



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

8 listopada 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 8 listopada 2023 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej J. R.

od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu

z 21 maja 2021 r., I ACa 311/21,

w sprawie z powództwa I. K.

przeciwko J. R.

o zapłatę,

1. oddala skargę kasacyjną;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia pozwanej niniejszego wyroku do dnia zapłaty, tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

(E.C.)

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym 27 lipca 2018 r. powódka I. K. domagała się zasądzenia od pozwanej J. R. kwoty 315 291 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 231 800 zł od 1 sierpnia 2017 r., a od kwoty 83 491 zł od dnia wniesienia pozwu, do dnia zapłaty. W związku z wpłatą przez pozwaną w dniu 1 sierpnia 2018 r. kwoty 234 914,84 zł, powódka ograniczyła żądanie pozwu o należność główną w kwocie 231 800 zł oraz ustawowe odsetki za opóźnienie od tej kwoty za okres od 1 sierpnia 2017 r. do dnia wpłaty tej kwoty (k. 28). Postanowieniem z 12 września 2018 r. postępowanie co do kwoty 231 800 zł zostało umorzone (k. 30).

Powódka żądała zasądzenia kwoty 83 491 zł tytułem naprawienia szkody, którą poniosła, przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej, z czego 60 500 zł (2 x 30 250 zł) z tytułu różnicy pomiędzy ceną za jaką miała ona nabyć (do końca lipca 2017 r.) od pozwanej lokale nr (...) i (...) położone w W. przy ul. (...) (tj. po 158 750 zł), a wartością tych lokali (przy czym o wskazanych w umowie przedwstępnej parametrach, tj. 189 000 zł) w czasie, gdy pozwana sprzedała je osobom trzecim (kwiecień i maj 2018 r.), uniemożliwiając ich nabycie przez powódkę, zaś 22 143 zł tytułem czynszu najmu, jaki powódka czerpałaby z wynajmu tych lokali za okres 11 miesięcy, a z kolei 848 zł tytułem pokrycia należności za zużyty energię elektryczną (110 zł) oraz koszty notarialne (738 zł).

Wyrokiem z 27 października 2020 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 83 491 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 listopada 2018 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił, zasądzając od pozwanej na rzecz powódki kwotę 26582 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że pozwana w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizowała inwestycje budowlaną polegającą na przebudowie i remoncie lokali mieszkalnych m.in. w budynku przy ul. (...) w W. Powódka oraz jej matka Z. B. zamierzały nabyć dwa lokale mieszkalne w tym budynku pod wynajem. Matka powódki wynegocjowała cenę 149 000 zł za jedno

mieszkanie oraz 10 000 zł za wykończenie mieszkania „pod klucz”; łączna cena za jeden lokal miała wynieść 159 000 zł.

25 kwietnia 2017 r. powódka i pozwana zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności i przedwstępną umowę sprzedaży w stanie wykończonym „pod klucz” lokali mieszkalnych nr (...) i (...), położonych na parterze w budynku przy ul. (...) w W. o powierzchni po 20,53 m² każdy, wraz z określonymi udziałami w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu związanych z własnością tych lokali, za łączną kwotę 318 000 zł, która miała zostać zapłacona w trzech ratach, z których pierwsza w kwocie 31 800 zł w terminie do 28 kwietnia 2017 r., druga w kwocie 200 000 zł do 9 maja 2017 r. i trzecia w kwocie 86 200 zł w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, po faktycznym jej zawarciu. Strony postanowiły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta do 31 lipca 2017 r. Pozwana została zobowiązana do niezbywania lokali stanowiących przedmiot umowy przedwstępnej, w czasie pomiędzy jej zawarciem a zawarciem umowy przyrzeczonej sprzedaży oraz niezawierania jakichkolwiek umów ich dotyczących oraz zobowiązała się do sprzedania ich powódce w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń i roszczeń osób trzecich.

Pismem z 10 maja 2017 r. pełnomocnik pozwanej wezwał powódkę do zapłaty kwoty 200 000 zł, której termin upłynął 9 maja 2017 r. W odpowiedzi matka powódki wskazała na nienależyte zabezpieczenie jej interesów w umowie z 25 kwietnia 2017 r. i zaproponowała odstąpienie od tej umowy oraz zwrot uiszczonych zaliczek, lub też dalszą chęć zakupu lokali i wpłatę 200 000 zł w ten sposób, że 100 000 zł uiszczy od razu, zaś drugie 100 000 zł przy zawarciu umowy sprzedaży. Pełnomocnik pozwanej wyraził zgodę na przesunięcie terminu płatności pod warunkiem wpłaty 100 000 zł oraz zawarcia aneksu do przedwstępnej umowy co do terminu płatności.

Powódka wpłaciła na rzecz pozwanej kwotę 231 800 zł, z czego 31 800 zł 26 kwietnia 2017 r., 100 000 zł 12 maja 2017 r. i kolejne 100 000 zł 9 czerwca 2017 r.

