

Sygn. akt II CKN 1116/98

W Y R O K

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 czerwca 2000 r.

Sąd Najwyższy Izba Cywilna
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSN – Zdzisław Świeboda

Sędziowie: SN – Elżbieta Skowrońska - Bocian

SN – Hubert Wrzeszcz (spraw.)

Protokolant: Anna Jasińska

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2000 r.
na rozprawie sprawy z powództwa B. S. i S. S.
przeciwko [...] Spółdzielni Mieszkaniowej „[...]” w Ł.
o zapłatę
na skutek kasacji powodów
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 4 września 1998 r., sygn. akt I ACa [...]

oddala kasację.

U Z A S A D N I E N I E

W sprawie jest bezsporne, że strony zawarły umowę sprzedaży nieruchomości 7.II.1990 r. i uzgodniły, że pozwana spółdzielnia część ceny zapłaci w formie niepieniężnej, a mianowicie w postaci świadczenia, które polegało na wybudowaniu sprzedającym dwóch domów dwurodzinnych. Spółdzielnia spełniła to świadczenie częściowo ponieważ nie wybudowała domu we wsi Z.

Z niekwestionowanych ustaleń, opartych na opinii biegłego, wynika, że wartość nie wybudowanego domu wynosi 172 800 zł bez robót wykończeniowych, których wykonanie należało do sprzedających. Jest bezsporne, że koszt tych robót wzrósł o 51 570 zł na skutek zmiany cen obowiązujących w dniu, w którym dom miał być oddany powodom.

Sąd I instancji wyrokiem z 6.V.1998 r. zasądził od pozwanej na rzecz powodów 224 370 zł odszkodowania, wskazując jako podstawę rozstrzygnięcia art. 471 k.c. Sąd Wojewódzki uznał, że zgodnie z zasadą pełnego odszkodowania B. S. i S. S. należy się rekompensata obejmująca nie tylko wartość nie wybudowanego domu, ale także koszt robót wykończeniowych, który ponieśli, gdyby dom został wybudowany.

Na skutek apelacji pozwanej spółdzielni Sąd odwoławczy zaskarżonym wyrokiem zmienił orzeczenie sądu I instancji i obniżył zasądzoną należność do 172 800 zł oraz zmienił też odpowiednio rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu.

Sąd II instancji zawartą przez strony umowę zakwalifikował jako nienazwaną (mieszaną) zawierającą elementy sprzedaży jak i umowy o roboty budowlane. Maksymalną wysokość odszkodowania stanowi wartość prac budowlanych, którą miała wykazać pozwana spółdzielnia. Nie ma podstaw do

uwzględnienia w ramach dochodzonego odszkodowania wartość robót wykończeniowych, które obciążają powodów (51 570 zł). Zdaniem Sądu Apelacyjnego pomijać kwestię braku rzeczywistego charakteru tej szkody (jej nierealność i wysokiego stopnia hipotetyczność, gdyż budynek nie został wykonany zastępczo w myśl § 7 umowy i z tego tytułu – prac wykończeniowych nie obciążających pozwanej – nie mógł powstać żaden uszczerbek w majątku powodów) sam zakres umowy nie pozwalał na to.

W kasacji, kwestionującej zaskarżony wyrok w zakresie zmiany orzeczenia sądu I instancji przez obniżenie odszkodowania o 51 570 zł oraz rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego, pełnomocnik powodów, zarzucił naruszenie art. 471 kc w związku z art. 361 kc oraz art. 363 kc i wniósł o zmianę orzeczenia przez zasądzenie 51 570 zł bądź uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kasacja została oparta wyłącznie na pierwszej podstawie z art. 393³ kpc. To oznacza, że podniesione przez skarżącego zarzuty naruszenia prawa materialnego podlegają ocenie na tle ustaleń faktycznych stanowiących podstawę wydania zaskarżonego wyroku, którą Sąd kasacyjny jest związany (art. 393¹⁵ kpc).

W świetle tych ustaleń nie można podzielić stanowiska autora kasacji, że orzeczenie reformatoryjne w kwestionowanym zakresie zapadł z naruszeniem art. 471 kc w związku z art. 361 kc i 363 kc polegającym na błędnej jego wykładni i niewłaściwym zastosowaniu.

Podjęta w kasacji polemika ze stanowiskiem sądu II instancji co do oceny czy dochodzona należność z tytułu wzrostu wartości robót wykończeniowych nie wybudowanego domu (51 570 zł) jest szkodą powstałą na skutek niewykonania umowy zawartej przez strony nie może odnieść skutku ponieważ nie liczy się z dokonanymi w sprawie ustaleniami faktycznymi.

Wobec tego należy przypomnieć, że sąd odwoławczy, opierając się na interpretacji umowy, która nie jest kwestionowana przez skarżącego ponieważ nie zarzucił on naruszenia art. 65 § 2 kc, przyjął że roboty wykończeniowe domu, który nie został wybudowany przez pozwaną, nie były objęte umową stron i obciążały powodów.

W tej sytuacji nie może budzić zastrzeżeń stanowisko sądu odwoławczego, że już chociażby ze względu na zakres umowy szkoda z tytułu jej niewykonania nie może obejmować różnicy z tytułu wzrostu cen robót wykończeniowych. Rację też ma sąd, że przeciwko uwzględnieniu żądania o zasądzenie 51 570 zł odszkodowania przemawiają ustalenia, których kasacja nie zakwestionowała, a mianowicie że w chwili orzekania szkoda w spornym zakresie nie istniała, gdyż roboty wykończeniowe nie zostały wykonane a jej powstanie było w wysokim stopniu hipotetyczne ponieważ nie było wiadomo czy dom w ogóle zostanie wybudowany.

Nie ma więc podstaw do wątpliwości, że w świetle stanu faktycznego zaskarżonego wyroku zasądzone odszkodowanie nie mogło być wyższe niż szkoda odpowiadająca wartości robót budowlanych, które zgodnie z umową obciążały pozwaną.

Z tych względów i na podstawie art. 393¹² kpc Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji wyroku.