



Sygn. akt IV CSK 55/15

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 25 listopada 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa B. S.  
przeciwko "M." Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.  
o nakazanie i zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 25 listopada 2015 r.,  
skargi kasacyjnej powoda  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 30 czerwca 2014 r.,

**1) uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej powództwo  
o zasądzenie kwoty 50 000 (pięćdziesiąt tysięcy) złotych  
z ustawowymi odsetkami od dnia 5.05.2003 r. wraz z waloryzacją  
tej kwoty, w odniesieniu do lokalu nr 66 i w tym zakresie  
przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego  
rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania  
kasacyjnego,**

**2) oddala skargę kasacyjną w pozostałym zakresie.**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego w S. z dnia 28 lutego 2014 r., którym oddalone zostało jego powództwo, po ostatecznym sprecyzowaniu roszczenia na rozprawie w dniu 4 października 2013 r., o zapłatę: kwoty 293 336 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 grudnia 2009 r. tytułem odszkodowania za nieprzeniesienie przez pozwaną na jego rzecz własności lokalu użytkowego nr 260, kwoty 13 946,72 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 lutego 2012 r. tytułem zwrotu korzyści uzyskanej przez pozwaną z użytkowania 33 boksów wybudowanych w hali ze środków wpłaconych przez osoby, które zawarły z nią umowy o realizację inwestycji w grudniu 1999 r., co do lokalu 260 oraz proporcjonalnego zwrotu nakładów poniesionych przez niego, wynikających z umowy o realizację inwestycji na pomieszczenia biurowe i pomocnicze, które pozostają w dyspozycji pozwanej, 20 547,70 zł i 2 232,56 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 lutego 2012 r. tytułem zwrotu tych korzyści i nakładów, w odniesieniu do lokalu nr 66, kwoty 50 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 maja 2003 r. wraz z waloryzacją sądową, wpłaconej na wybudowanie lokalu nr 66, kwoty 50 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 maja 2013 r. zwrotu utraconych korzyści związanych z nieprzeniesieniem na niego własności lokalu nr 66.

Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia przedstawiała się następująco:

Pozwana miała wybudować na nieruchomości wydzierżawionej od Gminy Miasta S., położonej w S. przy ulicy W. Centrum Handlowe „M.” wraz z wydzielonymi lokalami użytkowymi oraz wspólnymi obiektami infrastruktury towarzyszącej. Środki na zrealizowanie tego zadania miały pochodzić z wpłat dokonywanych przez inwestorów.

W dniu 7 grudnia 1999 r. strony zawarły dwie umowy oznaczone numerami 80/99 i 81/99, którymi pozwana zobowiązała się do wybudowania dla powoda dwóch lokali użytkowych: boksu nr 260 o powierzchni 14,63 m<sup>2</sup> położonego na parterze budynku „C.” przy ul. W. w S. i boksu nr 66 o powierzchni 20 m<sup>2</sup> położonego na piętrze tego budynku. Zasady finansowania tych inwestycji

określone zostały w § 4 umów. Wynikało z nich, że całkowity koszt budowy każdego lokalu w stanie surowym (do wykończenia) wraz z infrastrukturą nie może przekroczyć 2 500 zł/m<sup>2</sup> brutto powierzchni przekazanego lokalu (§ 4). Do przekazania obu lokali powodowi miało dojść w terminie do dnia 31 grudnia 2001 r. (§ 5 pkt 2). Zapis § 5 ust. 4 przewidywał, że po wydaniu lokali powodowi oraz nabyciu przez pozwaną własności nieruchomości, na której zostanie wybudowane Centrum, pozwana ustanowi na rzecz powoda prawo ich własności. Na poczet należności za to prawo miały być zaliczone kwoty wpłacone przez powoda na budowę lokali (§ ust. 5). Do czasu przeniesienia własności lokali powód mógł użytkować je, ponosząc koszty z tym związane i koszty ponoszone przez pozwaną, proporcjonalnie do ich powierzchni. Pismem z dnia 7 lutego 2002 r. pozwana przedstawiła powodowi rozliczenie nakładów inwestycyjnych na każdy z lokali, z określeniem wysokości kwot pozostałych do wpłacenia tytułem całkowitego ich rozliczenia. Zgromadzenie wspólników pozwanej w 2002 r. podjęło uchwałę o wyrażeniu zgody na ustanowienie odrębnej własności lokali usytuowanych w Centrum M. i ich sprzedaży wraz z niewydzieloną częścią wspólną i udziałem w nieruchomości na rzecz osób fizycznych, które poniosły koszty budowy związane z Centrum oraz osób fizycznych i prawnych, wyłonionych w przetargu, co do lokali, którymi pozwana dysponuje.

