

Odpowiedzialność organizatora przetargu za niezawarcie umowy

Marta Wiśniewska, [radca prawny Warszawa Rödl & Partner](#)

Osoba, która wygrała przetarg, ale umowy nie zawarła z winy organizatora, może domagać się od niego odszkodowania obejmującego nie tylko rzeczywistą szkodę, ale także utracone korzyści.

Tak uznał Sąd Najwyższy w wyroku z 14 stycznia 2016 r., IV CSK 226/15.

A.Z. zamierzając rozpocząć własną działalność rolniczą złożyła wniosek do ARiMR o przyznanie pomocy finansowej w wysokości 75 tys. zł w ramach programu „Ułatwianie startu młodym rolnikom”. Jednym z warunków otrzymania dotacji było posiadanie własnego gruntu rolnego. A.Z. zdecydowała się na zakup nieruchomości rolnej od ANR, dla której przygotowała biznes plan, zaakceptowany w ramach programu pomocowego.

A.Z. wzięła udział w przetargu na zakup wybranej nieruchomości. A.Z. wygrała przetarg oraz uzyskała kredyt na zakup nieruchomości. Ostatecznie nie doszło jednak do sfinalizowania transakcji umowy sprzedaży z winy ANR – w momencie podpisywania umowy okazało się bowiem, że na nieruchomości znajdują się kurhany, tj. cmentarzyska kultury łużyckiej, które objęte są pełną ochroną konserwatorską. ANR o tym stanowisku archeologicznym, wyłączającym spod działalności rolnej około 25 proc. powierzchni przedmiotowej nieruchomości, została poinformowana przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków już parę miesięcy wcześniej, przed zorganizowaniem przetargu na zbycie nieruchomości. Zaniedbanie ANR podania tej informacji w ogłoszeniu przetargu przy określeniu jego przedmiotu w zaistniałej sytuacji uniemożliwiło A.Z. nabycie w określonym terminie odpowiedniej nieruchomości, co skutkowało ostatecznie zdezaktualizowaniem jej planu biznesowego, wygaśnięciem decyzji o przyznaniu dofinansowania, a co za tym idzie utratą prawa do otrzymania wsparcia w wysokości 75 tys. zł. A.Z. – powódka w sprawie – wystąpiła przeciwko ANR z pozwem o zapłatę określonej kwoty tytułem naprawienia szkody spowodowanej brakiem zawarcia przez ANR umowy sprzedaży. Żądana przez powódkę kwota obejmowała m. in. kwotę w wysokości 75 tys. zł tytułem utraconego dofinansowania. Sąd I instancji uwzględnił powództwo w tym zakresie, jednak na skutek apelacji pozwanej sąd II instancji zmienił wyrok w ten sposób, że powództwo, m. in. w zakresie kwoty 75 tys. zł, oddalił. Sąd ten uznał, że takie zaniedbanie pozwanej przy realizacji przetargu stanowiło na zasadzie art. 704 § 2 zd. 3 Kodeksu cywilnego (k.c.) podstawę jej odpowiedzialności za wyrządzoną tym zaniedbaniem szkodę. Zakres obowiązku odszkodowawczego dotyczy jednak tzw. ujemnego interesu umownego, który nie obejmuje kwoty 75 tys. zł. Skargę kasacyjną od wyroku sądu II instancji w części oddalającej żądanie zasądzenia kwoty 75 tys. zł wniósł rzecznik praw obywatelskich, zarzucając naruszenia art. 704 § 2 zd. 3 k.c. oraz art. 361 § 1 k.c. Sąd Najwyższy uwzględnił skargę kasacyjną, uchylił zaskarżony wyrok oraz przekazał sprawę sądowi II instancji do ponownego rozpatrzenia.

Komentarz eksperta

Zgodnie z art. 704 § 2 zd. 3 k.c., jeżeli organizator przetargu uchyliła się od zawarcia umowy, uczestnik, którego oferta została wybrana, może żądać zapłaty podwójnego wadium (o ile było zastrzeżone) albo naprawienia szkody – wybór pomiędzy tymi roszczeniami przysługuje uczestnikowi. Podstawą roszczenia odszkodowawczego – zgodnie z treścią tego przepisu – jest okoliczność, że do zawarcia umowy nie doszło, a więc brak jest stosunku zobowiązaniowego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z 14 lutego 2013 r., I ACa 488/12).

