



Sygn. akt I CSK 177/07

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 8 sierpnia 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Antoni Górski (sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

w sprawie z powództwa A.P.

przeciwko I. S.A.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 8 sierpnia 2007 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 1 grudnia 2006 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Powód A.P. wnosił o zasądzenie od pozwanej I. S.A. 72.760 zł. tytułem naprawienia szkody poniesionej na skutek odstąpienia przez pozwaną od umowy realizacyjnej z dnia 3 września 2003 r. na wybudowanie lokalu mieszkalnego.

Wyrokiem zaocznym z dnia 28 października 2004 r. Sąd Okręgowy w W. uwzględnił powództwo, jednakże na skutek sprzeciwu pozwanego od tego orzeczenia Sąd uchylił je i powództwo oddalił na koszt powoda, czyniąc następujące ustalenia:

W dniu 2 lipca 2003 r. A.T. zawarła z pozwaną pisemną umowę realizacyjną na wybudowanie i sprzedaż jej lokalu mieszkalnego nr 58 o pow. 154,2 m<sup>2</sup> w budynku przy A. za cenę 560.000 zł. Termin wykonania umowy ustalono na 15 sierpnia 2003 r. W dniu 11 lipca 2003 r. sporządzono aneks do tej umowy, zgodnie z którym kupującym, obok A.T. będzie powód i jego siostra A.P. W aneksie ustalono wartość brutto mieszkania na 600.000 zł., przy czym zapłatę tej kwoty rozłożono w ten sposób, że A.T. miała zapłacić 285.000 zł. a rodzeństwo P. 315.000 zł. W dniu 2 września 2003 r. została zawarta umowa realizacyjna, dotycząca sprzedaży przez pozwaną A.T. i powodowi wspomnianego lokalu, przy czym termin zakończenia budowy ustalono na 30 listopada 2003 r. (w tekście tej umowy figuruje niewłaściwa jej data - 02.07.2003 r.).

Na dzień 2 września 2003 r. tytułem zaliczki na cenę lokalu kandydaci na nabywców wpłacili pozwanej następujące kwoty: A.T. 140.000 zł. i powód 120.000 zł. Zapłata pozostałej części ceny miała nastąpić do dnia 26 września 2003 r., z tym, że na A.T. przypadało 145.000 zł., a na powoda 195.000 zł. W § 7 umowy zastrzeżono, że jeżeli jedna z kupujących osób lub osoba przez nią wskazana nie uści w tym terminie przypadającej na nią części należności, druga z nich ma prawo nabyć prawo do całości lokalu nr 58. Jeżeli zaś obie kupujące osoby nie wywiążą się z umowy, kwota dotychczas wpłacona przez A.T. będzie traktowana jak zadek. Umowa przewidywała, że po spełnieniu warunków finansowych do umowy notarialnej nabycia lokalu może przystąpić inna osoba wskazana przez nabywcę z umowy pisemnej. Powodowi brakowało środków finansowych, gdyż bank odmówił udzielenia mu kredytu, wobec czego postanowił zbyć swój udział w prawie do

lokalu nr 58. Zgłosił więc ofertę sprzedaży za pośrednictwem agencji obrotu nieruchomościami. Na ofertę zgłosił się R.C., z którym zawarto w dniu 20 sierpnia 2003 r. umowę pośrednictwa, a w dniu 15 września 2003 r. pisemną umowę przedwstępną nabycia udziału powoda w tym mieszkaniu. Zgodnie z tą umową R.C. zobowiązał się zapłacić powodowi do dnia 24 września 2003 r. kwotę 145.000 zł., a resztę uzgodnionej ceny, tj. kwotę 195.000 zł., najpóźniej w dniu podpisania aktu notarialnego nabycia udziału w lokalu. Powód od razu w dniu zawarcia umowy, a więc 15 września powiadomił o niej prezesa pozwanej spółki, od którego dowiedział się, że całe mieszkanie nr 58 zostało w tymże samym dniu sprzedane na współwłasność A.T. oraz wskazanej przez nią nabywczyni H.M. A.T. złożyła w dniu 12 września oświadczenie, że wszelkie ewentualne roszczenia powoda w stosunku do spółki przejmuje na siebie.

Powód, zawierając umowę z R.C., pobrał od niego zadatek w wysokości 50.000 zł. Wobec nie dojścia do skutku umowy notarialnej, musiał zwrócić mu zadatek w podwójnej wysokości, czyli poniósł szkodę w kwocie 50.000 zł., poza tym opłacił prowizję agencji pośrednictwa nieruchomości w kwocie 6.500 zł., wreszcie utracił zysk wynikający z różnicy pomiędzy ceną, którą miał zapłacić pozwanej, a uzgodnioną z R.C. w kwocie 162.600 zł., z której dochodzi zasądzenia w niniejszej sprawie tylko 10%, tj. 16.200 zł. - co daje łącznie kwotę 72.760 zł.