Pismami z dnia 28 marca 2002 r. i 2 kwietnia 2003 r. pozwana wzywała powoda do odbioru lokalu nr 66, usytuowanego na piętrze Centrum. Powód nie odebrał lokalu i nie prowadził w nim działalności. Pozwana obciążyła go opłatą eksploatacyjną za okres do dnia 28 lutego 2008 r., a od marca wykorzystywała go jako schowek, nie naliczała już opłat. Urząd Miejski w S. wydał pozwanej w dniu 8 sierpnia 2005 r. zaświadczenie, stwierdzające, iż lokale położone na parterze od numeru 1 do 294 i na piętrze od numeru 4 do 133 w obiekcie hali targowej M. stanowią samodzielne lokale użytkowe w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Pismami z dnia 1 i 13 stycznia 2005 r. pozwana poinformowała powoda o stanie zaawansowania procedury uzgodnień dotyczących nabycia dzierzawionego gruntu od Miasta S. oraz przedstawiła rozliczenie nakładów inwestycyjnych na obydwa lokale. Lokal nr 260 został wydany S. S., żonie powoda, w dniu 2 kwietnia 2005 r. i jest w dyspozycji powoda. Od 2007 r. za

zgoda powoda jego była żona prowadzi w tym lokalu działalność i reguluje wszystkie koszty na rzecz pozwanej.

W okresie od 2006 do 2009 r. powód wystosował do pozwanej kilkadziesiąt pism dotyczących realizacji inwestycji objętej zawartymi przez strony umowami, w których zmieniał wysuwane wnioski i żądania. Deklaracja nabycia lokali po przedstawieniu mu wysokości kwoty, którą powinien zapłacić, wyprzedzała żądanie usunięcia wad prawnych zawartych umów, z uwagi na ich nieważność, następnie złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy i domagał się odszkodowania, a później wzywał pozwaną do bezwarunkowego przeniesienia na jego rzecz własności lokali użytkowych wraz z udziałem w gruncie, z odwołaniem do zawartych umów. Pozwana zapewniała, że dojdzie do sprzedaży lokali po uprzednim uregulowaniu należności za grunt i opłat związanych z przygotowaniem lokali do sprzedaży. Składała propozycje negocjacji powodowi lub ewentualnym nabywcom jego udziałów w spółce, ale on nie skorzystał z nich. Powód wysuwał także żądania zapłaty odszkodowania wynikającego z zawarcia umów o niemożliwe świadczenia. Odnośnie umowy 80/99 kwoty 51 650 zł, a umowy 81/99 250 000 zł. W piśmie z dnia 11 stycznia 2005 r. złożył oświadczenie o odstąpieniu do umowy nr 81/99, która była nieważna oraz zażądał zwrotu kwoty 50 000 zł wpłaconej w jej wykonaniu. W piśmie z dnia 9 maja 2006 r. oświadczył, że odstępuje od umowy nr 81/99, rozwiązuje ją, wobec odmowy przeniesienia na jego rzecz prawa własności do lokalu nr 66 usytuowanego na piętrze budynku Centrum i żądanie to podtrzymał w piśmie z dnia 24 lipca 2012 r. Pozwana oświadczenia te uznała za bezskuteczne, podniosła, że w umowie nr 81/99 przyrzeczenie przeniesienia własności było jedynie ogólnikowe, nie precyzowało szczegółowych warunków dopełnienia tej czynności prawnej.

