



Sygn. akt I CSK 695/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Paweł Grzegorzcyk (przewodniczący)
SSN Marta Romańska (sprawozdawca)
SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej ul. J. w G.
przeciwko "I." sp. z o.o. w W. uprzednio w M.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 14 grudnia 2018 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 28 kwietnia 2017 r., sygn. akt VI ACa (...),

- 1) oddala skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J. w G. wniosła o zasądzenie od I. Sp. z o.o. w M. kwoty 1.928.383,48 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

Pozwany I. Sp. z o.o. w M. wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 22 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w W. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.774.112,70 zł z ustawowymi odsetkami od 22 czerwca 2011 r. i oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany jako deweloper wybudował trzy budynki mieszkalne przy ulicy J. w G. Lokale w nich zostały wyodrębnione i sprzedane, po czym na podstawie uchwały właścicieli lokali powołany został zarząd wspólnoty. Od chwili przekazania lokali nabywcom, w częściach wspólnych budynku i poza nim zaczęły ujawniać się wady polegające na zawilgoceniu ścian, odpadaniu tynku, zagrzybieniu, powstawaniu zastoin wodnych. Pozwany nie usuwał wad zgłaszanych mu od 2010 r., w tym także takich, których usunięcie nakazała powódce władza budowlana. W czerwcu 2011 r. na zlecenie powódki rzeczoznawca opracował kosztorys inwestorski usunięcia wad i koszty te określił według poziomu cen z 2011 r. bez podatku VAT na kwotę 1.785.540,26 zł netto, co przy uwzględnieniu 8% podatku VAT dało łącznie kwotę 1.928.383,48 zł.

W 2011 r. właściciele lokali nr 1-6, 8-9, 11-49, 51-59, których udziały we własności nieruchomości wspólnej odpowiadały 92%, przelali na powódkę wierzytelności z tytułu rękojmi i gwarancji za wady części wspólnych budynku i infrastruktury oraz o zapłatę odszkodowań. Upoważnili też zarząd Wspólnoty do wystąpienia przeciwko pozwanemu z roszczeniami przeniesionymi na powódkę.

Sąd Okręgowy uznał, iż powódka powoływała się na nienależyte wykonanie zobowiązania przez pozwanego (art. 471 k.c.) oraz na jego odpowiedzialność mającą źródło w przepisach o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej (art. 556 i art. 560-561 k.c.). Jakkolwiek wady rzeczy sprzedanej zgłosiła pozwanemu w terminie, który by pozwalał na dochodzenie roszczeń z rękojmi, to jednak żądane przez nią odszkodowanie nie mieści się w katalogu roszczeń z rękojmi za wady rzeczy

sprzedanej (art. 560-561 k.c.). Roszczenie to było jednak zasadne w oparciu o art. 471 k.c. Legitymacja powódki do jego dochodzenia miała źródło w przelewach dokonanych na jej rzecz przez członków Wspólnoty (uchwała Sądu Najwyższego z 23 września 2004 r., III CZP 48/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 153). Uszczerbek w majątku członków Wspólnoty, którzy przenieśli na powódkę przysługujące im roszczenia powstał już przez sam fakt sprzedania im lokali z udziałami w części wspólnej budynku dotkniętego licznymi wadami, które obniżają jego wartość, a zatem wartość majątku współwłaścicieli, nawet jeśli pozostają nieusunięte. Kwota niezbędna do usunięcia wad rzeczy sprzedanej współwłaścicielom wynosi 1.928.383,48 zł, a skoro na powódkę przeniosło roszczenia 92% uprawnionych, to kwota odszkodowania, której powódka może skutecznie dochodzić wynosi 1.774.112,70 zł. W wyliczeniu kosztów naprawienia wad budynku na kwotę 1.928.383,48 zł zawierał się podatek od towarów i usług w wysokości 8%, gdy stawka tego podatku dla różnych materiałów i usług budowlanych wynosi nie tylko 8%, ale i 23%. Odnosząc się do zasadności obliczenia wysokości dochodzonego przez powódkę odszkodowania z uwzględnieniem podatku od towarów i usług, Sąd Okręgowy miał na uwadze, że nie stanowi ono li tylko rekompensaty pieniężnej za wady rzeczy sprzedanej, ale ma posłużyć do usunięcia tych wad.