W lipcu 2017 r. powódka podczas wizyty na nieruchomości przy ul. (...) w W. stwierdziła znaczne opóźnienia w realizacji inwestycji i powzięła wątpliwość, czy lokale uda się oddać do użytku w umówionym terminie, czyli do 31 lipca 2017 r.

Wstrzymanie prac na budowie związane było z problemami finansowymi inwestora. Jesienią 2017 r. prace budowlane zostały wznowione, a następnie powódka została poinformowana o możliwości przekazania lokali mieszkalnych w stanie deweloperskim. 27 października 2017 r. nastąpiło przekazanie powódce lokali mieszkalnych nr (...) i (...) w stanie deweloperskim. W protokołach zdawczo-odbiorczych wskazano, że przeniesienie własności nastąpi do 30 listopada 2017 r., przy czym odnośnie do lokalu nr (...) wyznaczono termin do 10 listopada 2017 r. na usunięcie wad. Pełnomocnik pozwanej poinformował matkę powódki, że jeżeli zapłaci całość ceny, to w ciągu dwóch tygodni mieszkanie zostanie oddane w stanie „pod klucz”, ale matka powódki nie zgodziła się na zapłatę ceny przed wydaniem lokalu, lecz dopiero przy podpisywaniu umowy przyrzeczonej, zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej.

W kwietniu 2018 r. lokale nr (...) i (...) nadal nie były wykończone w stanie „pod klucz”, a prace budowlane były realizowane opieszale.

Pismem z 11 kwietnia 2018 r. powódka wezwała pozwaną do wydania przedmiotu umowy przedwstępnej r. w terminie do 25 kwietnia 2018 r., wskazując jednocześnie na gotowość zawarcia aneksu do umowy, gdyby przedmiotowe lokale nie były wykończone „pod klucz”, ale z obniżeniem ceny, adekwatnej do stanu tych lokali.

Na przełomie marca i kwietnia 2018 r. w serwisie internetowym została umieszczona przez pozwaną oferta sprzedaży mieszkania wykończonego „pod klucz” położonego w W. przy ul. (...), o powierzchni 22,69 m², składającego się z salonu z aneksem kuchennym (o powierzchni 16,70 m²) i łazienki (o powierzchni 3,5 m²) za cenę 189 000 zł.

W dniu 26 kwietnia 2018 r. pozwana sprzedała J. M. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W. Również i lokal nr (...) został sprzedany przez pozwaną.

1 sierpnia 2018 r. pozwana zwróciła powódce kwotę 234 914 zł, zapłaconą w wykonaniu umowy przedwstępnej.

Sąd Okręgowy powołując się na art. 390 § 1 k.c. wyjaśnił, że zgodnie z powszechnie przyjętym poglądem szkoda w granicach ujemnego interesu

umownego sprowadza się do tych wszystkich pozycji majątkowych, które strona miałaby w swoim majątku, gdyby nie wdała się w procedurę zawierania umowy przedwstępnej. Uregulowane w tym przepisie odszkodowanie w zakresie tzw. ujemnego interesu umownego może obejmować zarówno straty, jak i utracone korzyści.

W ocenie Sądu pierwszej instancji dochodzone przez powódkę roszczenie zasługiwało na uwzględnienie w świetle art. 390 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c. Umowa przyrzeczona nie została zawarta z winy pozwanej. Nie potwierdziły się twierdzenia pozwanej, jakoby do opóźnienia w realizacji inwestycji doszło z przyczyn od niej niezależnych, tj. intensywnych opadów deszczu na przełomie maja i czerwca 2017 r., podczas których budowa została zalana. Wszak z zeznań świadka S. B., będącego generalnym wykonawcą tej inwestycji wynika, że przyczyną wstrzymania prac było opóźnienie pozwanej w płatności wynagrodzenia na jego rzecz. Wzmoczone opady deszczu nie spowodowały jednak zalania całej nieruchomości i nie uniemożliwiły wykonywania prac budowlanych. Poza tym zalanie dotyczyło tylko lokali położonych na ostatnim piętrze budynku, podczas gdy lokale nr (...) i (...), które miała nabyć powódka, znajdowały się na parterze budynku i warunki pogodowe nie stały na przeszkodzie w kontynuacji robót budowlanych. We wrześniu 2017 r. miało dojść do odbioru przez powódkę lokali nr (...) i (...) w stanie wykończonym „pod klucz”. Powódka planowała te lokale wynająć już od września 2017 r. W tym samym czasie pozwana prowadziła rozmowy na temat sprzedaży tych lokali z osobami trzecimi. W czasie obowiązywania przedwstępnej umowy z 25 kwietnia 2017 r. pozwana przedstawiła ofertę sprzedaży obydwu lokali innej osobie, która wpłaciła na rzecz pozwanej kwotę 144 000 zł tytułem opłaty rezerwacyjnej, a ostatecznie lokale te pozwana sprzedała innym nabywcom za wyższą cenę. W związku z tym, że pozwana zaoferowała sprzedaż lokalu mieszkalnego nr (...) w stanie „pod klucz” za 189 000 zł, to biorąc pod uwagę wskazaną w umowie przedwstępnej z 25 kwietnia 2017 r. cenę tego lokalu w stanie „pod klucz” (158 750 zł), różnica wynosi 30 250 zł, a uwzględniając także lokal nr (...) łącznie różnica wynosi 60 500 zł.

