



Sygn. akt V CSK 319/09

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 18 marca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)
SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)
SSN Antoni Górski

Protokolant Ewa Zawisza

w sprawie z powództwa A. K. i M. K.
przeciwko B. T. W. i R. D.
o nakazanie, ustalenie i zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 18 marca 2010 r.,
skargi kasacyjnej pozwanego R. D.
od wyroku Sądu Apelacyjnego [...] z dnia 1 kwietnia 2009 r.,

uchyla zaskarżony wyrok oraz wyrok Sądu Okręgowego w W. z dnia 11 grudnia 2008 r., w punktach I, II i IV i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Uzasadnienie

A. K. i M. K. domagali się nakazania B. W., aby sprzedała im lokal mieszkalny [...] położony przy ul. W. o powierzchni 58,11 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i w użytkowaniu wieczystym gruntu za cenę 280.000 złotych, z czego 120.000 złotych zostało już zapłacone. Następnie dnia 7 września 2007 r. powodowie wnieśli o ustalenie, że stosunek pełnomocnictwa łączący pozwanych R. D. i B. W. obejmował umocowanie do sprzedaży rzeczonych lokalu. Później zaś dnia 27 listopada 2007 r. powodowie zgłosili żądanie ewentualne zasądzenia od R. D. na rzecz A. K. kwoty 512.764,22 złotych i na rzecz M. K. kwoty 128.191,05 złotych, z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 11 grudnia 2008 r. zasądził od R. D. na rzecz A. K. kwotę 335.164,20 złotych i na rzecz M. K. kwotę 83.791,05 złotych, w obu wypadkach z ustawowymi odsetkami od dnia 17 grudnia 2007 r., oddalił dalej idące powództwo oraz zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 11.108,50 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie są lekarzami i prowadzą wspólnie prywatną praktykę ginekologiczną. W dniu 18 grudnia 2000 r. B. W. nabyła prawo własności rzeczonych lokalu mieszkalnego. W dniu 19 stycznia 2001 r. pozwana udzieliła swojemu ojcu R. D. w formie aktu notarialnego pełnomocnictwa, które nie obejmowało umocowania do rozporządzania prawem własności lokalu. W dniu 3 marca 2003 r. B. W. wynajęła A. K. i B. P. rzeczony lokal na potrzeby prowadzonej przez nich praktyki lekarskiej. W dniu 20 listopada 2003 r. R. D., działając w imieniu pozwanej B. W., zawarł z powodami przedwstępną umowę sprzedaży lokalu. Cenę ustalono na kwotę 280.000 złotych, a na jej poczet pozwani wpłacili zadatek w kwocie 60.000 złotych (równowartość 15.000 dolarów amerykańskich). Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta najpóźniej do dnia 31 stycznia 2007 r. Przy zawarciu umowy pozwany R. D. posługiwał się notarialnym pełnomocnictwem sporządzonym w dniu 19 stycznia 2001 r. Pozwany wiedział, że posiadane przez niego pełnomocnictwo nie upoważnia go do sprzedaży lokalu, ponieważ posłużył się identycznym pełnomocnictwem udzielonym mu przed drugą córkę, próbując

sprzedać sąsiedni lokal, ale notariusz odmówił sporządzenia aktu notarialnego. Powodowie nie znali dokładnej treści pełnomocnictwa. W chwili zawarcia umowy przedwstępnej wartość rynkowa rzeczonoego lokalu wynosiła 241.000 złotych. W dniu 12 maja 2004 r. R. D. przyjął od powodów kolejne 15.000 dolarów amerykańskich na poczet ceny sprzedaży lokalu. Pismem z dnia 15 grudnia 2006 r. pełnomocnik powodów zaprosił pozwanych B. W. i R. D. na dzień 20 grudnia 2006 r. do kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy sprzedaży lokalu. W trakcie spotkania pozwany, działając w imieniu B. W., odmówił zawarcia umowy sprzedaży na warunkach określonych w umowie przedwstępnej z dnia 20 listopada 2003 r. Pozwany oświadczył, że chciałby zwrócić podwójny zadatek w kwocie 30.000 dolarów amerykańskich, co stanowiło w dniu zawarcia umowy przedwstępnej równowartość kwoty 120.000 złotych, albo sprzedać lokal po wyższej cenie (10.000 złotych za m²). Powodowie oświadczyli, że zamierzają zawrzeć umowę przyrzeczoną na warunkach określonych w umowie przedwstępnej. Pismem z dnia 18 stycznia 2007 r., skierowanym do powodów, R. D. uchylił się od skutków przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 20 listopada 2003 r., jako zawartej pod wpływem błędu. W chwili upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej (dnia 31 stycznia 2007 r.) wartość rynkowa rzeczonoego lokalu wynosiła 578.000 złotych. Aktualna wartość rynkowa lokalu wynosi 689.000 złotych.