W częściowym uwzględnieniu apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego, wyrokiem z 28 kwietnia 2017 r. Sąd Apelacyjny w W. zmienił ten wyrok w pkt 1 w ten sposób, że zasądzoną tam kwotę 1.774.112,70 zł z ustawowymi odsetkami od 22 czerwca 2011 r. obniżył do kwoty 1.254.960,64 zł z ustawowymi odsetkami za okres od 22 maja 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od 1 stycznia 2016 r. oraz oddalił powództwo o zapłatę kwoty 519.152,06 zł z odsetkami ustawowymi od 22 czerwca 2011 r. oraz co do kwoty odsetek ustawowych liczonych od kwoty 1.254.960,64 zł za okres od 22 czerwca 2011 r. do 21 maja 2015 r., a ponadto oddalił apelację w pozostałym zakresie.

Sąd Apelacyjny zmienił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego w ten sposób, że ustalił, iż na powódkę przelane zostały wierzytelności 81,81% uprawnionych do dochodzenia roszczeń współwłaścicieli i w takim też zakresie powódka może dochodzić odszkodowania, gdyż nie posiada ona własnych roszczeń do sprzedawcy

lokali oraz części wspólnych nieruchomości. Tym samym odszkodowanie, którego skutecznie na swoją rzecz powódka może się domagać wyraża się kwotą 1.254.960,64 zł.

Za zasadny uznał też Sąd Apelacyjny zarzut naruszenia art 481 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c. Wysokość odszkodowania zasądzonego na rzecz powódki została ustalana na podstawie opinii biegłego, kilkakrotnie uzupełnianej, a zatem pozwany nie pozostawał w opóźnieniu ze spełnieniem dochodzonego od niego świadczenia już od chwili wytoczenia o nie powództwa, lecz co najwyżej od chwili ogłoszenia wyroku przez Sąd Okręgowy.

Za niezasadny Sąd Apelacyjny uznał zarzut naruszenia art. 5 i 8 ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (aktualnie tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 2174). Wysokość świadczenia zasądzonego na rzecz powódki odpowiada kosztom, jakie zobowiązana byłaby ponieść w celu dokonania stosownych napraw budynku, a pomniejszenie odszkodowania o podatek od towarów i usług byłoby możliwe jedynie po wykazaniu, iż osoby, które dokonały na rzecz powódki cesji przysługujących im roszczeń, uprawnione będą do odliczenia tego podatku. Takie okoliczności nie zostały wykazane.

Pozwana zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego z 28 kwietnia 2017 r. w części co do rozstrzygnięcia uwzględniającego powództwo o zasądzenie kwoty 92.960,05 zł stanowiącej równowartość podatku od towarów i usług uwzględnionego w wysokości zasądzonego na rzecz powódki odszkodowania i w skardze kasacyjnej zarzuciła, że orzeczenie to wydane zostało z naruszeniem przepisów prawa materialnego, tj. art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c. w zw. z art. 5 i 8 ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie skutkujące przyjęciem, iż przy określeniu wysokości powstałej szkody uwzględnić należy kwotę podatku od towarów i usług, co w konsekwencji doprowadziło do bezpodstawnego powiększenia odszkodowania o 92.960,05 zł, podczas gdy zgodnie z ustawą o podatku od towarów i usług świadczenie odszkodowawcze znajdujące swą podstawę w art. 471 k.c. nie jest objęte podatkiem od towarów i usług.

Pozwana wniosła o uchylenie i zmianę zaskarżonego orzeczenia w części, poprzez obniżenie zasądzonego na rzecz powódki świadczenia do kwoty 1.162.000,59 zł, ewentualnie o uchylenie wyroku w części objętej zaskarżeniem i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Powódka wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Szkodą w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. jest różnica między stanem majątku poszkodowanego, jaki zaistniał po zdarzeniu wywołującym szkodę, a stanem tego majątku, jaki istniałby, gdyby nie wystąpiło zdarzenie szkodzące. Obowiązek naprawienia szkody przez przywrócenie stanu poprzedniego w majątku poszkodowanego lub wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej wyrównującej ten uszczerbek powstaje już z chwilą wyrządzenia szkody (art. 363 § 1 k.c.) i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany podjął działania zmierzające do zlikwidowania szkody i czy w ogóle zamierza ją naprawić, odszkodowanie bowiem ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili jej powstania do czasu, gdy zobowiązany wypłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób przewidziany prawem. Przy takim rozumieniu szkody i obowiązku odszkodowawczego istotne jest, że odszkodowanie ma odpowiadać kosztom usunięcia opisanej wyżej różnicy w wartości majątku poszkodowanego (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001 r., III CZP 68/01, OSNC 2002, nr 6, poz. 74).