Sąd Okręgowy uznał za zasadną także kwotę 22 143 zł jako odpowiadającą wysokości czynszu, jaki powódka mogła otrzymać w przypadku wynajęcia lokali

objętych umową przedwstępną, gdyby umowa przyrzeczona doszła do skutku w umówionym terminie, zaś stan lokali byłby taki jak to określono w umowie przedwstępnej. Jest to szkoda w postaci utraconych korzyści za okres od września 2017 r. przez dalszych 11 miesięcy (powódka do czasu zwrotu zaliczki nie miała możliwości nabycia lokali o podobnych parametrach). Czynsz najmu jednego lokalu miał wynieść 1100 zł miesięcznie. Zważywszy na położenie przedmiotowych lokali (w mieście akademickim), ich powierzchnię (mikrokawalerki) oraz ich stan wykończenia „pod klucz”, prawdopodobieństwo ich wynajęcie w tym okresie i za taką cenę, było realne.

W ocenie Sąd pierwszej instancji nie budziła wątpliwości zasadność żądania zapłaty kwoty 738 zł z tytułu poniesionych przez powódkę kosztów notarialnych oraz kwoty 110 zł z tytułu pokrycia rachunków za prąd.

W wyniku apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny we Wrocławiu zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że oddalił powództwo ponad kwotę 61 348 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 listopada 2018 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie oddalił apelację i zasądził od pozwanej na rzecz powódki (w związku z uwzględnieniem jej zażalenia) kwotę 1870 zł, tytułem kosztów postępowania apelacyjnego (k. 350).

Sąd drugiej instancji, uznając za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji) dodatkowo ustalił, że lokale nr (...) (o powierzchni 20,44 m²) i nr (...) (o powierzchni 20,33 m²) w stanie deweloperskim, zostały sprzedane J. B. oraz J. M. za kwoty po 160 000 zł.

Sąd odwoławczy nie zgodził się z zarzutem pozwanej, że powódka w piśmie z 12 kwietnia 2018 r. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, tym bardziej że nie zostało ono podpisane przez osobę uprawnioną do składania takich oświadczeń. Jakkolwiek pozwana zasadnie zarzuciła naruszenie art. 228 § 2 k.p.c., poprzez powołanie się przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku na okoliczności i dowody znane temu Sądowi z akt innej sprawy, podczas gdy Sąd nie zwrócił uwagi stron na te okoliczności, ale w ocenie Sądu Apelacyjnego uchybienie to nie miało żadnego wpływu na wynik sprawy.

W odniesieniu do wysokości szkody identyfikowanej z niedojściem do skutku umowy przyrzeczonej z powodu okoliczności leżących po stronie pozwanej i wpływu tej sytuacji na stan majątkowy powódki, Sąd Apelacyjny wskazał, że według umowy przedwstępnej lokale nr (...) i (...) miały być sprzedane w stanie „pod klucz” za 159 000 zł. Z kolei przedstawiona przez pozwaną w serwisie internetowym oferta sprzedaży lokalu o identycznych parametrach w stanie „pod klucz” została określona na kwotę 189 000 zł, lecz ostatecznie lokale nr (...) i (...) zostały sprzedane wprawdzie za kwoty prawie po 160 000 zł, ale w stanie deweloperskim. Nie można więc wzrostu wartości nieruchomości określać jedynie na podstawie cen ujętych w aktach notarialnych, skoro dotyczą one lokali sprzedawanych w różnych stanach wykończenia. Nieruchomość nadająca się do zamieszkania miała w 2017 r. uzgodnioną przez strony cenę 159 000 zł, zaś taka sama nieruchomość w 2018 r., ale przeznaczona do wykończenia, osiągnęła cenę 159 000 zł. Według zeznań nabywczyni J. M. za wykończenie kuchni dopłaciła jeszcze 10 000 zł, zaś resztę mieszkania miała wykończyć we własnym zakresie. W tych okolicznościach zdaniem Sądu Apelacyjnego jeśli pozwana chciała dokładniejszego określenia wzrostu wartości nieruchomości powinna była wykazać się stosowną inicjatywą dowodową. Skoro bowiem pozwana zaoferowała sprzedaż lokalu o parametrach niemalże identycznych, jak lokale powódki, i znajdującego się również przy ul. (...) w W., to cena zawarta w ofercie wyraża w dostateczny sposób wzrost wartości nieruchomości na przestrzeni roku. W związku ze wzrostem cen nieruchomości i niewywiązaniem się pozwanej z zobowiązań umownych, a przede wszystkim wobec braku wiedzy powódki, że lokale nr (...) i (...) zostały sprzedane - nie miała ona szansy zakupu innych lokali za cenę odpowiadającą cenie wynikającej z umowy przedwstępnej. W tej sytuacji powódka ma prawo do odszkodowania pozwalającego jej na zakup podobnej nieruchomości. Sąd odwoławczy zauważył, że w ofercie internetowej była mowa o lokalu o powierzchni 22,69 m², który składał się z salonu z aneksem kuchennym (16,7 m²) i łazienki (3,5 m²), zaś przedmiotem umowy przedwstępnej były lokale o powierzchni po 20,53 m² każdy, ale zsumowanie powierzchni lokalu z oferty, tj. 16,7 m² i 3,5 m², daje 20,2 m², a nie 22,69 m². Z kolei lokale stanowiące przedmiot umowy przedwstępnej, które zostały sprzedane innym osobom, ostatecznie miały powierzchnie 20,44 m² i 20,33 m².

