



Sygn. akt III CSK 308/06

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 22 lutego 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

SSN Maria Grzelka

w sprawie z powództwa M. Spółki Akcyjnej "D." z siedzibą  
w K.

przeciwko Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W.

o odszkodowanie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 22 lutego 2007 r.,

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

z dnia 10 marca 2006 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w punktach I i III oraz w punktach 2 i 3  
i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do  
ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania  
kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Spółka Akcyjna D. wniosła o zasądzenie od pozwanej Agencji Mienia Wojskowego kwoty 1 139 429,80 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia 28 maja 2005 r. podnosząc, że dochodzi odszkodowania związanego z rozwiązaniem umowy przez podpisanie w K. aneksu nr 1 z dnia 23 marca 2005 r. do umowy dzierżawy nr [...] z dnia 7 października 2003 r. zawartej pomiędzy pozwaną a „G.” sp. z o.o. w K., w wyniku którego umowa ta została rozwiązana. Powódka jako odszkodowanie wyliczyła kwotę utraconych przez siebie korzyści w sposób następujący: spodziewany czynsz miesięczny 19 083,55 zł x 102 miesiące do końca obowiązywania umowy dzierżawy z dnia 7 października 2003 r. – suma dyskonta w wysokości 8% rocznie stanowiąca kwotę 807 096,25 zł. = 1 139 429,80 zł.

Pozwana Agencja Mienia Wojskowego wnosząc o oddalenie powództwa między innymi zakwestionowała sposób wyliczenia odszkodowania. Zarzuciła, że w okresie do końca 2004 stan techniczny stanowiącej zabytek willi „D.” pogorszył się na tyle, że obiekt wymagał gruntownego remontu.

Wyrokiem z dnia 20 października 2005 r. Sąd Okręgowy – Gospodarczy powództwo uwzględnił ustalając, że w dniu 14 stycznia 2005 r. ogłoszono nieograniczony przetarg ustny na sprzedaż nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 270/2 zabudowana budynkiem willi „D.” położonej w K., będącej w zasobie Agencji Mienia Wojskowego. W ogłoszeniu pojawiła się między innymi informacja, że nieruchomość ta obciążona jest umową dzierżawy zawartą na czas oznaczony do dnia 30 września 2013 r. Dzierżawcą pozostawała „G.” sp. z o.o. Przetarg odbył się w dniu 16 marca 2005 r. Do przetargu dopuszczono dwóch uczestników: powódkę i dotychczasowego dzierżawcę przedmiotowej nieruchomości. Po przeprowadzeniu przetargu, w którym obie jego uczestniczki wzięły udział w licytacji wyższą cenę zgłosiła powódka, poczyn dalszych postępień nie odnotowano. Pozwana pismem z dnia 15 marca 2005 r. zawiadomiła powódkę o terminie sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, informując jednocześnie, że umowa dzierżawy została rozwiązana z dniem 31 marca 2005 r.

Dnia 14 kwietnia 2005 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży tej nieruchomości. Powódka uiściła całą cenę w kwocie 2 275 000 zł. Zapłacona kwota stanowiła 50 % ceny uzyskanej w wyniku przetargu, albowiem, cenę z przetargu obniżono o ten wskaźnik, ze względu na to, że przedmiot sprzedaży był wpisany do rejestru zabytków.

Fakt, że przedmiotowa nieruchomość była wdzierżawiona na czas określony i w związku z tym gwarantowała nabywcy uzyskiwanie pożytków przez czas trwania umowy dzierżawy, był podstawowym motywem dla którego powódka zdecydowała się przystąpić do przetargu i zaoferować wylicytowaną cenę. W wyniku rozwiązania umowy dzierżawy, zaoferowana i zapłacona przez powódkę należność przewyższyła znacznie cenę, którą powódka byłaby skłonna zapłacić nie biorąc pod uwagę przyszłych przychodów z dzierżawy.

