



Sygn. akt III CSK 178/13

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 24 kwietnia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSA Katarzyna Polańska-Farion (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. CORPORATION

w Nowym Jorku

przeciwko V. sp. z o.o. w K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 kwietnia 2014 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 20 grudnia 2012 r.,

- 1) oddala skargę kasacyjną,**
- 2) zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej 3600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 21 marca 2010 r. zasądził od V. spółki z o.o. w K. na rzecz M. Corporation w Nowym Jorku 527.546 zł z ustawowymi odsetkami do dnia 23 maja 2009 r. do dnia zapłaty.

Na skutek apelacji strony pozwanej Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten tylko sposób, że zastrzegł ograniczenie odpowiedzialności pozwanej do egzekucji zasadzonej kwoty z lokalu niemieszkalnego położonego w K. przy ulicy K. 22 oraz udziału 6507/1178053 w prawie użytkowania wieczystego, części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą o nr .../5 i udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego w budynku nr 22 przy ul. K. w K., objętego księgą wieczystą o nr .../3, prowadzoną przez wymieniony Sąd Rejonowy, a w pozostałej części apelację oddalił.

Sądy ustaliły, że powód zawarł w dniu 2 listopada 2006r. z F. S.A. w K. umowę o współpracy w zakresie emisji obligacji, której celem było pozyskanie środków finansowych na zakup kilku nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. W przypadku naruszenia któregośkolwiek z warunków określonych w umowie powód był uprawniony do postawienia obligacji wszystkich emisji w stan natychmiastowej wykonalności. Zabezpieczeniem wykupu obligacji było m.in. ustanowienie hipoteki na przysługującym F. S.A. prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K. przy ulicy K. Do ustanowienia hipoteki doszło w dniu 19 stycznia 2007 r. W tym czasie nieruchomość była już obciążona hipoteką do kwoty 12 000 000 zł na rzecz PKO BP S.A. w celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu kredytu.

W umowie przedwstępnej F. S.A. zobowiązała się wybudować i sprzedać pozwanej spółce do dnia 31 grudnia 2007 r. lokal użytkowy położony w K. przy ulicy K. 22. W związku ze zbliżającym się terminem zawarcia umów przyrzeczonych, ze strony klientów dewelopera pojawiła się propozycja spłaty przez nich części zobowiązań tej spółki wobec powoda, tak by doprowadzić do wykreślenia hipotek obciążających nieruchomości. Duża część klientów dokonała dopłat, które przybrały ostatecznie postać pożyczek wobec F. S.A.; pozwana z

możliwości tej nie skorzystała. Wykonując postanowienia umowy przedwstępnej, w dniu 22 października 2009 r. F. S.A. ustanowiła odrębną własność lokalu użytkowego i sprzedała go pozwanej, zapewniając uzyskanie do 22 października 2009 r. zgody wierzyciela hipotecznego na zwolnienie nieruchomości z obciążenia. Do wykonania tego obowiązku nie doszło.

Z uwagi na naruszenie przez emitenta warunków umowy o współpracy powód uzyskał wobec F. S.A. nakaz zapłaty na kwotę 80.692.135 zł oraz 32.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Postanowieniem z dnia 5 maja 2009 r. Sąd Rejonowy ogłosił upadłość obejmującą likwidację majątku F. S.A. Na sporządzonej w tym postępowaniu liście wierzytelności znalazła w/w wierzytelność powoda.

W tych okolicznościach Sąd Apelacyjny zaaprobował stanowisko, że zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, powód może dochodzić wierzytelności od dłużnika rzeczowego. Uznał także, że czynność prawna polegająca na ustanowieniu zabezpieczenia hipotecznego nie może być uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. W relacjach między profesjonalnymi podmiotami praktyka zabezpieczeń hipotecznych jest powszechnie stosowana. Poza tym sąd podkreślił, że stron nie łączył żaden stosunek prawny; nie zostało natomiast wykazane, by powód oraz F. S.A. pozostawili w zмовie i z góry zakładali, że wyemitowane obligacje nie zostaną wykupione. Środki uzyskane z emisji obligacji przeznaczone były na dalsze inwestycje, a do ogłoszenia upadłości F. S.A. doszło dopiero po upływie dwóch i pół roku od zawarcia umowy o współpracy. Materiał dowodowy nie dawał wreszcie podstaw do przyjęcia, że powód przyczynił się do opóźnienia w finalizowaniu umów przyrzeczonych w wykonaniu umów przedwstępnych zawartych przez F. S.A. czy nawiązywał kontakt z nabywcami i zapewniał ich o możliwości oraz warunkach uzyskania zwolnienia lokali z obciążeń hipotecznych. Nie znalazł też uzasadnienia, zdaniem Sądu Apelacyjnego, zarzut sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego. Trudno bowiem uznać za nadużycie prawa dochodzenie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, szczególnie w sytuacji, gdy wierzyciel nie uzyskał dotychczas zaspokojenia od dłużnika osobistego. Za istotne uznał także sąd względy związane z charakterem działalności prowadzonej przez pozwaną, która jest profesjonalistą w dziedzinie obrotu nieruchomościami. Miała ona pełną

