 1 u.PKP. Na tej podstawie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie apelacji, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przepis art. 382 k.p.c. wyraża kierunkową dyrektywę modelu apelacji pełnej. Wynika z niego, że rozpoznanie sprawy w drugiej instancji powinno uwzględniać nie tylko materiał procesowy (twierdzenia i dowody) zgromadzony przed sądem pierwszej instancji, lecz także drugiej instancji. Taki charakter przepisu implikuje, że zarzut jego naruszenia może okazać się skuteczny co do zasady tylko wtedy, gdy zostanie on powiązany z naruszeniem konkretnego przepisu prawa

procesowego, regulującego tok czynności sądowych przy rozpoznawaniu apelacji. Odstępstwo od tej reguły przyjęto jedynie w przypadku, gdy skarżący wykaże, że sąd drugiej instancji wydał orzeczenie z pominięciem „części zgromadzonego materiału”, co wymaga wskazania konkretnych elementów materiału, które zostały pominięte, i wyjaśnienia, dlaczego ich pominięcie mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Pominięcie części zgromadzonego materiału nie może być jednak utożsamiane z zaniechaniem wyprowadzenia przez sąd z zebranego materiału wniosków oczekiwanych przez stronę skarżącą (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 31 sierpnia 2018 r., I CSK 556/17 i z dnia 10 marca 2023 r., II CSKP 571/22 oraz powołane tam orzecznictwo).

W okolicznościach sprawy Sąd Apelacyjny nie pominął żadnych elementów materiału procesowego wskazywanych przez powódkę, lecz – nie dokonując odmiennej oceny dowodów i nie zmieniając podstawy faktycznej wyroku w zestawieniu z ustaleniami poczynionymi przez Sąd Okręgowy – dokonał jedynie odmiennej subsumpcji, uznając roszczenie za prawnie nieuzasadnione. Wniosek taki wynikał jasno z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, w którym wskazano, że Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego jako znajdujące pełne odzwierciedlenie w materiale sprawy, a ponadto – w części mającej znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy – niekwestionowane przez pozwaną. Jedyna korekta podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wynikała z jego uzupełnienia w zakresie postanowienia umownego dotyczącego obustronnej „rezygnacji” z roszczeń finansowych. Wskazując na dokonanie przez Sąd Apelacyjny odmiennych ustaleń powódka nieprawidłowo utożsamiała natomiast odmienną wykładnię umowy, a w konsekwencji – odmienną rekonstrukcję treści stosunku zobowiązaniowego między stronami – ze zmianą ustaleń faktycznych.

Nawiązując do wywodów skargi kasacyjnej, Sąd Apelacyjny nie pominął zatem w szczególności faktu wydania przez pozwaną decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, złożenia przez pozwaną wniosku inicjującego proces bezprzetargowej sprzedaży ani też faktu następczej sprzedaży przez pozwaną nieruchomości na cele komercyjne. Przyjął natomiast, że w powiązaniu z treścią umowy fakty te – bezsporne między stronami – nie uzasadniały roszczenia odszkodowawczego powódki. Ocena tego stanowiska lokuje się w płaszczyźnie

prawidłowości stosowania prawa materialnego, nie zaś art. 382 k.p.c., a tym bardziej art. 387 § 2¹ k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. O naruszeniu przez sąd drugiej instancji art. 387 § 2¹ k.p.c. (poprzednio art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c.) można mówić tylko wtedy, gdy sposób sporządzenia uzasadnienia wyroku sądu drugiej instancji stoi na przeszkodzie przeprowadzeniu efektywnej kontroli kasacyjnej (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2022 r., II CSKP 1506/22 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2023 r., II CSKP 803/22), podczas gdy *in casu* uzasadnienie zaskarżonego wyroku w pełni pozwalało odczytać tok rozumowania Sądu Apelacyjnego i motywy, które zaważyły o zmianie kierunku rozstrzygnięcia oraz oddaleniu powództwa