Sąd pierwszej instancji ocenił, że zamieszczenie informacji o umowie dzierżawy było obligatoryjnym elementem ogłoszenia o przetargu ustnym nieograniczonym na podstawie § 13 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. Nr 207, poz. 2108). Za nietrafny uznał pogląd pozwanej, że obciążenie nieruchomości umową dzierżawy wpływało na obniżenie wartości transakcji, a wręcz odwrotnie informacja, że nieruchomość będąca przedmiotem przetargu przynosi pożytki cywilne na podstawie umowy dzierżawy zawarta w warunkach przetargu ustnego uprawniała jego uczestników do wkalkulowania w koszty jej zakupu czynszu z tytułu terminowej umowy dzierżawy. Organizujący przetarg lub aukcję jest związany postanowieniami zawartymi w zaproszeniu określającym tryb postępowania, natomiast oferent od chwili złożenia oferty. Powstaje wówczas pomiędzy stronami stosunek zobowiązaniowy, określający reguły ich zachowania w toku dochodzenia do zawarcia umowy. Wybranie oferty powódki w toku przetargu w dniu 16 marca 2005 r. wywołało ten skutek, że pomiędzy stronami została zawarta umowa sui generis, której treścią jest powstanie po stronie organizatora przetargu obowiązku, a po stronie oferenta, którego oferta została wybrana, roszczenia w przedmiocie zawarcia w formie prawem przepisanej umowy. Umowa sprzedaży nieruchomości lub oddania jej w użytkowanie wieczyste, wymagająca pod rygorem nieważności formy aktu

notarialnego jest zawarta z chwilą jego sporządzenia i podpisania, a umowa użytkowania wieczystego z chwilą wpisu do księgi wieczystej (art. 158 k.c. i 234 k.c.). Umowa zawarta w drodze przetargu ustnego w chwili wybrania oferty nie jest natomiast umową przedwstępną i powinna spełniać wymagania, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej. Jest to więc umowa szczególnego rodzaju i jak każda tego typu czynność prawna wiąże strony. W rezultacie uznał, że pozwana Agencja nie była uprawniona do zawarcia aneksu nr 1 z dnia 23 marca 2005 r. do umowy dzierżawy z dnia 7 października 2003 r. w wyniku którego rozwiązano umowę dzierżawy objętą ogłoszeniem przetargowym.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji aneks wskazuje na celowe działanie dotychczasowego dzierżawcy i wydzierżawiającego, którzy zakładali, że przetarg wygra wydzierżawiający, a skoro tak się nie stało to umowę dzierżawy rozwiązano. Powódka miała prawo pozostawać w uzasadnionym przekonaniu, że do dnia 30 września 2013 r. nabyta przez nią nieruchomości będzie przynosić pożytki w postaci płatnego miesięcznie czynszu dzierżawnego. Ponieważ czynsz ten utraciła, to poniosła szkodę w postaci utraconych korzyści jakim byłyby te pożytki z umowy dzierżawy. Szkada ta została spowodowana niełojalnym postępowaniem pozwanej – organizatora przetargu. Podkreślił, że umowa dzierżawy nie mogła być wypowiedziana przez dzierżawcę, albowiem strony nie przewidziały w niej żadnej okoliczności, która zgodnie z treścią art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c. uprawniałaby do jej wypowiedzenia w drodze jednostronnego oświadczenia woli. W związku z tym stwierdził, że prawdopodobieństwo uzyskania przez powódkę korzyści z umowy dzierżawy graniczyło z pewnością, i utrata tych przychodów stanowi bezpośredni skutek rozwiązania umowy dzierżawy.

Sąd Okręgowy zaakceptował sposób wyliczenia szkody przedstawiony przez powódkę wskazując, że zarzut podniesiony przez pozwaną Agencję był w istocie usprawiedliwieniem zawarcia aneksu rozwiązującego umowę dzierżawy i nie odnosił się do wyliczeń przedstawionych w pozwie.

