



Sygn. akt I CSK 457/10

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 29 kwietnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Wojciech Katner (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Marta Romańska
SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z powództwa Kongregacji Kupieckiej w R.
przeciwko Cechowi Rzemiosł Wielobranżowych w R.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 29 kwietnia 2011 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku
Sądu Apelacyjnego
z dnia 14 stycznia 2010 r.,

- 1) oddała skargę kasacyjną**
- 2) zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 1800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 14 stycznia 2010 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego Cechu Rzemiosł Wielobranżowych w R. od wyroku Sądu Okręgowego w R. z dnia 28 września 2009 r. w sprawie z powództwa Kongregacji Kupieckiej w R. o zapłatę.

W sprawie ustalony został następujący stan faktyczny. Na podstawie umowy inwestorskiej z dnia 5 lutego 1976 r. zawartej między poprzednikami prawnymi strony pozwanej a poprzednikiem prawnym strony powodowej, ten ostatni pokrył 23% ogólnych kosztów budowy Domu Rzemiosła w R., liczonych według cen z 1983 r., w wysokości 3.871.860 złotych przed denominacją. Poprzednik prawny pozwanego otrzymał w 1976 r. w wieczyste użytkowanie działkę, na której znajduje się przedmiotowy budynek, a dnia 23 grudnia 2005 r. pozwany nabył własność nieruchomości. Następnie pozwany dnia 18 grudnia 2007 r. wypowiedział stronie powodowej umowę z dnia 11 maja 1992 r. zawartą pomiędzy podmiotami wspólnie inwestującymi budowę, na mocy której dokonano podziału lokali budynku do wyłącznego użytkowania przez wspólnie inwestorów i określono warunki eksploatacji budynku. W 2008 r. powódka utraciła posiadanie lokali nr 1 i 2, a z początkiem 2008 r. – lokali nr 3 i 4. Pozwem z dnia 10 kwietnia 2009 r. wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 575.000 złotych tytułem nakładów poniesionych na nieruchomość. Roszczenie oparła na przepisach art. 226 k.c. oraz równolegle art. 471 k.c., uzasadniając je niedochowaniem przez pozwanego warunków umowy z 1976 r., zgodnie z którą po zakończeniu inwestycji i rozliczeniu kosztów miał nastąpić podział fizyczny budynku i przekazanie wydzielonych jego części na własność wspólnie inwestorom.

Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego żadaną kwotę wraz z nakazaniem ściągnięcia od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwoty 28.750 złotych tytułem wpisu, od którego zwolniona była strona powodowa. Sąd ten uznał, że pozwany jednostronnie odstąpił od umowy inwestorskiej z 1976 r., w wyniku czego powódka utraciła samoistne posiadanie użytkowanych przez siebie lokali, a zasądzona kwota stanowi na podstawie art. 471 k.c. odszkodowanie w wysokości 11,5% wartości

budynku, przy czym odpowiada to też równowartości nakładów poczynionych na przedmiotową inwestycję, zgodnie z art. 226 k.c. Z ustaleń Sądu wynika, że pozwany nie kwestionował procentowego wyliczenia udziału powódki w budowie, ani też odpowiadającej temu udziałowi równowartości obliczonej według obecnej ceny budynku. W wyniku rozpoznania apelacji Sąd drugiej instancji, oddalając apelację, za właściwą podstawę prawną odszkodowania uznał tylko art. 471 k.c., czyli odpowiedzialność dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

W skardze kasacyjnej pozwany zarzucił zaskarżonemu wyrokowi naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 471 k.c., w szczególności poprzez wadliwe ustalenie pojęcia szkody oraz niewłaściwe zastosowanie art. 361 § 1 i 2 k.c. i uznanie, że w wyniku rozwiązania przez pozwanego umowy najmu powódka doznała szkody w wysokości 575.000 złotych. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania. W odpowiedzi na skargę strona powodowa wniosła o jej oddalenie z zasądzeniem kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna podlega oddaleniu.

Rozważenia wymaga prawidłowość zastosowania art. 471 k.c. przez Sąd drugiej instancji z punktu widzenia spełnienia przez pozwanego przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej wynikającej z tego przepisu. Na wstępie należy podzielić pogląd prawny wyrażony w zaskarżonym wyroku, że na podstawie ustalonego stanu faktycznego zasadne było przyjęcie odpowiedzialności pozwanego z tytułu nienależyte wykonanego zobowiązania (art. 471 k.c.), którego źródłami była umowa między poprzednikami prawnymi stron z 1976 r., a następnie z 1992 r. (por. wyrok SN z 27 lutego 2003 r., IV CKN 1847/00, Lex nr 82283). Umowy te nie zostały należycie wykonane przez pozwanego, a odstąpienie przez niego od tych umów spowodowało utratę przez stronę powodową zajmowanych przez nią lokali we wspólnie postawionym budynku i stało się bezpośrednią przyczyną szkody, pozostającej, jak wynika z ustaleń Sądu w normalnym związku

przyczynowym ze zdarzeniem ją powodującym (zob. wyrok SN z dnia 26 listopada 2004 r., I CK 281/04, Lex nr 146366). W skardze kasacyjnej nie kwestionuje się ani przyjętej w zaskarżonym wyroku podstawy prawnej odpowiedzialności pozwanego, ani przesłanki nienależytego wykonania (niewykonania) zobowiązania pozwanego, wynikającego najpierw z umowy z 1976 r. o wspólnie inwestowaniu „Domu Rzemiosła”, a następnie umowy z 1992 r. Podważa się natomiast fakt poniesienia szkody przez powódkę i jej wysokości w zasądzonej kwocie (nazywając to błędnie w skardze wadliwym ustaleniem pojęcia szkody), ze względu na przyczyny tej szkody.