Zarzuty naruszenia art. 382, art. 387 § 2¹ i art. 328 § 2 w związku z art. 391 k.p.c. należało zatem uznać za niezasadne. Nietrafne były również pozostałe zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego, tj. art. 386 § 1 i art. 385 k.p.c. W judykaturze wielokrotnie już wskazywano, że przepisy te nie wyznaczają merytorycznej treści rozstrzygnięć w postępowaniu apelacyjnym, a o ich naruszeniu można mówić tylko wtedy, gdyby sąd drugiej instancji, stwierdziwszy zasadność apelacji, apelację tę oddalił, ewentualnie uwzględnił apelację i zmienił zaskarżony wyrok, mimo uprzedniego uznania apelacji za bezzasadną (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2000 r., I PKN 711/99 i z dnia 2 marca 2011 r., II PK 202/10). Sytuacja taka nie miała miejsca w sprawie rozstrzygniętej zaskarżonym wyrokiem.

Większość podniesionych w skardze zarzutów naruszenia prawa materialnego koncentrowała się na wykładni postanowienia umownego, w którym strony oświadczyły, że z tytułu dokonania „niniejszej czynności” nie będą mieć wobec siebie jakichkolwiek roszczeń finansowych. Problemu tego dotyczyły zarzuty naruszenia art. 56 i art. 65 § 1 i 2 k.c., art. 471 k.c., art. 354 k.c. w związku z art. 40 ust. 2 pkt 1 u.PKP, a także art. 473 § 2 k.c. W pierwszej kolejności należało jednak ocenić zarzut naruszenia art. 471 k.c. w związku z art. 65 § 2 k.c., zważywszy, że problem związany z ewentualnym wyłączeniem odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej na podstawie powołanego postanowienia umownego mógłby aktualizować się dopiero przy założeniu, że w okolicznościach

sprawy – w świetle ustawowych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej – roszczenie powódki jest uzasadnione.

Idąc tym torem, należało zauważyć, że u podstaw roszczenia odszkodowawczego powódki stało założenie, iż do zbycia prawa użytkowania wieczystego doszło po cenie niższej aniżeli wartość rynkowa, ponieważ zbycie nastąpiło, po pierwsze, w celu realizacji inwestycji celu publicznego, po drugie, w drodze bezprzetargowej. Powódka nie mogła natomiast dochodzić naprawienia szkody z tego tytułu, że pozwana zbyła nieruchomość, niezależnie od tego, jaki byłby cel tego zbycia, względnie przeznaczyła ją na inny niż deklarowany cel. W związku z nabyciem prawa użytkowania wieczystego przez pozwaną i jego wygaśnięciem na skutek konfuzji pozwana stała się właścicielem nieruchomości, toteż jej zbycie lub wykorzystanie na określony cel nie mogło wyrządzać powódce szkody.

Szkoda po stronie powódki, rozumiana jako różnica między wartością rynkową a ceną, po której nastąpiła sprzedaż, jeśli miała miejsce, to powstała już w chwili rozporządzenia prawem użytkowania wieczystego przez powódkę, a wszelkie dalsze zdarzenia, w tym zbycie nieruchomości lub określony sposób jej zagospodarowania przez właściciela (pozwaną), mogły mieć wobec tego uszczerbku jedynie następczy charakter. Innymi słowy, zbycie nieruchomości lub wybór określonego sposobu jej zagospodarowania przez pozwaną jako właściciela nie pozostawały w związku z twierdzonym przez powódkę uszczerbkiem majątkowym, ponieważ wyjście prawa użytkowania wieczystego z majątku powódki w zamian za zapłatę określonej – uzgodnionej w umowie – ceny sprzedaży miało miejsce wcześniej.