świadomość skutków nabycia lokalu obciążonego, zwłaszcza wobec istnienia podobnego obciążenia na rzecz PKO BP już w dniu podpisywania umowy przedwstępnej. Nie stały się przedmiotem zarzutów pozwanej konsekwencje przeprowadzenia wobec niej egzekucji, nie stwierdził więc sąd zagrożenia dla bytu spółki czy narażenia na szwank jej interesów.

Jako trafny potraktowano jedynie zarzut apelacyjny naruszenia art. 319 k.p.c. przez pominięcie w orzeczeniu Sądu Okręgowego uprawnienia do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenia odpowiedzialności. W tym tylko zakresie zaskarżone orzeczenie zostało zmienione.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego strona pozwana wniosła o uchylenie wyroku i wyroku sadu pierwszej instancji oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie orzeczenie co do istoty sprawy i oddalenie powództwa.

Skarżąca zarzuciła naruszenie art. 58 § 2 k.c. w związku z art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że czynność prawna ustanowienia hipoteki przez F. S.A. nie narusza zasad współżycia społecznego i przez to nie jest obarczona sankcją nieważności; art. 5 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że wykonywanie prawa przez powoda nie stanowi nadużycia prawa; art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez jego błędną wykładnię i uznanie, że obowiązkiem właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką jest także świadczenie sumy pieniężnej; art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez sformułowanie uzasadnienia wyroku w sposób uniemożliwiający kontrolę kasacyjną.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie zasługuje na uwzględnienie podniesiony w ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzut naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Jak wielokrotnie podkreślał Sąd Najwyższy, uchybienie wymaganiom określonym w powołanych przepisach może być ocenione jako mogące mieć wpływ na wynik

sprawy tylko wtedy, gdy braki w uzasadnieniu sądu drugiej instancji są tak istotne, że uniemożliwiają kontrolę kasacyjną orzeczenia (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 18 kwietnia 1997 r., I PKN 97/97, OSNAPUS 1998, nr 4, poz. 121, z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 100). Skarżąca spółka nie wykazała, że taka sytuacja wystąpiła w niniejszej sprawie. Sąd Apelacyjny przytoczył motywy leżące u podłoża rozstrzygnięcia o sformułowanym w apelacji zarzucie nadużycia prawa, czyniąc to w kontekście ustaleń faktycznych wynikających z określonego materiału sprawy. Kwestia pominięcia części materiału procesowego czy zaniechania przeprowadzenia postępowania uzupełniającego wykracza poza ramy omawianego zarzutu. Z kolei wadliwości dokonanej subsumcji mogły być uzasadnieniem dla podstawy naruszenia prawa materialnego.

Rozstrzygniętą zaskarżonym wyrokiem odpowiedzialność wywodzono z hipoteki obciążającej nieruchomości stanowiącej przedmiot własności i użytkowania wieczystego przysługującego stronie pozwanej. Jak wynika z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jednolity tekst: Dz. U z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.), przez ustanowienie hipoteki wierzyciel może dochodzić zaspokojenia swojej wierzytelności z nieruchomości bez względu na to czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Zasadę tę stosuje się również, gdy przedmiotem zabezpieczenia jest prawo użytkowania wieczystego czy udział w tym prawie (art. 65 ust. 2 pkt 1 i ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Można zgodzić się z pozwaną, iż charakter prawny wskazanego uprawnienia wierzyciela nie jest jednolicie oceniany w doktrynie. Wyrażony został pogląd, do którego w skardze kasacyjnej nawiązano, w myśl którego dłużnik hipoteczny nie ma żadnych obowiązków czynnych, a jedynie obowiązek znoszenia egzekucji z przedmiotu obciążonego. W judykaturze dominuje jednak stanowisko przyznające wierzycielowi uprawnienie do wytoczenia przeciwko dłużnikowi hipotecznemu, który nie jest dłużnikiem osobistym, powództwa o świadczenie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1971 r., III CRN 553/70, OSNC 1971, nr 10, poz. 185; wyroki: z dnia 10 września 1999 r., III CKN 331/98, OSNC 2000, nr 3, poz. 57; z dnia 6 marca 1997 r. I CKU 78/96, Prok. i Pr.-wkł. 1997, nr 6, s. 38; z dnia 16 lipca 2003 r. V CK 19/02, Lex nr 602311; z dnia 25 sierpnia 2004 r.