Pozwana w apelacji zarzuciła naruszenie prawa materialnego a to: art. 158 k.c. w zw. z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm., dalej

„u.g.n.”), które polegało na błędnym przyjęciu, że umowa sprzedaży nieruchomości zostaje zawarta z chwilą udzielenia przybiccia, art. 65 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię postanowień umowy dzierżawy, a także nieuwzględnienie znaczenia i celu aneksu w kontekście rzeczywistych przyczyn rozwiązania umowy dzierżawy, art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 493 k.c. przez zakwestionowanie uprawnienia pozwanej do rozwiązania umowy dzierżawy, art. 361 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 70<sup>1</sup> § 3 i art. 70<sup>2</sup> § 2 k.c. przez przyjęcie ich za podstawę sporu i naliczenia odszkodowania, art. 70<sup>2</sup> § 3 k.c. przez całkowite pominięcie przez Sąd pierwszej instancji znaczenia tego przepisu dla rozpatrywanego roszczenia, art. 70<sup>1</sup> § 4 k.c. w zw. z § 13 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. Nr 207, poz. 2108) przez ich błędną wykładnię i art. 6 k.c. oraz art. 361 § 1 i 2 k.c. przez przyjęcie przez Sąd faktu zaistnienia szkody oraz uznanie jej wysokości za udowodnioną. Agencja zarzuciła także naruszenie prawa procesowego które wywarło wpływ na wynik sprawy, a to: art. 328 § 2 k.p.c. przez nieokreślenie przyczyn dla, których Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom świadka J. O., art. 232 k.p.c. przez niedopuszczenie dowodów zawnioskowanych w odpowiedzi na pozew jak i w dniu 20 października 2005 r., art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dowolnej i sprzecznej z zasadami logiki ocenie materiału dowodowego w zakresie ustalenia faktu zaistnienia szkody oraz jej wysokości oraz art. 232 k.p.c. w zw. z art. 328 k.p.c. przez pominięcie dowodu z przesłuchania stron i brak uzasadnienia tego stanowiska.

Wyrokiem z dnia 10 marca 2006 r. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powódki jedenaście razy kwotę po 17 556,87 zł., z ustawowymi odsetkami od dnia 10 każdego po sobie następującego miesiąca począwszy od dnia 10 maja 2005 r., oddalił powództwo w pozostałej części i apelację w pozostałym zakresie.

Ocenił, że zachowanie pozwanej polegające na zmianie stanu wylicytowanej nieruchomości po zakończeniu przetargu bez zgody powódki, która go wygrała stanowiło nienależyte wykonanie zobowiązania i skutkowało odpowiedzialnością w ramach culpa in contrahendo (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 23 maja 1996 r., OSA 1998, nr 4, poz. 15).

Za uzasadniony uznał zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie wadliwego ustalenia wysokości szkody. Wskazał, że ustalenie, iż rzeczywiście nastąpiła szkoda w postaci utraconych pożytków cywilnych w wyniku utraty czynszu dzierżawnego w okresie późniejszym po dniu orzekania jest nietrafne. Utrata korzyści przez żądającego odszkodowania musi być udowodniona (art. 6 k.c.), wprawdzie nie w sensie pewności, ale z tak dużym prawdopodobieństwem, że praktycznie w świetle doświadczenia życiowego można przyjąć, że utrata korzyści rzeczywiście miała miejsce.. Skoro umowa dzierżawy zawarta była na czas do dnia 30 września 2013 r. i nie zawierała klauzuli umożliwiającej jednostronne jej wcześniejsze rozwiązanie, poza wypadkami określonymi w kodeksie cywilnym to realnym było oczekiwanie przez powódkę w odstępach co miesięcznych przychodu w wysokości określonej stawki czynszowej w odstępach co miesięcznych i brak możliwości pozyskania tej należności stanowił o zakresie uszczerbku majątkowego powoda w każdym miesiącu z osobna. Zdaniem Sądu Apelacyjnego zbyt daleko idące jest stanowisko, iż zakres szkody wyraża się w wartości skapitalizowanego czynszu za okres przewidywanego czasu trwania umowy nawet po uwzględnieniu dyskonta tj. instytucji właściwej obrotowi wierzytelnościami abstrakcyjnymi w ramach stosunków umownych. Strata powódki powstawała w dacie wymagalności każdej z rat czynszowych i co za tym idzie nie mogła powstać w rozmiarze skapitalizowanym na datę wcześniejszą. W dacie wyrokowania utracone korzyści powódki odnoszą się do wartości czynszowych wraz z odsetkami (art. 316 k.p.c.) tylko w takich rozmiarach i okresach świadczenia jak to określała umowa dzierżawy. Okoliczności te uniemożliwiały, według jego oceny, ustalenie wysokości szkody obejmującej okres po dniu orzekania, jak również przerywają związek przyczynowo skutkowy między rozwiązaniem umowy przez pozwaną a ewentualną szkodą powódki w przyszłości.