Sądy *meriti*, skupiając się na wykładni umowy i odpowiedzi na pytanie, czy w związku z deklaracją określonego celu nabycia prawa użytkowania wieczystego pozwana jako kupujący była umownie zobowiązana wobec powódki jako sprzedawcy do realizacji określonego zamierzenia planistycznego na nieruchomości, nie przywiązały do tej okoliczności należytej wagi. Kwestia ta miała tymczasem zasadnicze znaczenie dla kwalifikacji i oceny prawnej roszczenia powódki. Jeśli bowiem powódka twierdziła, że pozwana, przez wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego i powtarzaną w toku procesu prowadzącego do zawarcia umowy deklarację nabycia prawa użytkowania wieczystego na określony cel, który znalazł odzwierciedlenie w treści umowy, a którego nie miała

zamiaru realizować, względnie, którego nie zrealizowała z przyczyn leżących po jej stronie, doprowadziła w sposób zawiniony do bezprzetargowej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego z ceną uzgodnioną poniżej wartości rynkowej, to szkoda ta lokowała się na przedpolu umowy. Szkoda taka mogłaby stanowić – w razie wykazania koniecznych przesłanek – źródło odpowiedzialności deliktowej (art. 415 k.c.). Nie mogła natomiast wynikać z naruszenia hipotetycznego obowiązku umownego pozwanej, który miałby polegać na przeznaczeniu nieruchomości na określony cel publiczny.

Przy deliktowej podstawie roszczenia odrębną kwestią wymagającą rozważenia byłby wpływ na wartość prawa użytkowania wieczystego, które przed sprzedażą przysługiwało powódce, a w konsekwencji na wysokość ceny, która mogła być uzyskana z tytułu jego zbycia, decyzji pozwanej o lokalizacji inwestycji celu publicznego, z uwzględnieniem art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, dalej – „u.p.z.p.”). Zgodnie bowiem z art. 58 ust. 2 u.p.z.p., jeżeli decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 tej ustawy, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio.

Powódka początkowo wskazywała art. 415 k.c. jako alternatywną podstawę swojego roszczenia. Sąd Okręgowy oparł jednak rozstrzygnięcie na art. 471 k.c. przyjmując, że pozwana była umownie zobowiązana do wykorzystania nieruchomości w określonym celu, a Sąd Apelacyjny ten umowny obowiązek zanegował, oddalając powództwo. W skardze nie podniesiono natomiast zarzutu naruszenia art. 415 k.c., co powodowało, że ocena tej podstawy ewentualnej odpowiedzialności pozwanej sytuowała się poza granicami kognicji Sądu Najwyższego w postępowaniu kasacyjnym (art. 398¹³ § 1 k.p.c.).

Ewentualnie, jeżeli zdaniem powódki pozwana wywołała u niej błędne wyobrażenie co do tego, że nieruchomość będzie służyć realizacji celu publicznego w postaci parkingu, co wpłynęło na uzgodnienie ceny sprzedaży poniżej wartości rynkowej zbywanego prawa użytkowania wieczystego, sytuacja ta mogłaby być analizowana w płaszczyźnie wad oświadczeń woli (art. 84 i n. k.c.). W judykaturze nie wyklucza się wystąpienia prawnie istotnego błędu, gdy mylne przeświadczenie dotyczy faktów motywujących zawarcie umowy, a zarazem

motywacja ta stała się elementem treści czynności prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 2009 r., IV CNP 16/09). To, czy błąd dotyczy treści czynności prawnej, nie ma ponadto znaczenia w razie podstępu (art. 86 k.c.). Powódka wskazywała zresztą w skardze, że do zawarcia umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego doszło w wyniku wprowadzenia jej w błąd, jak również, że do wyrządzenia szkody doszło w wyniku umyślnych, podstępnych działań. Podstawa faktyczna zaskarżonego wyroku nie obejmowała jednak żadnych ustaleń co do powołania się przez powódkę na uprawnienia wynikające z wad oświadczenia woli; kwestia ta, podobnie jak ewentualna odpowiedzialność deliktowa pozwanej, nie została również objęta podstawami kasacyjnymi.