IV CK 606/03, Lex nr 188488; z dnia 12 grudnia 2013 r., V CSK 51/13, Lex nr 1425058). Podzielając tę linię orzeczniczą zauważyć trzeba, że pogląd ten uzasadniają zarówno przepisy materialnoprawne (zwłaszcza art. 73 i 78 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), jak i względy procesowe. Wierzyciel, by mógł skutecznie prowadzić egzekucję z nieruchomości obciążonej musi bowiem uzyskać przeciwko dłużnikowi rzeczowemu tytuł wykonawczy, a takim z punktu widzenia przepisów procesowych może być wyrok zasądzający określone świadczenie. Uwzględnienie zatem żądania zasądzenia należności dochodzonej przez powoda od dłużnika osobistego, do wysokości zabezpieczonej hipoteką, nie może być uznane za naruszające art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Nieskuteczny jest również zarzut naruszenia art. 58 § 2 k.c. Przepis ten uznaje za nieważne czynności prawne sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Dla takiej ich kwalifikacji rozstrzygające znaczenie ma nie tylko treść, ale i zamierzony przez strony cel oraz przewidywane skutki czynności. Okoliczności towarzyszące dokonaniu czynności, w tym motyw działania stron, mogą świadczyć o braku poszanowania dla interesów partnera, naruszeniu zasad uczciwego obrotu, rzetelnego postępowania, lojalności i zaufania w stosunkach kontraktowych. Tego rodzaju zachowania w relacjach między przedsiębiorcami nie zasługują na ochronę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2010 r., IV CSK 555/09, Lex nr 885035). Nie jest też wykluczone przyjęcie rozważanej sankcji w razie naruszenia praw osób trzecich (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 261/10, Lex nr 784986). Trzeba jednak pamiętać, że klauzula zasad współżycia społecznego, wprowadzając nieostre kryteria, może zagrażać bezpieczeństwu obrotu. Jak wskazuje doktryna, jej wykorzystanie powinno być zatem ostrożne i obejmować przypadki rażące. Do takich trudno zaliczyć dokonanie czynności z samą tylko świadomością istnienia powstałych wcześniej praw osób trzecich. Zachowanie stron czynności, by wywołać skutek z art. 58 § 2 k.c., godzić musi także w inne wartości akceptowane w społeczeństwie. Taką wartością może być np. ogólny zakaz umyślnego szkodenia drugiemu, gdy celem stron jest pokrzywdzenie innej osoby czy uniemożliwienie realizacji jej roszczenia. Innymi słowy, zastosowanie konstrukcji z art. 58 § 2 k.c. w odniesieniu do czynności naruszających prawa osób trzecich, wymaga wystąpienia dodatkowych

okoliczności (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 marca 1993 r., II CRN 94/92, Wokanda 1993, nr 6, s. 4; z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 902/99, Lex nr 54357; z dnia 1 lutego 2000 r., III CKN 1135/98, Lex nr 51356; z dnia 24 lipca 2009r., II CSK 124/09, Lex nr 530619; z dnia 18 kwietnia 2013 r., II CSK 557/12, OSNC 2014, nr 2, poz. 13).

Wymaga też podkreślenia, że zgodność czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego jest zagadnieniem kontekstu faktycznego, tj. okoliczności danego wypadku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2009 r., IV CSK 157/09, Lex nr 558611). Sąd Najwyższy konsekwentnie prezentuje przy tym stanowisko, że stany świadomości człowieka takie, jak wola, cel działania, zamiar stron umowy, są elementem ustaleń faktycznych, wyłączonym spod kontroli kasacyjnej (por. wyroki: z dnia 19 lipca 2000 r., II CKN 279/00, Lex nr 533854; z dnia 8 grudnia 2000 r., I CKN 1233/00, Lex nr 536988; z dnia 6 września 2000 r., II CKN 1093/00, Lex nr 51990; z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 147/10, Lex nr 621139; z dnia 26 stycznia 2011 r., I UK 281/10, Lex nr 786372 czy z dnia 5 lipca 2012 r., I PK 31/12, Lex nr 1250554).