Sąd Apelacyjny w odniesieniu do umowy nr 80/99, dotyczącej wybudowania lokalu nr 260, wskazał, że niewielki wzrost kosztów budowy, z 2 500 zł na 2669,30 zł na m<sup>2</sup>, oceniony w rozliczeniu inwestycji przez firmę zewnętrzną w stosunku do pozwanej, jako niezależny od niej, nie może być traktowany jako niewywiązanie się z umowy. Powód utrzymywał, że przeniesienie własności lokalu wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych powinno być dokonane za cenę określoną w umowie. Nie godził się na zmianę umowy i ponoszenie dodatkowych

kosztów związanych z zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu. Pomimo tego, powód odebrał lokal, zagospodarował go i następnie udostępnił byłej żonie. Nie dążył już do przeniesienia własności, ale prezentował zmienne stanowiska; uznawał roszczenie pozwanej do kwoty 5 302,50 zł dotyczące kosztów sprzedaży lokalu i jednocześnie zażądał odszkodowania w wysokości 250 000 zł tytułem wyrównania szkody wywołanej niemożnością sprzedaży lokalu osobie trzeciej.

Sąd Apelacyjny uznał, że do zawarcia umowy przenoszącej własność tego lokalu na powoda nie doszło z przyczyn leżących głównie po jego stronie. Pozwana w dalszym ciągu chce sprzedać lokal powodowi, który nie podważył prawidłowości rozliczenia kosztów inwestycji, w tym koniecznego wzrostu ceny, nie zgodził się też na inne rozwiązanie tej kwestii. Nie wykazał, że przyczyny niedojścia do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu obciążają pozwaną, ani iż poniósł szkodę w postaci *lucrum cessans*.

Lokal nr 66 został wybudowany przez pozwaną zgodnie z umową nr 81/99, ale powód nie odebrał go, mimo wezwań z jej strony, jak też nie wykończył. Kierował natomiast do pozwanej żądanie usunięcia wad prawnych - nieważności umowy oraz wad fizycznych, które obniżają jego wartość handlową, a nawet dyskwalifikują go jako obiekt handlowy. Następnie złożył oświadczenie o odstąpieniu do umowy, po czym ponownie zażądał bezwarunkowego przeniesienia własności lokalu. Pozwana wyrażała gotowość sprzedaży lokalu, z tym, że obciążały powoda zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych. Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, przyjmując, że powód nie mógł skutecznie odstąpić od umowy, ponieważ nie wykazał, że lokal jest dotknięty wadami. Umowa nr 81/99 nadal wiąże strony, powód w dalszym ciągu jest zobowiązany do odbioru lokalu. Skoro do wykonania umowy nie doszło z przyczyn leżących po jego stronie, to żądanie zwrotu nakładów w kwocie 50 000 zł, podlegającej waloryzacji, nie jest uzasadnione. Nie zasługiwało na uwzględnienie żądanie odszkodowania z tytułu utraconych korzyści, nie było podstaw do uznania, że powód poniósł szkodę.

Żądanie zapłaty kwoty 13 946,72 zł z tytułu zawłaszczenia przez pozwaną 33 lokali oraz nakładów poniesionych na pomieszczenia biurowe i pomocnicze,

w odniesieniu do umowy 80/99 i 20 547,70 zł oraz 2 232,56 zł, co do umowy 81/99 było nieuzasadnione, z uwagi na niewykazanie przesłanek określonych w art. 405 k.c.

Powód zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, opierając skargę kasacyjną na obu podstawach przewidzianych w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego zarzucił naruszenie art. 65 § 2 k.c., art. 471 k.c., art. 6 w związku z art. 471 k.c. i art. 405 k.c. Naruszenie przepisów postępowania skarżący odniósł do art. 382, art. 378 § 1, 386 § 1, 386 § 6, 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c. Domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku oraz wyroku Sądu Okręgowego i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nieuzasadnione były zarzuty naruszenia przepisów postępowania. Uregulowanie art. 382 k.p.c. wyznacza podstawę orzeczenia sądu drugiej instancji, jaką jest materiał zebrany w postępowaniu pierwszoinstancyjnym i w postępowaniu apelacyjnym. Ma on charakter ogólnej dyrektywy, określającej postępowanie apelacyjne jako kontynuację merytorycznego rozpoznania sprawy w postępowaniu odwoławczym. Powołanie się na naruszenie art. 382 k.p.c. może wypełniać podstawę kasacyjną przewidzianą w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. tylko w wypadku bezpodstawnego nieuzupełnienia postępowania dowodowego lub pominięcia przez sąd drugiej instancji części zebranego materiału dowodowego. Oznacza to, że skarżący powinien wskazać materiał dowodowy, który został pominięty przez sąd drugiej instancji przy wydaniu wyroku i wykazać, iż popełnione uchybienie mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Konieczne jest przy tym określenie także innych przepisów postępowania rozpoznawczego, do których obraży sąd ten doprowadził (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 6 stycznia 1999 r., II CKN 100/98, OSNC 199, nr 9, poz. 146; z dnia 7 lipca 1999 r., I CKN 504/99, OSNC 2000, nr 1, poz. 7, wyroki: z dnia 10 października 2012 r., II PK 65/12; z dnia 24 czerwca 2014 r., I CSK 392/13, niepublikowane). W rozpoznawanej sprawie żadna z tych okoliczności nie miała miejsca. Nie wskazywały na nie twierdzenia, że Sąd Apelacyjny wydał orzeczenie bez należytego rozważenia całego materiału dowodowego, znajdującego się w aktach sprawy, a w pewnym zakresie