Za niezasadną uznał Sąd odwoławczy apelację pozwanej także co do kwoty 848 zł (zwrot kosztów opłat notarialnych i pokrycia rachunków za energię elektryczną), zwłaszcza że pozwana nie przedstawiła w tej materii żadnych twierdzeń i zarzutów. Natomiast Sąd Apelacyjny podzielił zarzuty apelacyjne naruszenia art. 232 k.p.c. i błędnego zastosowania art. 390 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c. poprzez uznanie, że roszczenie z tytułu utraconych korzyści z umowy najmu mieści się w pojęciu szkody, a także przyjęcie, że powódka udowodniła w tym zakresie dochodzone roszczenie.

W skardze kasacyjnej pozwana zaskarżając wyrok Sądu Apelacyjnego w całości wniosła o jego uchylenie i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie oraz poprzedzającego wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj.: art. 471 k.c. i art. 472 k. przez uznanie, że okolicznością wystarczającą do udowodnienia winy pozwanej w niedoјściu do skutku umowy przyrzeczonej jest to, że mimo trwania umowy przedwstępnej z 25 kwietnia 2017 r., nieruchomości te zostały ostatecznie sprzedane innym osobom; art. 390 § 1 k.c. w zw. z art. 361 § 1 i 2 k.c. przez uznanie, iż szkodą pod postacią *lucrum cessans* stanowić może wartość, co do której prawdopodobieństwo uzyskania jest hipotetyczne i dalekie od pewności, a *lucrum cessans* ma wyrażać się we wzroście wartości lokalu mieszkalnego wynikającej jedynie z internetowej oferty sprzedaży, która ze swej natury i celu publikacji ogłoszenia nie jest równoznaczna z wartością rynkową lokalu odpowiadającą rzeczywistości, a jest jedynie ceną, którą oferujący chciałby uzyskać z punktu widzenia swoich interesów i w żadnej mierze nie można uznać, że prawdopodobieństwo jej uzyskania graniczy z pewnością, co w konsekwencji sprawia, że wartość taka nie może stanowić podstawy do obliczenia ewentualnych utraconych korzyści jakie strona domagająca się odszkodowania mogłaby uzyskać z racji wzrostu wartości przedmiotu sprzedaży, a którego nie nabyła wobec niedoјścia do skutku umowy przyrzeczonej; art. 390 § 1 k.c. przez przyjęcie, że powódka w ramach tzw. ujemnego interesu umownego ma prawo do naprawienia nie tylko szkody rzeczywistej lub strat, które poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej z pozwaną, lecz także do odszkodowania obejmującego korzyści, które strona powodowa uzyskalaby w razie zawarcia umowy,

a sprowadzające się do różnicy pomiędzy wartością lokalu, którą przedstawiał w dacie zawarcia umowy przedwstępnej, a wartością lokalu, jaka miała wynikać z oferty internetowej jego sprzedaży w czasie, kiedy upłynął już termin dla zawarcia umowy przyrzeczonej; art. 361 § 1 i 2 k.c. przez przyjęcie go za podstawę określenia zakresu odszkodowania w sytuacji, w której odpowiedzialność strony umowy w tej materii powinna być ukształtowana na podstawie art. 390 § 1 k.c.; art. 6 k.c. w zw. z art. 390 § 1 k.c. art. 361 § 1 i 2 k.c. przez bezpodstawne obciążenie pozwanej ciężarem zakwestionowania istnienia roszczenia powódki co do jego wysokości, w sytuacji gdy zaprzeczenie przez pozwaną tym okolicznościom wywołał ten skutek, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy fakty stały się sporne i powinny być zostać udowodnione przez stronę powodową, albowiem wobec kwestionowania przez pozwaną istnienia zobowiązania, to na powódce spoczywał ciężar udowodnienia w procesie faktu istnienia szkody i jej wysokości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

I. Biorąc pod uwagę wskazaną w skardze kasacyjnej wartość przedmiotu zaskarżenia, w kontekście podstaw kasacyjnych i wniosków skargi należało przyjąć, że pozwana zaskarżyła rozstrzygnięcie Sądu drugiej instancji w zakresie, w jakim nie została uwzględniona jej apelacja. Ponadto pozwana wprawdzie zaskarżyła formalnie rozstrzygnięcie Sądu drugiej instancji odnośnie do kwoty 848 zł (zwrot kosztów notarialnych i pokrycie rachunków za energię elektryczną), ale w tej części nie sformułowała wyraźnie zarzutów kasacyjnych, a nie ulega wątpliwości, że to ona odmówiła zawarcia umowy przyrzeczonej i powyższe elementy dochodzonego przez powódkę odszkodowania podpadają ewidentnie pod pojęcie szkody w granicach negatywnego interesu umownego. Dlatego też w tym zakresie skarga kasacyjna okazała się oczywiście bezzasadna.