Kwestionując swą odpowiedzialność rzeczową skarżąca wskazała na ciąg działań podejmowanych przez F. S.A. i powoda, które zmierzały w istocie do przerzucenia na nabywców lokali - kontrahentów F. z umów przedwstępnych, ciężaru odpowiedzialności za długi dewelopera, z zapewnieniem powodowi uprzywilejowanej pozycji w procederze egzekucji należności. W tym dostrzegano podstawy do stwierdzenia nieważności czynności ustanowienia hipoteki. Stanowisko zaprezentowane w skardze pomija jednak wiążące Sąd Najwyższy ustalenia faktyczne przyjęte za podstawę zaskarżonego orzeczenia. Z ustaleń tych zaś nie wynika, by kolejne czynności prawne F. S.A. i powoda były ukierunkowane na pokrzywdzenie strony pozwanej. Celem współpracy w zakresie emisji obligacji było uzyskanie środków pozwalających na kontynuowanie działalności inwestycyjnej dewelopera, w tym zakup nieruchomości pod budownictwo wielorodzinne i finansowanie bieżącej działalności. Działalność tę F. prowadził, a jego upadłość została ogłoszona dopiero po upływie ponad dwóch lat od zawarcia z powodem umowy o współpracy. Analiza treści postanowień tej umowy nie dała sądom podstaw do stwierdzenia, że skonstruowano ją w sposób realnie

uniemożliwiający wywiązanie się dewelopera z jego obowiązków wobec nabywców lokali. Również późniejsze działania F. S.A., związane zwłaszcza ze procesem zwalniania z obciążeń hipotecznych, nie stanowiły realizacji jakiegokolwiek uprzedniego porozumienia z powodem. Próba odmiennego dowodzenia w tym zakresie, podjęta na obecnym etapie postępowania, nie mogła być skuteczna.

Trudno wreszcie w samym ustanowieniu hipoteki na rzecz powoda upatrywać istotnej zmiany rozkładu ryzyka inwestycyjnego. Zawierając umowę z deweloperem strona pozwana miała świadomość finansowania inwestycji przez podmiot zewnętrzny, skoro stosowna umowa kredytowa stanowiła podstawę wpisu hipoteki na rzecz banku. Ten element obciążenia musiał być zatem od początku brany pod uwagę. Ustalenia Sądu Apelacyjnego nie wskazują, by zmianie źródła finansowania towarzyszyło nadmierne zwiększenie ryzyka niepowodzenia przedsięwzięcia, z obciążeniem tego konsekwencjami wyłącznie wierzycieli dewelopera z umów przedwstępnych. Wskazane warunki przystąpienia pozwanej do kontraktowania z F. S.A. są ważne także z innej przyczyny. Niewątpliwie zgodzić się można z zastrzeżeniami co do taktyki przyjętej w działalności dewelopera, który dla utrzymania odpowiedniego poziomu swej zdolności kredytowej, ograniczył w praktyce niektórym wierzycielom możliwość uzyskania zabezpieczeń ich roszczeń. Nie da się jednak nie zauważyć, że skarżąca, będąc profesjonalistą w obrocie nieruchomościami, zdawała sobie sprawę z występującego zróżnicowania pozycji wierzycieli i związane z tym skutki uwzględniać musiała w swych kalkulacjach.

Nie jest uzasadniony także zarzut naruszenia art. 5 k.c. Przepis ten ustanawia zakaz korzystania z praw podmiotowych sprzecznie ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa lub zasadami współzycia społecznego. Dyrektywa powszechnego respektowania zasad współzycia społecznego, do których sięgnięto w skardze kasacyjnej, nie budzi wątpliwości w doktrynie i judykaturze. Klauzula ta ma jednak szczególny charakter; przełamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej, toteż jej zastosowanie musi być uzasadnione okolicznościami rażącymi i nieakceptowanymi (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2011 r., II CSK 438/12, Lex nr 1241662). Choć co do zasady konstrukcja nadużycia prawa jest dopuszczalna również w stosunkach między przedsiębiorcami, to z ograniczeniem do



wyjatkowych sytuacji. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 stycznia 2006 r., V CSK 111/05, jest to uzasadnione specyfiką obrotu gospodarczego, w ramach którego zachodzi konieczność ciągłego i świadomego ponoszenia ryzyka, co profesjonaliści powinni umieć przewidywać. Przyznanie im nieograniczonej możliwości do powoływania się na art. 5 k.c. mogłoby prowadzić do praktycznego uchylecia zasady trwałości umów, z zagrożeniem dla pewności i bezpieczeństwa obrotu (Lex nr 346079). W każdym przypadku rozstrzygające jest rozważenie całokształtu okoliczności rozpoznawanej sprawy (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 czerwca 2001 r., II CKN 604/00, OSNC 2002, nr 3, poz. 32 czy z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09, Lex nr 560607).