w oderwaniu od tego materiału, co było przyczyną powielenia błędów Sądu pierwszej instancji. Skarżący nie określił jakie dowody nie zostały przeprowadzone w postępowaniu apelacyjnym, jak też, czy doszło do zgłoszenia ich z dochowaniem wymagań wymienionych w art. 381 k.p.c. Niewystarczające było powołanie się na prawdopodobieństwo naruszenia art. 381 k.p.c. Nie należy do zakresu omawianego uregulowania kwestionowanie oceny dowodów dokonanej przez Sąd drugiej instancji oraz ustaleń faktycznych będących podstawą zaskarżonego orzeczenia, które są wiążące w postępowaniu kasacyjnym (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.), a twierdzenie o pominięciu wskazanego postanowienia umów stron nie dotyczy naruszenia przepisów postępowania.

Przewidziane w art. 378 § 1 k.p.c. granice rozpoznania sprawy przez sąd drugiej instancji, wyczerpująco przedstawione w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07 (OSNC 2008, nr 6 poz. 56), obejmują obowiązek tego sądu merytorycznego rozpoznania sprawy po raz drugi, dokonania własnych ustaleń faktycznych, ustalenia podstawy prawnej rozstrzygnięcia niezależnie od zarzutów apelacji oraz skontrolowania prawidłowości postępowania przed sądem pierwszej instancji, przy uwzględnieniu związania zarzutami przedstawionymi w apelacji, jeżeli są dopuszczalne. Wiąże się to z koniecznością rozpoznania zgłoszonych przez skarżącego wniosków i zarzutów. Nie wynika jednak z tak ustanowionego obowiązku konieczność osobnego omówienia przez sąd drugiej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku każdego argumentu podniesionego w apelacji. Za wystarczające należy uznać odniesienie się do wniosków i zarzutów w sposób wskazujący na to, że zostały one przez sąd w całości rozważone przed wydaniem orzeczenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2009 r., I PK 38/09; z dnia 26 kwietnia 2012 r., III CSK 300/11; z dnia 4 września 2014 r., II CSK 478/13, niepublikowane). Nie zasługiwało na podzielenie twierdzenie skarżącego, że Sąd Apelacyjny nie odniósł się do stanowiska wyrażonego w poprzednim wyroku z dnia 22 lutego 2013 r., dotyczącego kwestii przekazania mu przez pozwaną warunków sfinalizowania umów o realizację inwestycji. Z dokonanych ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji, przyjętych za własne przez Sąd Apelacyjny, wynikają okoliczności związane z przedstawieniem powodowi przez pozwaną rozliczeń wykonanych

inwestycji, jak też warunków ustanowienia odrębnej własności lokali i przekazania ich powodowi. Ocena zarzutu niewykonania postanowień umownych, tak w powołanych pismach pozwanej, jak i w pismach powoda została dokonana w motywach Sądu Apelacyjnego. Wskazane zostały także przyczyny nieuwzględnienia żądań zasądzenia kwot 13 946,72 zł i 20 547,70 zł, braku podstaw do prowadzenia przez sąd z urzędu postępowania dowodowego, omówił także materialną podstawę orzeczenia. Kwestia prawidłowości zastosowania prawa materialnego oraz oceny roszczeń nie jest objęta zarzutem naruszenia przepisów postępowania. Wbrew zastrzeżeniom skarżącego Sąd Apelacyjny odniósł się do zarzutów podniesionych w apelacji.