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 7 lutego 2006 r. oddalił powództwo o zasądzenie tej kwoty od pozwanej spółki, wobec braku w sprawie podstawowych przesłanek do przypisania jej odpowiedzialności odszkodowawczej. Przede wszystkim, w ocenie tego Sądu, winę za nie dojście do skutku umowy sprzedaży lokalu ponosi A.T., a nie pozwana spółka, co czyni roszczenie chybionym co do zasady. Poza tym powód nie wykazał realnie poniesionej szkody, a wreszcie, pomiędzy tą deklarowaną przez niego szkodą a działaniem pozwanej nie zachodzi adekwatny związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 k.c.

Apelacja powoda od tego orzeczenia została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 1 grudnia 2006 r. Sąd ten wprawdzie stwierdził, iż bezprzedmiotowe są rozważania Sądu I Instancji co do zawinienia A.T. w stosunku do powoda, gdyż nie jest ona pozwaną w procesie, jednakże zaaprobował ocenę tego Sądu co do nie udowodnienia przez powoda faktu poniesionej szkody oraz

braku normalnego związku przyczynowego pomiędzy ewentualną szkodą a działaniem pozwanej, co dawało mu wystarczającą podstawę do nieuwzględnienia apelacji.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżył skargą kasacyjną powód. Zarzucił naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 471 k.c., art. 361 § 1 k.c. oraz art. 390 § 1 k.c. i na tej podstawie wnosił o jego uchylenie, a także o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego i uwzględnienie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Strony łączyła umowa realizatorska, w praktyce określana też jako umowa deweloperska. W orzecznictwie przyjmuje się, że jest to rodzaj umowy nie nazwanej (mieszanej), powstałej ze szczególnego połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, w której podstawę i przyczynę działania dewelopera stanowi docelowy zamiar przekazania inwestycji użytkownikowi za ustalonym wynagrodzeniem. Deweloper odpowiada za szkodę wynikłą z nie wykonania zobowiązania na podstawie art. 471 k.c. Szkodę zamawiającego w takiej sytuacji stanowi uszczerbek majątkowy, rozumiany jako różnica między aktualnym stanem majątku wierzyciela, a stanem hipotetycznym, jaki by istniał, gdyby zobowiązanie zostało wykonane (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, OSNC 2004, nr 7 – 8, poz. 130 i z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 521/03, LEX nr 183717).

Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że wprawdzie Sąd Apelacyjny rozpoznawał odpowiedzialność pozwanego dewelopera w ramach art. 471 k.c., ale zrobił to niekonsekwentnie. Przede wszystkim należało ustalić i ocenić czy powód miał rzeczywiste szanse dotrzymania ustalonych terminów sfinansowania kosztów budowy, co łączyło się z perspektywą uzyskania przez niego środków finansowych z umowy zawartej z R.C. Jeśli perspektywa ta była realna, to pozwany ponosiłby odpowiedzialność za przedwczesną notarialną sprzedaż udziału w lokalu innej osobie, zamiast powodowi. W powołanych orzeczeniach Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że zachodzi normalny związek przyczynowy między nie dochowaniem umowy przez dewelopera, a szkodą w postaci utraty wartości mieszkania, które miało być przeznaczone dla zamawiającego, pomniejszoną, rzecz jasna, o wysokość wpłat do których uiszczenia zobowiązany był zamawiający

deweloperowi. Odmienny pogląd Sądu Apelacyjnego, który uznaje ten związek za zbyt odległy nie zasługuje więc na akceptację. To zaś uzasadnia zarzuty skargi kasacyjnej naruszenia art. 471, art. 6 i art. 361 § 1 k.c. Skarżący trafnie podnosi też, że nie są zrozumiałe powody, dla których Sąd uznał, że faktura dotycząca wpłaty przez powoda na rzecz agencji pośrednictwa obrotem nieruchomości kwoty 6.500 zł. w istocie nie potwierdza dokonanej wpłaty. Inna rzecz, czy kwota ta – w perspektywie dochodzonego roszczenia za utraconą korzyść majątkową w kwocie 16.200 zł. - stanowiła rzeczywistą szkodę powoda, czy też tylko konieczny koszt umowy z R.C., od którego powód miał uzyskać środki na sfinansowanie umowy z pozwanym.

Natomiast bezzasadny jest zarzut skargi kasacyjnej naruszenia art. 390 § 1 k.c. W przytoczonym orzecznictwie wyjaśniono, że brak jest podstaw do traktowania umowy deweloperskiej jako umowy przedwstępnej i Sąd Apelacyjny tak jej nie traktował. Ubocznie więc tylko warto zauważyć, że takie ewentualne zakwalifikowanie tej umowy mogłoby działać na niekorzyść skarżącego, z uwagi na ograniczoną odpowiedzialność za nie dojście do skutku umowy przyrzeczonej, przewidzianą w art. 390 § 1 k.c.

Z podanych względów zaskarżony wyrok nie mógł się ostać, w związku z czym na podstawie art. 398<sup>15</sup> w zw. z art. 108 § 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.