Hipoteka jest typowym i często stosowanym rodzajem zabezpieczenia. Jej istota polega na tym, że w razie nieuzyskania zaspokojenia od dłużnika osobistego, wierzyciel może uzyskać zaspokojenie od dłużnika rzeczowego. Jeżeli pomimo nadejścia terminu płatności wierzyciel hipoteczny nie otrzyma zapłaty, może żądać uiszczenia długu, według swego wyrobu, od dłużnika osobistego lub rzeczowego albo od obydwu z nich (odpowiedzialność *in solidum*). Nabywając nieruchomość obciążoną takim prawem dłużnik powinien zdawać sobie sprawę z płynących z tego obciążenia konsekwencji, a sama tylko kwestia wyboru dokonanego przez wierzyciela czy pokrzywdzenia dłużnika rzeczowego działaniami dłużnika osobistego nie może być uznana za decydującą. Podobny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2004 r., IV CK 606/03 i argumentację tę należy podzielić (Lex nr 188488). Strona skarżąca nie wykazała poza tym, by stan prowadzonego od 2009 r. postępowania upadłościowego stwarzał realne podstawy do uzyskania przez powoda pełnego zaspokojenia. Trudno więc uznać, że podejmując działania przeciwko dłużnikowi rzeczowemu wierzyciel zastosował środki wykraczające ponad potrzebę usprawiedliwioną jego interesem, zbędnie uciążliwe lub kierował się względami, które nie powinny zasługiwać na ochronę.

Skutki realizacji zabezpieczenia hipotecznego, choć zapewne dotkliwe, nie mogą być oceniane w oderwaniu od sytuacji majątkowej i dochodowej dłużnika. Ta zaś, jak zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny, nie stała się przedmiotem dowodzenia. Opisywane w skardze zagrożenia nie mogły być tym samym uzasadnieniem dla rozważanej podstawy kasacyjnej.

Na powyższą ocenę nie mogły wpłynąć te argumenty skarżące, które opierały się na stanowisku wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11, OSNC 2012, nr 7 - 8, poz. 101 i z dnia 26 kwietnia 2012 r., III CSK 300/11, OSNC 2012, nr 12, poz. 144. Choć orzeczenia te zapadły w podobnych sprawach, to jednak kształtująca je podstawa faktyczna nie była tożsama z rozpatrywaną obecnie. Tymczasem to w ramach konkretnych okoliczności faktycznych, wiążących w postępowaniu kasacyjnym w myśl art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c., dokonywana jest ocena prawna. Co zasadnicze, wyroki te zapadły w sprawach z udziałem osób fizycznych, które były nabywcami lokali mieszkalnych. Konsumencki status strony stał się uzasadnieniem dla poszukiwania rozwiązań zbliżonych do tych, jakie zapewniają obecnie przepisy ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. nr 232, poz. 1377). Wspomniana ustawa przyznaje ochronę nabywcom będącym osobami fizycznymi, w stosunku do których deweloper, przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą, zobowiązał się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość. Również Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniu sygnalizacyjnym z dnia 2 sierpnia 2010 r., S 3/10 zwrócił uwagę na konieczność "zwiększonej ochrony osób fizycznych, będących kontrahentami deweloperów" (OTK – B 2010, nr. 6, poz. 407). Z uzasadnienia tego postanowienia wynika, że chodziło o poszerzenie gwarancji dla konsumenta i zniwelowania różnic w sytuacji prawnej stron umowy deweloperskiej, w ramach której „po jednej stronie występuje nabywca mieszkania - konsument, po drugiej zaś deweloper, czyli profesjonalny uczestnik obrotu gospodarczego. Ta dysproporcja w pozycji stron determinuje konieczność takiego ukształtowania postanowień umowy deweloperskiej, które zapewni maksymalną ochronę słabszej stronie tego stosunku” Względy powyższe przestają być aktualne, gdy kontrahentem dewelopera jest spółka prawa handlowego, która nabywa lokal

niemieszkalny, służący prowadzeniu działalności gospodarczej, jak to ma miejsce w niniejszej sprawie.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oddalił skargę kasacyjną i na wniosek strony powodowej zasądził na jej rzecz od strony pozwanej zwrot kosztów postępowania kasacyjnego na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398<sup>21</sup> k.p.c. oraz § 13 ust. 4 pkt 2, § 5 i § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (jedn. tekst: Dz. U. z 2013 r., poz. 461) orzekł o kosztach postępowania kasacyjnego.