Odszkodowanie za szkodę polegającą na niewłaściwym wykonaniu umowy o wybudowanie i sprzedaż lokali mieszkalnych z częściami wspólnymi w budynku i gruncie oraz wydanie nabywcy nieruchomości lokalowej dotkniętej wadami obejmuje uszczerbek majątkowy poniesiony przez nabywcę przez to, że do jego majątku weszła rzecz wadliwa, wymagająca naprawienia w celu stworzenia mu warunków do korzystania z niej w sposób zgodny z przeznaczeniem, a w niniejszym postępowaniu także w celu zrealizowania nakazów orzeczonych przez władzę budowlaną. Odszkodowanie należne nabywcy takiej nieruchomości lokalowej ma objąć wszystkie wydatki, jakie musi on ponieść

w celu usunięcia wad rzeczy, a będą się na nie składać wynagrodzenia za materiały i usługi, które zmuszony będzie świadczyć osobom trzecim, zaangażowanym w proces usuwania wad (art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c.).

W uchwale z 22 kwietnia 1997 r., III CZP 14/97 (OSNC 1997, nr 8, poz. 103), Sąd Najwyższy, stwierdzając, że miernikiem wysokości szkody polegającej na zniszczeniu rzeczy jest jej cena określona według zasad aktualnie zawartych w art. 1 ustawy z 5 lipca 2001 r. o cenach (tekst jedn. Dz.U. z 2013, poz. 385, a aktualnie - art. 3 ust. 2 ustawy z 9 maja 2014 r. o informowaniu o cenach towarów i usług, tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 1830), a więc obejmująca podatek od towarów i usług, uznał jednocześnie, że jeśli poszkodowany jest podatnikiem tego podatku i na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym może obniżyć należny od niego podatek o kwotę podatku naliczonego przy nabyciu rzeczy mającej zastąpić rzecz zniszczoną, to należne mu odszkodowanie nie obejmuje podatku od towarów i usług mieszczącego się w cenie nabytej rzeczy w takim zakresie, w jakim może on obniżyć należny od niego podatek. Podatek od towarów i usług ma znaczenie cenotwórcze i może wpłynąć na wysokość odszkodowania, ale tylko wtedy, gdy poszkodowany - rekompensując poniesiony uszczerbek majątkowy - efektywnie go poniesie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 18 stycznia 2001 r., V CSK 193/00, nieopubl.). Jeśli zatem poszkodowany nie jest podatnikiem podatku od towarów i usług i nie może należnego od niego podatku obniżyć o podatek zapłacony w cenie rzeczy nabytej w zamian za rzecz zniszczoną albo w materiałach i usługach niezbędnych do przywrócenia tej rzeczy właściwości, które utraciła na skutek zdarzenia szkodzącego, to należne mu odszkodowanie powinno obejmować cenę nowej rzeczy wraz z podatkiem od towarów i usług albo cenę za materiały i usługi, które zostaną użyte w celu przywrócenia rzeczy właściwości, których została pozbawiona (zob. też uchwałę Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001 r., III CZP 68/01 oraz nieopubl. wyroki Sądu Najwyższego z 5 grudnia 2002 r., III CKN 1029/99, z 12 stycznia 2006 r., II CK 327/05).

Z ustaleń faktycznych będących podstawą rozstrzygnięcia wydanego w niniejszej sprawie nie wynika, żeby współwłaściciele lokali, którzy przelali na

powódkę swoje roszczenia odszkodowawcze do pozwanego albo sama powódka mogli skorzystać z uwagi na swój status podatkovoprawny z odliczenia podatku od towarów i usług od wydatków, które poczynią na przywrócenie nieruchomości tych właściwości, które powinna mieć, gdyby pozwany prawidłowo wykonał umowy.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oraz - co do kosztów postępowania - art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c., § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 265), orzeczono jak w postanowieniu.

jw