Sąd Okręgowy uznał, że umowa przedwstępna sprzedaży lokalu jest nieważna jako zawarta z przekroczeniem pełnomocnictwa, a B. W. nie potwierdziła tej umowy (art. 103 § 1 k.c.). Było więc bezprzedmiotowe późniejsze uchylenie się przez pozwanego od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Zawarcie umowy przedwstępnej z osobą niemającą umocowania wyrządziło powodom szkodę. Co do zasady podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej rzekomego pełnomocnika stanowi art. 103 § 3 k.c. ograniczający odpowiedzialność do ujemnego interesu umowy. Jednakże gdy działanie rzekomego pełnomocnika jest zawinione, poszkodowanemu przysługuje, zdaniem Sądu Okręgowego, roszczenie o naprawienie szkody na podstawie art. 415 k.c., które obejmuje zarówno poniesione straty, jak i utracone korzyści (art. 361 § 2 k.c.).

Pozwany wniósł apelację od wyroku Sądu Okręgowego w części dotyczącej punktów I, II i IV.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 1 kwietnia 2009 r. oddalił apelację oraz zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 5.400 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny podzielił zarówno ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, jak też dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną, dotyczącą w szczególności wykładni przepisów art. 103 § 1 i 3 oraz art. 415 i 361 k.c.

Pozwany w skardze kasacyjnej zarzucił naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 103 § 3, art. 415 w związku z art. 361 § 1 oraz art. 361 § 1 i 2 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozważenia wymaga przede wszystkim podniesiony w skardze kasacyjnej problem relacji istniejącej między art. 103 § 3 i art. 415 k.c. Sądy orzekające w niniejszej sprawie przyjęły, że powodowie mogą dochodzić odszkodowania na podstawie art. 415 k.c., a więc w pełnej wysokości, podczas gdy skarżący dowodzi, że art. 103 § 3 k.c. kompleksowo reguluje zakres odpowiedzialności rzekomego pełnomocnika, która została ograniczona do tzw. ujemnego interesu umownego. Zdecydowanie trzeba przyznać rację stanowisku prezentowanemu przez Sądy w tej sprawie, które jest zgodne z poglądami orzecznictwa i piśmiennictwa. W motywach Komisji Kodyfikacyjnej do ostatecznego tekstu art. 101 Kodeksu zobowiązań, będącego odpowiednikiem art. 103 k.c., podkreślono, iż łagodna odpowiedzialność fałszywego pełnomocnika, zakreślona granicami ujemnego interesu umownego, została przewidziana dla sytuacji, w której nie wiedział on o braku lub przekroczeniu umocowania. Gdy jednak wiedział i działał rozmyślnie, to przepis ten nie wyłącza możliwości dochodzenia przez drugą stronę wyższego odszkodowania. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 13 października 1937 r., C I 3376/36 (OSN 1938, s. 885) podkreślił, że fałszywy pełnomocnik, który ze świadomością braku pełnomocnictwa, tj. działając w złej wierze, zawarł umowę z trzecim, odpowiada nie tylko za udowodnione przez trzeciego straty powstałe wskutek braku potwierdzenia umowy, lecz również za utracone przez trzeciego z tego powodu korzyści. Należy w związku z tym podkreślić, że jeżeli działanie rzekomego pełnomocnika jest przez niego zawinione, to nie należy stawiać poszkodowanemu przeszkód w zakresie dochodzenia roszczenia na podstawie art.