Wskazania zawarte w poprzednim wyroku Sądu Apelacyjnego były przedmiotem postępowania dowodowego Sądu pierwszej instancji i następnie uwzględnionego w rozważaniach Sądów obu instancji. Zarzut naruszenia przepisu art. 386 § 6 k.p.c. był pozbawiony uzasadnionych podstaw. Treść zaskarżonego wyroku wskazywała na bezpodstawność zastosowania art. 386 § 1 k.p.c.

W orzecznictwie utrwalony został pogląd, że obraza art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie obejmuje wszystkich koniecznych elementów, bądź dotknięte zostało tak znaczącymi brakami, że uniemożliwiają kontrolę kasacyjną zaskarżonego orzeczenia (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1997 r., I CKN 312/97, z 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 11862/00, z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 121/01, niepubl. i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, Nr 4, poz. 83). W niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny podzielił jako prawidłowe i uznał za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, co było wystarczające dla wypełnienia obowiązku dokonania własnych ustaleń faktycznych. Pomimo pewnych niedostatków uzasadnienia, sfera motywacyjna zaskarżonego wyroku została przedstawiona w stopniu pozwalającym na poddanie go kontroli kasacyjnej, dlatego zarzut obrazy art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. nie może być uznany za uchybienie, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy.



Nie zasługiwał na podzielenie zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c. przez błędną wykładnię oświadczeń woli stron i nieuwzględnienie ich zgodnego zamiaru oraz celu umowy. Zawarte przez strony w dniu 7 grudnia 1999 r. dwie umowy nazwane zostały umowami o realizację inwestycji. W postanowieniach ogólnych zostały zamieszczone informacje dotyczące tytułu prawnego pozwanej do nieruchomości, z których wynika, że trzy wymienione działki Gmina S. oddała pozwanej w dzierżawę (§ 1 ust. 1 i 2) na okres 10 lat (§ 1 ust. 3 pkt 4), a po wybudowaniu Centrum Handlowego pozwana uzyska prawo do nabycia nieruchomości na własność w trybie bezprzetargowym, co zostało zagwarantowane w § 10 umowy dzierżawy (§ 1 ust. 4). Przedmiot umowy strony określiły w § 3, postanawiając, iż jest nim realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego, polegającego na wybudowaniu przez pozwaną na działce otrzymanej w drodze dzierżawy Kupieckiego Centrum Handlowego „M.” wraz z wydzielonymi lokalami użytkowymi, wspólnymi obiektami infrastruktury towarzyszącej, w celu przekazania tych lokali inwestorom do użytkowania na zasadach określonych w umowie. Powód wylosował lokale oznaczone numerami: 260 o powierzchni 14,63 m<sup>2</sup> na parterze i nr 66 o powierzchni 20 m<sup>2</sup> na piętrze. Wykonanie inwestycji miało być sfinansowane z wpłat poszczególnych inwestorów według zasad określonych w § 4 ust. 1. Całkowity koszt budowy lokali wraz z infrastrukturą oraz obiektami wymienionymi w § 3 ust. 2 - instalacja wodno – kanalizacyjna wewnętrzna i zewnętrzna, kanalizacja deszczowa, instalacja elektryczna wraz z trafostacją, instalacja centralnego ogrzewania wraz z wentylacją i nawiewem, lokale handlowe (usługowe) w systemie powtarzalnych segmentów, obiekty towarzyszące, stanowiące zaplecze administracyjne, sanitarne i gospodarcze Centrum Handlowego, aranżacja wewnętrznych ciągów komunikacyjnych hali handlowej - nie może przekroczyć 2 500 zł brutto za 1 m<sup>2</sup> i rozmiaru powierzchni. Koszt budowy 1 m<sup>2</sup> lokalu wraz z infrastrukturą oznaczony został w § 4 ust. 3 jako stosunek kosztu całkowitego inwestycji do ilości m<sup>2</sup> powierzchni wszystkich lokali handlowych (usługowych) wybudowanych i wchodzących w zakres inwestycji. Pozwana była zobowiązana do przedstawienia kalkulacji kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> po całkowitym zakończeniu inwestycji, która obejmować miała rzeczywiste koszty budowy lokalu, o którym mowa w § 4 ust. 2 i 3 (§ 4 ust. 4). Lokal w stanie surowym, posiadający wszystkie instalacje i witryny