II. Jeżeli zaś chodzi o zarzuty dotyczące rozstrzygnięcia apelacji w zakresie roszczenia o zapłatę kwoty 60 500 zł, identyfikowanej ze szkodą w postaci *lucrum cessans*, to odnosząc się do pierwszego zarzutów, tj. naruszenia art. 471 k.c. i art. 472 k.c., należy zauważyć, że w świetle ustaleń faktycznych, które są wiążące w postępowaniu kasacyjnym (por. art. 398¹³ § 2 k.p.c., a ponadto skarżąca nie podniosła zarzutów naruszenia prawa procesowego) nie budzi wątpliwości fakt, że

do niezawarcia umowy przyrzeczonej doszło z winy pozwanej. Wszak umowa przyrzeczona miała zostać zawarta 31 lipca 2017 r., a w tym czasie roboty zostały wstrzymane przez wykonawcę z uwagi na brak zapłaty przez pozwaną wynagrodzenia za wykonane już roboty budowlane. Powódka w związku z zawartą umową przedwstępną (25 kwietnia 2017 r.) do 9 czerwca uiściła na rzecz pozwanej łącznie 231 400 zł, czyli prawie 70% ceny (ostatnia rata w kwocie 86 600 zł miała być płatna w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, lecz po dojściu jej do skutku). Zgodnie z umową przedwstępną lokale nr (...) i (...) miały być wykończone w stanie „pod klucz”, a tymczasem jeszcze w kwietniu 2018 r. były jedynie w stanie deweloperskim, przy czym powódka wówczas wyraziła wolę zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży tych lokali w stanie deweloperskim, ale z obniżeniem ich ceny (w zakresie różnicy pomiędzy ustalonym w umowie przedwstępnej stanem „pod klucz”, a stanem deweloperskim). Pozwana sprzedała te lokale w stanie deweloperskim, ale innym osobom, odpowiednio 26 kwietnia 2018 r. i 21 maja 2018 r. (k. 244-275).

1. Zgodnie z art. 390 k.c. jeżeli strona zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, która poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej, z tym, że strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania (§ 1). Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (§ 2). Artykuł 390 § 1 k.c. jest przepisem względnie obowiązującym (*iuris dispositivni*), a zatem w ramach swobody kontraktowej strony mogą ograniczyć lub zwiększyć zakres odszkodowania w stosunku do normatywnie określonego negatywnego interesu umownego, zastrzegając nawet karę umową (art. 484 § 1 k.c.).

Naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (art. 361 § 2 k.c.). Strata (*damnum emergens*) polega na zmniejszeniu majątku poszkodowanego (w tym spowodowanego zwiększeniem zobowiązań), wskutek zdarzenia, z którym związana jest odpowiedzialność sprawcy szkody, zaś szkoda w postaci utraconych korzyści (*lucrum cessans*), ma miejsce w sytuacji, gdy majątek poszkodowanego nie wzrósł tak, jakby to się stało, gdyby nie nastąpiło zdarzenie sprawcze.

Dla ustalenia istnienia i wielkości szkody majątkowej trzeba porównać rzeczywisty stan majątku poszkodowanego po zdarzeniu sprawczym ze stanem hipotetycznym, a mianowicie takim, jaki istniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie sprawcze. Jeśli zatem, stan rzeczywisty majątku poszkodowanego jest niższy od stanu hipotetycznego, przy czym różnica ta jest większa, niżby to wynikało z porównania stanu rzeczywistego ze stanem sprzed powstania zdarzenia sprawczego, wówczas poszkodowany poniósł szkodę obejmującą łącznie stratę i utracone korzyści. Metoda ta nazywana jest dyferencyjną ze względu na to, że opiera się na porównaniu stanu majątku rzeczywistego z majątkiem hipotetycznym poszkodowanego. Zakłada ona uwzględnienie końcowych efektów zdarzenia sprawczego w całym majątku poszkodowanego. Stosując tę metodę, trzeba mieć na uwadze, że majątkowe konsekwencje zdarzenia sprawczego określać należy wedle adekwatnego związku przyczynowego, na co wyraźnie wskazuje art. 361 § 2 k.c. *in principio*. Swoisty dla tej metody test polegający na rekonstrukcji stanu hipotetycznego majątku poszkodowanego powinien być przeprowadzony na podstawie wysokiego stopnia prawdopodobieństwa wystąpienia przewidywanych następstw.

Ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma więc charakter hipotetyczny i polega na przyjęciu na podstawie okoliczności, które wystąpiły po okresie spodziewanego zysku, że zysk w okresie poprzednim zostałby osiągnięty. Istotne znaczenie ma zatem zbadanie zachowania się poszkodowanego tak przed, jak i po nastąpieniu zdarzenia szkodzącego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 16 grudnia 1998 r. III CKN 75/98, niepubl.). Szkada taka musi być przez poszkodowanego wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (por. wyroki Sądu Najwyższego z 3 października 1979 r., II CR 304/79, OSNC 1980, nr 9, poz. 164, z 28 stycznia 1999 r., III CKN 133/98, niepubl, z 21 czerwca 2001 r., IV CKN 382/00, niepubl.). Spodziewany zysk musi pozostawać w normalnym związku przyczynowym, czyli ma być bezpośrednim skutkiem zdarzenia powodującego szkodę.

Z art. 361 § 2 k.c. wynika, że zakres zobowiązania sprawcy do naprawienia szkody jest wyznaczony przez adekwatny związek przyczynowy, czyli odpowiada on

w granicach normalnych następstw działania lub zaniechania, z których szkoda wynikła (art. 361 § 1 k.c.). Normalnymi następstwami zdarzenia, z którego wynikła szkoda, są następstwa, jakie tego rodzaju zdarzenie jest w ogóle w stanie wywołać i w zwyczajnym biegu rzeczy, a nie tylko na skutek szczególnego zbiegu okoliczności, z reguły je wywołuje. Natomiast anormalne jest następstwo, gdy doszło do niego z powodu zdarzenia niezwykłego, nienormalnego, niemieszczącego się w granicach doświadczenia życiowego, na skutek nadzwyczajnego zbiegu okoliczności, którego przeciętnie nie bierze się w rachubę. W granicach normalnego, zwykłego przebiegu zdarzeń odpowiedzialność za szkodę może powodować nie tylko przyczyna bezpośrednio ją wywołująca, lecz także dalsza, pośrednia, chyba że jej następstwa pozostają w tak luźnym związku przyczynowym, iż ich uwzględnienie wykraczałoby poza normalną prawidłowość zjawisk, ocenianą według doświadczenia życiowego i aktualnego stanu wiedzy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 28 lutego 2006 r., III CSK 135/05, niepubl.).

Związek przyczynowy jest kategorią obiektywną i należy go pojmować jako obiektywne powiązanie ze sobą zjawiska nazwanego przyczyną ze zjawiskiem określonym jako skutek. Istnienie związku przyczynowego jako zjawiska obiektywnego jest determinowane okolicznościami faktycznymi konkretnej sprawy.

Swoistym rodzajem szkody jest tzw. szkoda powstała w granicach ujemnego (negatywnego) interesu umownego, obejmująca różne przypadki jej powstania w następstwie tego, że poszkodowany w celu zawarcia umowy podjął wprowadzić określone działania zmierzające do jej zawarcia, ale umowa jednak nie została zawarta (zob. np. art. 39 § 3 k.c., art. 103 § 3 k.c., art. 387 § 2 k.c., art. 390 § 1 k.c.). Tego rodzaju szkoda obejmuje więc to, co by strona miała, gdyby nie podejmowała działań zmierzających do zawarcia niedoszłej do skutku umowy. Dlatego też nie ulega wątpliwości, że obejmuje ona *damnum emergens*, czyli te wszystkie koszty, jakie poniósł poszkodowany, licząc na zawarcie umowy. Jak chodzi natomiast o *lucrum cessans*, to przyjmuje się, że zasadniczo nie można ich wykluczyć, aczkolwiek w tym przypadku nie można brać pod uwagę zbyt odległych następstw, obejmujących także interes pozytywny w ramach niezawartej umowy.

W judykaturze przyjmuje się, że dochodząca zawarcia umowy strona nie może żądać odszkodowania (chyba że za samą zwłokę w jej zawarciu), osiągnięcie bowiem podstawowego celu umowy przedwstępnej wyłącza konieczną przesłankę zaistnienia szkody. Strona może jednak wybrać roszczenie odszkodowawcze z § 1 art. 390 k.c. bowiem skutek słabszy wchodzi w grę również wtedy, gdy strona - mogąc dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej - z jakichkolwiek przyczyn poprzestaje na roszczeniu odszkodowawczym (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 9 maja 2001 r., II CKN 440/00, OSNC 2001, nr 12, poz. 185) i to nawet w sytuacji wyraźnego zrzeczenia się roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 lutego 2010 r., II CSK 459/09, OSNC 2010, nr 9, poz. 126), a także w razie gdy nie powiedzie się podjęta wpierw próba wyegzekwowania zawarcia umowy przyrzeczonej, albo gdy szkoda powstała przez niewykonanie umowy przedwstępnej w terminie, i to choćby nawet po jego upływie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. W razie zbycia przez dłużnika przedmiotu umowy przyrzeczonej o skutku zobowiązująco - rozporządzającym przed wszczęciem sprawy o wykonanie umowy przedwstępnej przesłanką skuteczności roszczenia wierzyciela przewidzianego w art. 390 § 2 k.c. jest uznanie takiej umowy zbycia za bezskuteczną w stosunku do wierzyciela (art. 59 k.c.) albo stwierdzenie jej nieważności (art. 58 k.c.) (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 16 stycznia 2014 r., IV CSK 197/13, OSNC 2014, nr 10, poz. 107).