Oдноśnie wysokości odszkodowania za szkodę w postaci utraconych korzyści za okres od 10 maja 2005 r. do 10 marca 2006 r. Sąd Apelacyjny uwzględnił bonifikatę wskazaną przez powódkę i wyraził pogląd, że o ile wola powódki było ustalenie odszkodowania przy uwzględnieniu tzw. Dyskonta, to z mocy art. 321 k.p.c. jako jednostronne oświadczenie było procesowo wiążące.

Pozwana Agencja Mienia Wojskowego w skardze kasacyjnej opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego tj. art. 158 k.c. w zw. z art. 27 u.g.n., art. 70<sup>1</sup> § 3 k.c., art. 70<sup>2</sup> § 3 k.c. w zw. z art. 361 § 1 k.c., art. 70<sup>2</sup> § 3 k.c., art. 70<sup>5</sup> § 1 i 2 k.c., a także art. 6 k.c. i art. 361 § 1 i 2 k.c. oraz art. 362 k.c. wniosła o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na wstępie trzeba zauważyć, że wskazany w skardze kasacyjnej problem prawny nie mógł zostać zakwalifikowany jako zagadnienie prawne w rozumieniu art. 398<sup>9</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. Był bowiem przedstawiony zbyt ogólnie, skoro nie wyartykułowano w nim kierunków możliwych rozwiązań. Z tego względu Sąd Najwyższy ocenił, że pomimo wniosku skarżącego o rozpoznanie sprawy na rozprawie, należało ją rozstrzygnąć na posiedzeniu niejawnym (art. 398<sup>11</sup> § 1 k.p.c.).

Zgodnie z § 13 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. Nr 207 poz. 2108) ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym powinno między innymi zawierać informację o obciążeniach nieruchomości (np. hipotekach), jak również o zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość (np. o dzierżawie). Ogłoszenie o aukcji z dnia 14 września 2004 r. zawierało te informacje. Warunki aukcji, o których mowa w art. 77<sup>1</sup> § 2 i 3 k.c. to niewątpliwie nie zdarzenia przyszłe i niepewne w rozumieniu art. 89 k.c. Warunki te określają np. kwestię zatrzymania wadium, formę przetargu, przebieg procedowania czy ewentualne zastrzeżenie o prawie unieważnienia przetargu.

W myśl art. 70<sup>1</sup> § 3 wiążące są jednak nie tylko warunki aukcji, ale i ogłoszenie, które powinno zawierać i zawierało informację o wydzierżawieniu przedmiotowej nieruchomości. Organizator od chwili udostępnienia warunków, warunków a oferent od chwili złożenia oferty powinni postępować zgodnie z postanowieniami ogłoszenia (art. 70<sup>1</sup> § 4 k.c.) a więc wydzierżawiający nie powinien rozwiązywać zawartej na czas określony umowy dzierżawy.