(bez białego montażu), zostanie przekazany protokolarnie na rzecz inwestora (§ 3 ust. 3), który był zobowiązany wykończyć go w terminie 45 dni, stosownie do funkcji i przeznaczenia (§ 3 ust. 4). Spółka została zobowiązana do przekazywania informacji dotyczących czynności podejmowanych w ramach inwestycji Radzie Inwestorów (§ 3 ust. 5). Po przekazaniu lokalu na rzecz inwestora oraz nabyciu przez pozwaną nieruchomości od Gminy S., ustanowione być miało na rzecz poszczególnych inwestorów prawo własności lokalu użytkowego (§ 5 ust. 4), a na poczet należności zaliczona będzie wpłacona przez inwestora kwota na jego budowę (§ 5 ust. 5). Do czasu przeniesienia własności lokalu inwestor będzie go użytkował, ponosząc jedynie koszty użytkowania oraz koszty ponoszone przez pozwaną proporcjonalnie do powierzchni lokalu (§ 5 ust. 3). Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 5 ust. 8).

Wykładnia zawartych umów, uwzględniająca wymagania objęte art. 65 § 2 k.c. prowadzi do wniosku, że zamiarem stron było wybudowanie przez pozwaną na rzecz powoda, jak i pozostałych inwestorów, lokali użytkowych w stanie surowym wraz z infrastrukturą i pomieszczeniami pomocniczymi, wchodzących w skład Centrum Handlowego „M.”, na nieruchomości dzierżawionej od Gminy S., ze środków wpłacanych przez inwestorów na poczet ustalonych kosztów budowy lokali, infrastruktury i pomieszczeń pomocniczych. Po przekazaniu wybudowanych lokali inwestor miał obowiązek wykończenia ich w określonym terminie i korzystania z nich do czasu przeniesienia własności przez pozwaną, która uzyskała zapewnienie, zawarte w umowie dzierżawy, nabycia własności nieruchomości od Gminy S. w trybie bezprzetargowym. Na poczet odpłatności zaliczone miały być wpłaty wniesione na pokrycie kosztów budowy lokali. Założonym celem umowy było uzyskanie przez inwestorów odrębnej własności lokali wraz z udziałem w częściach wspólnych Centrum i w nieruchomości. Tego rodzaju umowa w stanie prawnym obowiązującym przed wejściem w życie, z dniem 29 kwietnia 2011 r., ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377), nie należała do umów nazwanych, także na gruncie art. 9 u.w.l., chociaż miała zbliżoną do niej treść i stypizowanych w Kodeksie cywilnym, nazywana była powszechnie umową deweloperską. W orzecznictwie przyjęte zostało, że mieści ona w sobie elementy treści różnych

czynności prawnych podejmowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, a przyczynę i podstawę działania podmiotu prowadzącego ten proces stanowi docelowy zamiar przekazania inwestycji użytkownikowi (inwestorowi). Podłoże tej umowy stanowią elementy treści różnych umów nazwanych, które tworzą jednolitą i nierozłączną całość, określoną przez wskazany cel gospodarczy. Do oceny stosunku prawnego z niej wynikającego, powinny być stosowane przepisy o umowach w ogólności oraz przepisy części ogólnej zobowiązań, a w zakresie zagadnień szczególnych, wykraczających poza wymienione regulacje, właściwych dla umowy deweloperskiej, przez analogię przepisy umów nazwanych, których elementy zawiera ta umowa (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2010 r., III CZP 104/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 79) oraz wyroki: z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 130; z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 521/ 03, niepubl.; z dnia 18 lutego 2011 r., I CSK 275/10, niepubl.; z dnia 20 czerwca 2013 r., IV CSK 705/12, niepubl.). Przyjęte przez podmiot realizujący inwestycję zobowiązanie do przeniesienia na inwestora odrębnej własności lokali, chociaż nie zostało podjęte w wymaganej (art. 158 k.c.) formie aktu notarialnego i nie może doprowadzić do wyegzekwowania go drogą orzeczenia sądu, jest wiążące, a niewykonanie go przez ten podmiot rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą, przewidzianą w art. 471 k.c. Wypracowane w orzecznictwie zapatrywanie podziela Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą skargę kasacyjną.