Pojęcie szkody nie ma wprawdzie ustawowego określenia, ale zgodnie przyjmuje się w orzecznictwie i w doktrynie, że chodzi o uszczerbek poniesiony w dobrach chronionych poszkodowanego, wbrew jego woli, wskutek zdarzenia wyrządzającego szkodę. Tym zdarzeniem w wypadku odpowiedzialności *ex contractu* jest niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Jest dowiedzione, że w niniejszej sprawie polegało ono na niedokonaniu takiego podziału praw do budynku między stronami, jaki wynikał z umowy o współfinansowaniu budowy i obowiązującej w tamtym czasie podstawy prawnej dotyczącej inwestycji wspólnych.

Nie ma racji skarżący, że za szkodę zostało uznane przez Sąd Apelacyjny pozbawienie powódki posiadania lokali w przedmiotowym budynku i równoważące to koszty wynajęcia przez nią podobnych pomieszczeń. Takie koszty mogłyby zwiększać wysokość szkody powódki, ale o ich ewentualny zwrot nie toczy się niniejsze postępowanie. Pomimo zatem, że pozwany powołuje się w skardze kasacyjnej na obowiązywanie art. 361 § 1 i 2 k.c., to niezasadnie uważa, że Sąd w zaskarżonym wyroku związał zastosowanie tych przepisów z wartością utraconych przez powoda lokali w sensie rzeczowym. Ma w tym miejscu rację skarżący, że z zajmowanymi przez powoda lokalami nie wiązało się jakieś prawo rzeczowe akurat do nich, ale to nie znaczy jednak, że lokale te zajmowane były przez stronę powodową bez podstawy prawnej, albo na skutek umów, których zawarcie nie zależało także od woli pozwanego. Podstawę prawną korzystania z lokali przez stronę powodową tymczasowo stanowiła umowa z 1992 r., mająca obowiązywać, jak wynika z jej treści do czasu rozliczenia inwestycji, według wartości nakładów poniesionych na nią przez obie strony w czasie budowy.

Do takiego rozliczenia nie doszło, a na skutek uzyskania przez pozwanego, na którego tylko rzecz ustanowione było użytkowanie wieczyste gruntu – prawa własności całej nieruchomości w 2005 r., powstał po jego stronie obowiązek obligacyjny zapłacenia powodce odszkodowania (zob. wyrok SN z dnia 12 października 1999 r., III CKN 355/98, Biul. SN 2000, nr 1, s. 9).

Poniesienie szkody przez powódkę, jako następczynię prawną współinwestującą wybudowanie budynku „Domu Rzemiosła” w R., która nie otrzymała od pozwanego, będącego obecnie właścicielem nieruchomości gruntowej wraz z budynkiem zwrotu poniesionej części kosztów inwestycji, jest oczywiste i ustalenia w tej mierze dokonane przez Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku są prawidłowe, a zarzuty podniesione w skardze nie zasługują na uwzględnienie.

Niezasadne jest również zarzucanie zaskarżonemu wyrokowi naruszenie art. 361 § 1 i 2 k.c. w zakresie ustalenia wysokości szkody. Wysokość ta nie jest związana, podobnie jak sama szkoda, wbrew twierdzeniom skarżącego, z rozwiązaniem przez pozwanego umowy najmu lokali użytkowych w majątku powoda (skarżący ma chyba na myśli lokale użytkowane przez stronę powodową). Nie tylko dlatego, że o umowie najmu nie było mowy, pojawia się raczej w twierdzeniach pozwanego umowa użyczenia powodce zajmowanych przez nią lokali, ale ze względu na dochodzenie odszkodowania związanego z wysokością kosztów poniesionych na wybudowanie całego budynku. Należy zatem ocenić, czy Sąd Apelacyjny prawidłowo uznał za właściwą wysokość zwrotu tych kosztów kwotę 575.000 złotych, wynikającą z dzisiejszej wartości całego budynku. Z ustaleń wynika, że kwota ta stanowi 11,5% wartości budynku, co odpowiada procentowej wielkości środków pieniężnych, jakie dowiedziono, że poniósł poprzednik prawny powódki, następnie przekształcony podmiotowo, w tej części, która dotyczy powódki. Kwestia ta, podobnie jak odpowiadająca jej kwota pieniędzy, co było już wcześniej wskazane, nie była negowana przez pozwanego i została uznana przez Sądy rozpoznające niniejszą sprawę za bezsporną (por. wyrok SN z dnia 27 maja 1971 r., II CR 122/71, Lex nr 6935). Co do wysokości kwoty, którą należałoby zapłacić z tytułu partycypowania powódki w kosztach budowy „Domu Rzemiosła”, który stał się własnością pozwanego między stronami nie ma zatem sporu. Podniesiony w skardze spór dotyczył wystąpienia samej szkody, a jej wysokości

tylko w odniesieniu do ekwiwalentu za najem lokali, w zamian za te, z których korzystania powódka została pozbawiona w przedmiotowym budynku. Skoro zostało wyjaśnione, że wysokość odszkodowania nie wiąże się w niniejszej sprawie z tym ekwiwalentem, tylko z udziałem we współinwestowaniu budynku pozwanego i wynikającego z tego procentowego udziału w jego dzisiejszej wartości, zarzut postawiony w skardze kasacyjnej odnośnie do niewłaściwego zastosowania art. 361 § 1 i 2 k.c. staje się nietrafny, wręcz bezprzedmiotowy. Z tej przyczyny należy go uznać za bezzasadny.

Mając na uwadze, że zarzuty postawione zaskarżonemu wyrokowi nie zasługują na uwzględnienie, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną, rozstrzygając o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 98 w związku z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c.