W tym stanie rzeczy, zważywszy na charakter szkody, na którą powoływała się powódka i chwilę jej powstania, kwestia prawidłowości wykładni umowy dokonanej przez Sąd Apelacyjny miała jedynie wtórne znaczenie. Niemniej jednak należało podzielić stanowisko Sądu Apelacyjnego, według którego ze spornej umowy nie wynikało zobowiązanie pozwanej, którego treścią byłoby wykorzystanie nieruchomości na określony cel publiczny i zaniechanie jej odsprzedaży na inne cele. Zobowiązania takiego nie można wyprowadzić z treści postanowień umowy, w tym ze złożonego w niej oświadczenia, że nabycie jest dokonywane z przeznaczeniem na cel publiczny – budowę parkingu, czego nie zmienia sekwencja czynności poprzedzających zawarcie umowy, w ramach których taki cel nabycia był deklarowany (art. 65 k.c.).

Pomijając kwestię braku interesu gospodarczego powódki, który miałoby realizować takie zobowiązanie, tego rodzaju ograniczenie właściciela w dysponowaniu nieruchomością musiałoby być wyrażone w sposób jednoznaczny. Jest tak tym bardziej, jeżeli zważyć, że pozwana była nie tylko właścicielem nieruchomości (art. 140 k.c.), lecz także podmiotem, do którego ustawowo należy władztwo planistyczne na obszarze gminy, tj. określanie przeznaczenia terenu, decydowanie o rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego i określanie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy (art. 3 i 4 u.p.z.p.). Z treści umowy ani z szeroko pojmowanego kontekstu jej zawarcia nie można wywieść ponadto żadnych ustaleń co do ram czasowych tego rodzaju zobowiązania (por. art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu

nieruchomościami, jedn. tekst: Dz. U. z 2024 r., poz. 1145, dalej – „u.g.n.”), nie sposób zaś przyjąć, że zobowiązanie takie miałyby obciążać gminę *ad infinitum*. Na okoliczności te zasadnie zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny.

Skarżąca prawidłowo zauważyła, że ustawa z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „P.” nie zawiera rozwiązań analogicznych do przewidzianych w art. 68 ust. 2 i n. u.g.n. Z braku takich ustawowych rozwiązań wyciągała jednak błędne wnioski, ponieważ sytuacja ta nie uprawnia do traktowania tego rodzaju rozwiązań – ze względu na wybór określonego trybu sprzedaży nieruchomości i zadeklarowany w umowie cel nabycia – jako wynikającego z ustawy bądź zasad współżycia społecznego skutku czynności prawnej (art. 56 k.c.), nawet jeżeli zdaniem sprzedawcy istnienie tego rodzaju rozwiązań prawnych, przewidujących konsekwencje wykorzystania nieruchomości przez nabywcę w celu odmiennym niż uzgodniony, było pożądane. Forsując to stanowisko powódka nie dostrzegала, że jej interes gospodarczy jako sprzedawcy prawa użytkowania wieczystego sprowadzał się do uzyskania satysfakcjonującej ceny sprzedaży, nie polegał zaś na tym, aby kupujący postępował w przyszłości w określony sposób z nieruchomością stanowiącą jego własność. Przeznaczenie nieruchomości na inny cel niż deklarowany, nawet gdyby jego realizacja była obwarowana zobowiązaniem pozwanej jako właściciela, nie pociągałoby natomiast za sobą szkody w postaci różnicy między wartością rynkową prawa użytkowania wieczystego a ceną uzgodnioną w umowie sprzedaży.

Zarzut naruszenia art. 471 w związku z art. 65 § 2 k.c. należało uznać zatem za bezzasadny. Czyniło to zbędną bliższą analizę pozostałych zarzutów naruszenia prawa materialnego, których przedmiotem był prawidłowy sposób rozumienia i skuteczność postanowienia umownego dotyczącego rezygnacji z roszczeń finansowych z tytułu zawarcia umowy. Problem ten mógłby bowiem mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy tylko przy założeniu, że spełnione są kontraktowe podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej, co nie miało miejsca.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ w związku z art. 98 § 1-1¹, art. 108 § 1, art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

	Władysław Pawlak	Paweł Grzegorzczak	Agnieszka Piotrowska
[SOP]			