Zagadnieniem nad którym pochylił się Sąd Najwyższy analizując przedmiotową sprawę, był przede wszystkim zakres odpowiedzialności podmiotu organizującego przetarg w przypadku niedojścia do zawarcia umowy z jego winy. Sąd II instancji, zmieniając wyrok sądu I instancji w tej części, uznał, że odpowiedzialność organizatora przetargu ogranicza się jedynie do ujemnego interesu niedoszłej do skutku umowy. W praktyce oznacza to, że organizator przetargu zobowiązany byłby jedynie do pokrycia rzeczywistej szkody wyrządzonej przez to, że zamierzona umowa nie została zawarta (czyli wydatków, które poniósł uczestnik w związku z zamiarem zawarcia umowy), a wykluczona byłaby możliwość przyznania takiemu zwycięzcy przetargu odszkodowania za utracone przez niego korzyści. W przedmiotowej sprawie oznaczałoby to, że w granicach obowiązku odszkodowawczego nie mieściłaby się szkoda powódki wynikła z utraty przyznanej jej już pomocy finansowej.

Z analizy przedmiotowego orzeczenia Sądu Najwyższego wynikają dwa istotne dla praktyki wnioski. Po pierwsze, Sąd Najwyższy, nie podzielając stanowiska sądu II instancji, wskazał, że zgodnie z generalną zasadą wynikającą z art. 361 k.c., naprawienie szkody obejmuje – w granicach normalnego związku przyczynowego – nie tylko straty, które poszkodowany poniósł, ale także i utracone korzyści, czyli korzyści, które mógłby dany podmiot osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. W związku zaś z tym, że w art. 704 § 2 zd. 3 k.c. nie ograniczono ustawowo wysokości odszkodowania do ujemnego interesu umownego (co zaś ustawodawca czyni wprost w niektórych przypadkach), to nie można wykluczyć możliwości dochodzenia pełnego odszkodowania za szkodę pozostającą w związku przyczynowym z zachowaniem organizatora przetargu.

Druga istotna kwestia poruszona przez Sąd Najwyższy w sprawie dotyczy sposobu ustalenia wysokości należnego odszkodowania w przypadku utraty prawa do dofinansowania. Sąd Najwyższy wskazał, wbrew stanowisku powódki, że wysokości poniesionej szkody nie można jednoznacznie utożsamiać z kwotą przyznanego dofinansowania. Zgodnie z ogólnymi zasadami określonymi w art. 361 k.c., rozmiar szkody ustala się biorąc pod uwagę całość adekwatnych następstw zdarzenia wyrządzającego szkodę. W przedstawionym stanie faktycznym powódka była zaś zobowiązana do dokonania pewnych inwestycji określonych w biznesplanie, co wiązało się m. in. z koniecznością ponoszenia określonych wydatków z przyznanej kwoty dofinansowania, pod rygorem jej zwrotu. Choć nie ma wątpliwości, że w przedmiotowej sprawie po stronie powódki wystąpiła szkoda majątkowa, to jednak – zgodnie z zaprezentowanym przez Sąd Najwyższy stanowiskiem – przy ustalaniu kwoty należnego jej odszkodowania należało wziąć pod uwagę także wysokość jej zobowiązań wynikających z decyzji o przyznaniu dofinansowania.

Analizowany wyrok Sądu Najwyższego, jako jeden z pierwszych bezpośrednio odnoszących się do kwestii zakresu odpowiedzialności organizatorów przetargów, będzie miał istotne znaczenie praktyczne w sprawach dotyczących realizacji takich roszczeń przez uczestników przetargów. Wyrok ten wyjaśnia ponadto wszelkie wątpliwości, które pojawiały się w doktrynie w tym zakresie.

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/312019925-Odpowiedzialnosc-organizatora-przetargu-zaniezawarcie-umowy.html?#ap-1>