



Sygn. akt III CK 103/05

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Henryk Pietrkowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. i M. małżonków W.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w G.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 14 października 2005 r., kasacji powodów od wyroku Sądu Okręgowego w S. z dnia 22 lipca 2004 r., sygn. akt I Ca (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w S. zmienił wyrok Sądu Rejonowego w G. z dnia 22 grudnia 2003 r. i oddalił powództwo o zasądzenie odszkodowania z tytułu szkody polegającej na utracie korzyści w kwocie 12 000 zł, wynikających z ulgi budowlanej przewidzianej w prawie podatkowym, z której powodowie nie mogli skorzystać wskutek bezzasadnego uchylecia się strony pozwanej od zawarcia „umowy

realizacyjnej” o wybudowanie mieszkania zmierzającej do przeniesienia prawa do lokalu mieszkalnego.

Według dokonanych ustaleń strony zawarły w dniu 26 października 2001 r. umowę przedwstępną, na podstawie której strona pozwana zobowiązała się do zawarcia do dnia 31 marca 2002 r. umowy o wybudowanie – z przeznaczeniem dla powodów lokalu mieszkalnego o pow. około 45 m². Po zawarciu umowy przedwstępnej strona pozwana zdecydowała, że powierzchnia lokalu mieszkalnego przeznaczonego dla powodów powiększona zostanie do 69 m², o czym powodowie dowiedzieli się w grudniu 2001 r. Powodowie wezwali stronę pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej. Z braku możliwości sfinansowania takiego lokalu, który w stosunku do uzgodnionego w umowie zamiast 72.000 zł kosztowałby 110.400 zł (38.400 zł różnicy) powodowie nie zdecydowali się na zawarcie umowy przyrzeczonej, która przedłożona została powodom do podpisania w marcu 2002 r. Strona pozwana zwróciła powodom 10.000 zł, którą wpłacili tytułem zaliczki w dniu zawarcia umowy przedwstępnej. Wskutek niezawarcia umowy przyrzeczonej powodowie utracili możliwość odliczenia od podatku dochodowego od osób fizycznych kwoty 13.600 zł, stanowiącej 19 % ceny lokalu o pow. 45 m².

Sąd Rejonowy uznając powództwo za uzasadnione uwzględnił je tylko do kwoty 12.000 zł, bowiem w zakresie powyżej tej kwoty roszczenie – jako rozszerzone po terminie wskazanym w art. 390 § 3 k.c. – uległo przedawnieniu.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację strony pozwanej uznał, że skarżąca Spółdzielnia bezpodstawnie uchylila się od zawarcia umowy przyrzeczonej, mimo to uwzględnił apelację, bowiem powodowie nie wykazali, że ponieśli szkodę. Wprawdzie powodowie jako podatnicy – w związku z niezawarciem umowy przyrzeczonej - nie mogli skorzystać z ulgi budowlanej, nie oznacza to jednak, że w razie zawarcia umowy przyrzeczonej z ulgi takiej skorzystaliby. Powodowie w zeznaniu podatkowym za 2001 r. (PIT 37) nie wykazali wydatków na zakup mieszkania, mimo że je ponieśli, zawierając umowę przedwstępną, utracili zatem prawo do skorzystania z ulgi podatkowej w roku 2001, 2002 i w latach następnych. Powodowie zatem sami pozbawili się uzyskania korzyści z tytułu takiej ulgi.

Kasacja powodów oparta została na podstawie naruszenia przepisów postępowania - art. 231 i 233 § 1 k.p.c. oraz prawa materialnego – art. 390 § 1 k.c.. Skarżący wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie apelacji strony pozwanej

ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Trafnie podniesiony został w kasacji zarzut naruszenia art. 390 § 1 zd. 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyliła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Z ustaleń oraz przyjętej przez Sąd Okręgowy ich oceny prawnej wynika, że strona pozwana uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej, a zatem powodowi przysługuje roszczenie o naprawienie szkody w zakresie tzw. ujemnego interesu umownego. Przyjmuje się zgodnie z literaturze i orzecznictwie, że pojęciem tym objęte są zarówno straty (*damnum emergens*), jak również utracone korzyści (*lucrum cessans*) – poniesione w związku z zawarciem umowy przedwstępnej. Nie budzi wątpliwości prezentowana przez powodów teza, że gdyby doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej powodowie mogliby uzyskać korzyść polegającą na odliczeniu od podatku od osób fizycznych wydatków poniesionych na potrzeby mieszkaniowe. Uprawnienie do uzyskania takiej korzyści wynika z przepisów art. 27lit. „a” ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn. Dz.U. 2000 r.. Nr 14, poz.176 ze zm.) oraz art.4 ustawy z dnia z dnia 21 listopada 2001 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 134, poz.1509 ze zm.). Sąd Okręgowy dostrzegł zawarte w tych przepisach uprawnienie, z jakiego powodowie mogliby skorzystać – gdyby strona pozwana nie uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej - a mimo to, kierując się wywodami zawartymi w opinii biegłego uznał, że „powodowie sami pozbawili się pewnej szansy uzyskania korzyści”. Wniosek Sądu Okręgowego oparty został na błędnym założeniu, że pozwani mogli a nie wykazali w zeznaniu podatkowym za 2001 r. wydatków poniesionych na zakup mieszkania. Nie wymaga szerszego uzasadnienia stwierdzenie, że skoro w chwili składania zeznania podatkowego za 2001 r. (koniec kwietnia 2002 r.) powodowie mieli świadomość, że strona pozwana uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej o wybudowanie mieszkania, to nie mogli wykazywać poniesionych wydatków na zakup mieszkania, zwłaszcza, że - jak wynika z ustaleń - wydatki te zostały powodowi zwrócone. Skarżący trafnie podnieśli w kasacji, że biegły powinien ograniczyć swą opinię do obliczenia należnej powodowi ulgi podatkowej nie

zaś - jak to uczynił – dokonywać, zastrzeżonej dla sądu, interpretacji przepisów prawa. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. został zatem także wykazany.

Z przytoczonych względów kasację należało uwzględnić i orzec, jak w sentencji (art. 393¹³ § 1 k.p.c. i art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych, Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98).