415 k.c. Będzie mógł on wówczas domagać się odszkodowania w zasadzie za całą wyrządzoną szkodę, a więc w zakresie *damnum emergens* i *lucrum cessans* (art. 361 § 2 k.c.). Jego rzeczą będzie udowodnienie przed sądem wysokości tej szkody, pozostawania jej w adekwatnym związku przyczynowym z działaniem sprawcy (art. 361 § 1 k.c.) oraz winy (art. 415 k.c.), za to wysokość odszkodowania nie będzie limitowana tzw. interesem ujemnym umowy. Odmienna wykładnia, w ogóle wyłączająca możliwość dochodzenia roszczenia od rzekomego pełnomocnika odszkodowania na podstawie art. 415 k.c., w praktyce zachęcałaby do działań sprzecznych z prawem, bowiem konsekwencje zawarcia umowy z przekroczeniem umocowania albo bez umocowania byłyby znikome, jeżeli przyjąć, że obejmowałyby wyłącznie koszty poniesione w związku z zawarciem umowy. Nie budzi zatem wątpliwości teza, że w niniejszej sprawie może wchodzić w rachubę odpowiedzialność za szkodę spowodowaną wzrostem wartości lokalu. Wysokość takiej szkody oblicza się, stosując tzw. metodę dyferencyjną, zgodnie z którą należy porównać wartość aktualnego majątku poszkodowanego z tym, jaki by był, gdyby nie wystąpiło działanie wyrządzające szkodę. W konkluzji należy zatem przyjąć, że pełnomocnik, który w sposób zawiniony zawarł bez umocowania umowę przedwstępną sprzedaży lokalu, jest obowiązany do naprawienia szkody nie tylko w granicach ujemnego interesu umownego (art. 103 § 3 k.c.), ale również na podstawie art. 415 w związku z art. 361 k.c.

Nie oznacza to jednak, że w niniejszej sprawie należało przyjąć rozszerzoną odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego oraz zasądzić odszkodowanie w takiej wysokości, jak to uczynił Sąd Okręgowy, a potwierdził Sąd Apelacyjny. Przede wszystkim budzi wątpliwości stanowisko obu Sądów co do tego, czy pozwany rzeczywiście w sposób przez siebie zawiniony zawarł umowę przedwstępną bez umocowania, ponieważ wiedział, że pełnomocnictwo nie uprawnia go do sprzedaży rzeczonoego lokalu, w sytuacji gdy umowa przedwstępna została sporządzona w formie aktu notarialnego. Nie jest tu wystarczający argument, mający świadczyć o tym, że pozwany wiedział, iż pełnomocnictwo nie upoważnia go do sprzedaży lokalu, ponieważ wcześniej posłużył się identycznym pełnomocnictwem udzielonym mu przed drugą córkę, próbując sprzedać sąsiedni lokal, ale inny notariusz odmówił sporządzenia aktu notarialnego. Pozwany, zawierając umowę

przedwstępną sprzedaży lokalu, musiał przecież działać w zaufaniu do notariusza (zgodnie z art. 2 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie, Dz. U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158 ze zm., notariusz w zakresie swoich uprawnień działa jako osoba zaufania publicznego). Powstaje poza tym pytanie, w jakim celu pozwany zawierałby rozważaną umowę, wiedząc, że nie ma umocowania do jej zawarcia.

Sąd Okręgowy w ogóle nie badał istnienia normalnego związku przyczynowego między działaniem pozwanego a szkodą, Sąd Apelacyjny ograniczył się zaś do stwierdzenia, że w jego ocenie zachodzi związek przyczynowy. W okolicznościach niniejszej sprawy szkoda powstała z przyczyn w znacznym stopniu niezależnych od żadnej ze stron nieważnej umowy przedwstępnej, mianowicie z powodu znacznego wzrostu cen mieszkań w okresie między zawarciem umowy przedwstępnej a końcowym terminem realizacji umowy przyrzeczonej. Strony, które zawarły umowę w okresie, gdy wartość lokalu wynosiła 241.000 złotych, założyły, że jego wartość wzrośnie do 280.000 złotych, gdy tymczasem, po upływie ponad trzech lat od zawarcia umowy, wzrosła ona do 578.000 złotych. Wymaga w tej sytuacji wyjaśnienia, czy tak znaczne zwiększenie wartości lokalu mieściło się w granicach normalnych następstw działania pozwanego oraz czy związane z tym ryzyko powinno obciążać wyłącznie pozwanego, czy też powinno być równomiernie podzielone między obie strony sporu. Należy w związku z tym podkreślić, czego obydwie Sądy w ogóle nie wzięły pod uwagę, że normalny związek przyczynowy nie tylko stanowi jedną z koniecznych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, ale wpływa również na określenie wysokości odszkodowania.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.