2. Stan faktyczny rozpoznawanej sprawy jest odmienny od stanów faktycznych spraw, na gruncie których zapadały powyższe judykaty. Oczywiście można mieć pewne wątpliwości, czy w przypadku, gdyby umowa przedwstępna nie czyniła zadość wymaganiom, od której zależy ważność umowy przyrzeczonej (a zatem zainteresowana strona nie mogłaby dochodzić sądownie od kontrahenta zawarcia umowy przyrzeczonej na podstawie art. 390 § 2 k.c.), strona mogłaby dochodzić tak skonstruowanej jak w niniejszej sprawie szkody w postaci *lucrum cessans*. Zawarta przez strony umowa przedwstępna z 25 kwietnia 2017 r., w formie aktu notarialnego, czyniła zadość wymogom, od których zależałaby ważność umowy przyrzeczonej, a zatem formalnie powódka mogła skorzystać ze skutku silniejszego (art. 390 § 2 k.c.). Jednak w okolicznościach tej sprawy wymaganie od powódki, aby realizowała to roszczenie, naruszałoby jej interes i narażało ją na uciążliwości

wynikające z długotrwałości jego skutecznego dochodzenia. W sytuacji, gdy pozwana zbyła lokale objęte umową przedwstępną innym osobom, powódka musiałaby najpierw ubezskuteczyć te umowy (art. 59 k.c.), ewentualnie żądać stwierdzenia ich nieważności (art. 58 § 1 k.c.), a następnie po uzyskaniu pozytywnego wyniku wystąpić przeciwko pozwanej z roszczeniem z art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c., a i po jego pozytywnym zakończeniu nie można byłoby wykluczyć powództwa windykacyjnego przeciwko nabywcom tych lokali, a także konieczne byłoby uruchomienie postępowania wieczysto-księgowego w uwagi na ujawnienie w księgach wieczystych nabywców tych lokali. Z powyższego wynika, że w stanie faktycznym sprawy realizacja roszczenia z art. 390 § 2 k.c. byłaby utrudniona, kosztowna i długotrwała. Ponadto nie można honorować zachowania pozwanej, która już 9 czerwca 2017 r. uzyskała od powódki wpłaty odpowiadające prawie 70% ceny i za te środki mogła realizować inwestycję, a następnie w 2018 r. sprzedała przedmiot umowy przedwstępnej innym osobom, pomimo woli powódki zawarcia umowy sprzedaży tych lokali w stanie deweloperskim, który odbiegał od stanu uzgodnionego w umowie przedwstępnej. Pozwana zwróciła powódce wpłaty dopiero 1 sierpnia 2018 r.

Należy też zauważyć, że art. 390 § 1 k.c., stanowiąc o uchylaniu się przez stronę od zawarcia umowy przyrzeczonej nie wymaga, aby było ono zawinione, względnie aby było to wynikiem okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność. Wobec tego, gdy strona w sposób zawiniony uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej, mają zastosowanie ogólne reguły wyrażone w art. 471 k.c. oraz art. 361 § 1 i 2 k.c., a także art. 472 k.c. w zw. z art. 355 § 2 k.c. (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z 19 listopada 2003 r., V CK 471/02).

W tych okolicznościach, gdyby pozwana wykonała zobowiązanie wynikające z umowy przedwstępnej, powódka miała realną szansę na nabycie tych lokali i zwiększenie wartości swego majątku. Pozwana nawet nie twierdziła, że powódka nie dysponowała kwotą 86 600 zł (trzecia rata), którą zobowiązana była zapłacić pozwanej dopiero w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Swoim zachowaniem pozwana, ze względu na wzrost cen, uniemożliwiła powódce nabycie lokali o parametrach jak w umowie przedwstępnej i za cenę w niej określoną po odzyskaniu przez powódkę wpłaconej kwoty na poczet wykonania umowy z 25 kwietnia 2017 r..