Sąd Apelacyjny nie zakwestionował stanowiska Sądu Okręgowego także w odniesieniu do oceny umów stron i chociaż nie wypowiedział się wprost, że uznaje je za prawidłowe, to przeprowadzona analiza roszczeń oparta została na założeniu, że pozwana była zobowiązana do przeniesienia na powoda własności wybudowanych przez nią lokali. Zobowiązaniem inwestora było sfinansowanie kosztów budowy lokali i wydatków wynikających z wyodrębnienia lokali i przeniesienia ich własności. Przedmiotem rozważań było stwierdzenie przyczyn, które przeszkodziły w zrealizowaniu ostatniego etapu umowy i która ze stron ponosi za to odpowiedzialność. Podkreślenia wymaga również i to, że kwalifikacja takiej samej umowy, dotycząca innych inwestorów, dokonana została w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2013 r., IV CSK 705/12. Nie stanowiło

przeszkody, w ocenie Sądu Najwyższego, dla określenia umowy jako deweloperskiej zrealizowanie procesu inwestycyjnego na nieruchomości, która nie stanowiła w tym czasie własności tego podmiotu. Strony umów zakładały bowiem, że wykonanie ostatniego ich etapu nastąpi po nabyciu własności nieruchomości przez realizującego proces inwestycyjny i przyjęły, że do tego czasu inwestorzy będą korzystać z lokali, ponosząc koszty z tym związane (§ 5 ust. 6 umów). Wobec nabycia własności nieruchomości przez pozwaną, nie było przeszkód z jej strony do wypełnienia zobowiązania przeniesienia własności lokali na rzecz inwestorów, a ocena Sądu Najwyższego została przeprowadzona w czasie, kiedy warunek nabycia własności nieruchomości ziścił się. Sąd Apelacyjny nie powtórzył zastrzeżeń Sądu Okręgowego dotyczących niespełnienia przez umowę wymagań co do realizowania inwestycji na nieruchomości, do której realizujący ją nie miał wówczas tytułu własności, objętych art. 9 u.w.l. Z uwagi na to, że ocena roszczeń została dokonana przez Sądy obu instancji na podstawie przepisów regulujących skutki niewykonania wzajemnych zobowiązań umownych, obecnie wyjaśnione wątpliwości nie miały wpływu na wynik sprawy.

Zasady określenia wysokości kosztów budowy lokali wraz z infrastrukturą oraz obiektami wymienionymi w § 3 ust. 2 umów zostały wiążąco ustalone w § 4 ust. 2 i 3 umów. Zgodnie z postanowieniem § 5 ust. 8, zmiany umów mogły być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności. Pomimo wzrostu kosztów budowy obu lokali oraz wybudowania lokalu nr 260 o powierzchni większej niż umówiona, nie doszło do zmiany umowy, ponieważ powód nie wyrażał zgody, nie godził się także na ponoszenie kosztów związanych z wyodrębnieniem lokalu i przeniesieniem jego własności wraz z udziałem w nieruchomości i częściach wspólnych Centrum Handlowego. Zarzut pominięcia przez Sąd Apelacyjny postanowienia § 5 ust. 8 umów był nieuzasadniony. Trafnie przyjął Sąd Apelacyjny, że zmiana wysokości umówionego wynagrodzenia za wykonanie robót związanych z budową lokali była usprawiedliwiona, skoro pozwana wykazała, że do podwyższenia kosztów doszło na skutek zaistnienia okoliczności od niej niezależnych, których nie mogła przewidzieć, a zrealizowanie robót za dotychczasowe wynagrodzenie doprowadziłoby do jej znacznej straty. Zastosowanie analogii do art. 632 § 2 k.c. nie budziło zastrzeżeń

Nie było podstaw do kwestionowania stanowiska Sądu Apelacyjnego, że wzrost kosztów budowy powinien obciążać także powoda. Analiza postanowień umowy prowadziła do wniosku, że koszty ustanowienia odrębnej własności lokali oraz przeniesienia jej na inwestora wraz z ceną udziału w nieruchomości obciążała inwestora, co wynika z treści § 5 ust. 5. Twierdzenie powoda, że do nabycia własności lokali miało dojść w ramach objętych umowami kosztów ich budowy wraz z infrastrukturą było bezzasadne.