W wyniku udzielenia przybicia umowa nie dochodzi do skutku, jeżeli jej ważność zależy od spełnienia szczególnych wymagań np. zachowania formy aktu notarialnego. W takim wypadku zarówno organizator aukcji, jak i licytant, którego oferta została wybrana mogą przed sądem dochodzić zawarcia umowy. (art. 70<sup>2</sup> § 3 k.c.). W wyniku zakończenia przetargu (przybicia) między wyłonionym nabywcą a organizatorem aukcji powstaje bowiem swoiste wzajemne zobowiązanie do zawarcia umowy w przepisanej formie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 19 marca 2003 r., I CKN 148/01 niepublikowany). Uprawniony nie musi zatem zadowolić się tylko odszkodowaniem za niedojście umowy do skutku.

Trafnie skarżący zarzucił, że skoro powódka w przedstawionym programie użytkowania nieruchomości nie przewidywała pobierania pożytków cywilnych, pomimo, iż znała treść umowy dzierżawy i wysokość czynszu oraz deklarowała dostosowanie obiektu do własnych potrzeb, a przede wszystkim, choć wiedziała o rozwiązaniu umowy dzierżawy spornym aneksem, przystąpiła do zawarcia umowy notarialnej kupna – sprzedaży w dniu 14 kwietnia 2005 r., to należało rozważyć, czego Sąd Apelacyjny nie dokonał, czy nie utraciła prawa do dochodzenia odszkodowania. Wyjaśnienia wymagał bowiem problem, czy w świetle treści umowy notarialnej powódka nie złożyła oświadczenia woli akceptującego nabycie nieruchomości bez zobowiązania w postaci przedmiotowej umowy dzierżawy. Innymi słowy trzeba było odpowiedzieć na pytanie, czy powodowa spółka dobrowolnie nie poddała się reżimowi umowy sprzedaży zawartej w wymaganej formie w dniu 14 kwietnia 2005 r.

Dopiero zawarcie umowy powoduje powstanie określonych obowiązków i ich nie dopełnienie przez stronę zobowiązaną naraża ją na odpowiedzialność kontraktową (art. 471 k.c.). Postępowanie podmiotów w stadiach poprzedzających zawarcie umowy dotyczy w zasadzie stanu gdy umowa nie doszła do skutku (culpa in contrahendo). To na gruncie prawa niemieckiego przyjmowana jest koncepcja powołująca się na swoistego rodzaju porozumienie, jakie strony miały zawrzeć w procesie zawierania umowy. W rezultacie, jeżeli jedna ze stron w procesie zawierania umowy zachowa się nielojalnie wówczas ponosi odpowiedzialność kontraktową. W polskim systemie prawnym w zasadzie dominuje pogląd, który nakazuje ocenić zachowanie partnerów w toku zawierania umowy na podstawie



przepisów o czynach niedozwolonych (por. uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1990 r., III CZP 33/90, OSNCP 1991, nr 1, poz. 3).

Gdyby nawet uznać, czego nie można przesądzić ze względu na brak ustaleń, że ze swoistego porozumienia między organizatorem a oferentem co do dalszego postępowania aukcyjnego zmierzającego do zawarcia umowy (pactum de procedendo) zaistniałego w chwili gdy oferent zgłosił ofertę, mogłaby powstać odpowiedzialność odszkodowawcza, pomimo, że strony zawarły umowę we właściwej formie, to na poczet szkody należałoby zaliczyć uzyskane przez stronę powodową korzyści (compensatio lucri cum damno). Skoro bowiem przedmiotowa nieruchomości położona jest w tak atrakcyjnej miejscowości jak K. i nie przyniosła pożytków z tytułu czynszu dzierżawnego to nabywca wykorzystywał ją dla własnych potrzeb zgodnie z powadzoną przez siebie działalnością gospodarczą. Nie można zatem odeprzeć zarzutu obrazy art. 361 § 1 i 2 k.c.

W końcu trzeba zauważyć, że Sąd Najwyższy nie orzeka o wniosku restytucyjnym, gdy uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji (art. 398<sup>15</sup> k.p.c.).