W konsekwencji skonstruowane przez powódkę roszczenie odszkodowawcze za szkodę w postaci *lucrum cessans* co do zasady zasługiwało na uwzględnienie. Inna interpretacja faworyzowałaby niełojalnych kontrahentów, którzy powołując się na wąskie rozumienie negatywnego interesu umownego z art. 390 § 1 k.c., mogliby uzyskiwać nieuzasadnione korzyści kosztem poszkodowanego kontrahenta, wynikające z przyjęcia znacznych środków pieniężnych w wykonaniu umowy przedwstępnej, a następnie pomimo wypełnienia zobowiązań przez drugą stronę, odmawialiby przystąpienia do umowy przyrzeczonej, zawierając umowę sprzedaży przedmiotu umowy przedwstępnej z inną osobą za cenę wyższą niż ustalona w umowie przedwstępnej (albo też wykonaliby przedmiot umowy przedwstępnej niezgodnie z tą umową tylko po to, aby druga strona domagała się zawarcia umowy przyrzeczonej, ale z obniżeniem ceny [kreując sobie w ten sposób pretekst do odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej na takich warunkach] albo rezygnowała z jej zawarcia), tym samym unieruchamiając na długi czas zainwestowane przez stronę umowy przedwstępnej środki pieniężne. Zwłaszcza, że jak w tej sprawie właśnie za środki wpłacone przez powódkę, pozwana mogła kontynuować prace budowlane i doprowadzić je do takiego stanu, że mogła zbyć wybudowane lokale.

3. Ciężar udowodnienia szkody zgodnie z ogólną regułą art. 6 k.c. spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne, a więc na poszkodowanym.

Sąd odwoławczy miał podstawy faktyczne do przyjęcia, że powódka wykazała wysokość szkody w postaci utraconych korzyści w kwocie 60 500 zł. Pozwana sprzedała sporne lokale w 2018 r. w stanie deweloperskim za cenę, za którą powódka miała je nabyć w 2017 r., ale w stanie wykończonym „pod klucz”. Wobec tego wartości przedmiotowych lokali mieszkalnych wzrosła o wartość różnicy pomiędzy ich stanem wykończeniowym „pod klucz” a stanem deweloperskim. W ogłoszeniu internetowym z 2018 r. pozwana przedstawiła ofertę sprzedaży lokalu nr (...) w stanie wykończonym „pod klucz” za kwotę 189 000 zł (k. 20-22). Kwota ta mogła stanowić podstawę do ustalenia wysokości szkody powódki, skoro to pozwana, jako prowadząca w tej materii działalność gospodarczą, dokonała stosownej wyceny w ofercie sprzedaży lokalu. Sprzedane przez pozwaną lokale (...) i (...) miały powierzchnię odpowiednio 20,44 m² i 20,33 m², a więc zbliżoną do tej, która została podana w umowie przedwstępnej (po 20,53 m² każdy). Wprawdzie w

ofercie internetowej była mowa o lokalu o powierzchni 22,69 m², który składał się z salonu z aneksem kuchennym (16,7 m²) i łazienki (3,5 m²), ale jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny zsumowanie powierzchni wskazanych pomieszczeń lokalu z oferty, tj. 16,7 m² i 3,5 m², daje 20,2 m², a nie 22,69 m². Oczywiście zdarza się, że cena transakcyjna odbiega od ceny wskazanej w ofercie, ale skoro to pozwana określiła w ofercie sprzedaży cenę za lokal 3 na kwotę 189 000 zł, to na nią przeszedł ciężar dowodu wykazania, że gdyby została zawarta finalna umowa sprzedaży (kwiecień 2018 r.), której przedmiotem byłby lokal nr (...), ale w stanie wykończonym „pod klucz”, to jego cena byłaby niższa.

Nie sposób zgodzić się z zarzutem kasacyjnym naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 361 § 1 i 2 k.c. Wszak powódka powołała się na dowód w postaci ogłoszenia internetowego, w którym to pozwana określiła cenę za oferowany do sprzedaży lokal, a zatem pozwana wyłącznie poprzez zaprzeczenie w niniejszym procesie swoim oświadczeniom zawartym w tym ogłoszeniu odnośnie do ceny za ten lokal, nie mogła doprowadzić do powstania po stronie powódki obowiązku wykazywania, że podana przez pozwaną cena za lokal w ofercie adresowanej do nieograniczonej liczby osób, była możliwa do uzyskania i odpowiadała realiom rynkowym. Trudno przyjąć, że pozwana określając w ofercie cenę sprzedaży nie liczyła się z takimi realiami, tym bardziej, iż wobec żądania przez powódkę wykonania umowy przedwstępnej, pozwana chciała szybko zbyć lokale objęte umową przedwstępną z dnia 25 kwietnia 2017 r.

Nie znajdując uzasadnionych podstaw do uwzględnienia także któregośkolwiek z zarzutów skierowanych przeciwko podstawie prawnej zaskarżonego rozstrzygnięcia, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną, a o kosztach postępowania kasacyjnego orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. zaś w zakresie odsetek w oparciu o art. 98 § 1¹ k.p.c. w zw. z art. 19 ust. 1 i art. 31 ustawy z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 614), a także przy uwzględnieniu § 2a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 6 sierpnia 2014 r. w sprawie określenia brzmienia klauzuli wykonalności (jedn. tekst: Dz. U. z 2021 r., poz. 2324 ze zm.). Na zasądzone koszty składa się wynagrodzenie za zastępstwo procesowe ustalone według minimalnej

stawki taryfowej (§ 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (jedn. tekst: Dz. U. z 2023, poz. 1964).

(E.C.)

[ms]