Do powstania odpowiedzialności przewidzianej w art. 471 k.c. dochodzi, jeżeli zostaną spełnione przesłanki: zaistnienia szkody wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego, która musi być spowodowana niewykonaniem lub nienależycie wykonanym zobowiązaniem przez dłużnika oraz występowanie związku przyczynowego między nienależytym wykonaniem lub niewykonaniem zobowiązania a poniesioną szkodą. Ciężar udowodnienia zaistnienia tych przesłanek (art. 6 k.c.) spoczywa na wierzycielu. Dłużnik może uwolnić się od tej odpowiedzialności przez wykazanie, iż niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem takich okoliczności faktycznych, zaistniałych w sprawie, które dają podstawę do oceny, że nie ponosi on za nie odpowiedzialności, ponieważ przyczyny takiego stanu rzeczy leżą poza jego osobą. Zarzut naruszenia art. 6 w związku z art. 471 k.c. był nieuzasadniony. Skoro zatem wzrost kosztów budowy lokalu nr 260 był niezależny od pozwanej, a powód odmawia zapłaty tak różnicy pomiędzy rzeczywistymi kosztami a wniesionymi przez niego wpłatami, jak i kosztów związanych z wyodrębnieniem oraz nabyciem własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości i w częściach wspólnych Centrum Handlowego, to zasadne było stanowisko Sądu Apelacyjnego, że do przeniesienia własności lokalu nr 260, w dalszym ciągu wykorzystywanego, zgodnie z wolą powoda, w ramach prowadzonej przez jego żonę działalności gospodarczej, nie doszło z przyczyn niezależnych od pozwanej, na które złożył się wzrost kosztów budowy oraz odmowa zapłaty przez powoda wskazanych należności. Podkreślenia wymaga także brak zdecydowanego stanowiska powoda w odniesieniu do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Powód nie wykazał także faktu poniesienia szkody oraz jej wysokości.

W odniesieniu do lokalu nr 66 także nie zostały wykazane przesłanki odpowiedzialności pozwanej, przewidziane w art. 471 k.c., co do żądania odszkodowania w wysokości 50 000 zł wobec nieprzeniesienia przez pozwaną na jego rzecz własności tego lokalu. Niezależnie od tego, że także w tym przypadku powód nie sprecyzował jednoznacznego żądania dotyczącego woli nabycia jego własności. Odmowa odbioru lokalu i niewykończenia go połączona była z twierdzeniem, że został wadliwie wykonany, ale nie zgłosił żądań prowadzących do usunięcia wad. Następnie składał oświadczenia o odstąpieniu od umowy, a później zgłosił żądanie zwrotu wpłaconych kwot i zapłaty odszkodowania. Nie było podstaw do uznania, że doszło do powstania szkody wynikającej z nieprzeniesienia na jego rzecz własności tego lokalu. Powoływanie się na naruszenie art. 471 k.c. było niezasadne.

Nie zasługiwał na podzielenie zarzut niezastosowania przez Sąd Apelacyjny art. 405 k.c. do ceny roszczeń związanych z uzyskaniem korzyści przez pozwaną jego kosztem, polegających na wybudowaniu dodatkowych 33 lokali, współfinansowanych także przez niego oraz osiąganiu dochodów z ich używania. Powód nie wykazał zaistnienia przesłanek przewidzianych tym uregulowaniem tak w odniesieniu do bezpodstawności wzbogacenia pozwanej kosztem powoda, jak i zubożenia powoda.

Oświadczenie o odstąpieniu od umowy nr 81/99 zasadnie Sąd Apelacyjny uznał za nieuzasadnione, skoro nie było przewidziane w umowie, jak też nie doszło do spełnienia przesłanek wskazanych w art. 491 § 1 k.c. Sąd ten nie ocenił jednak prawidłowo żądania zwrotu wpłaconej kwoty w łącznej wysokości 50 000 zł ze wskazanymi odsetkami i waloryzacją. Stanowiło ono następstwo rezygnacji powoda z uzyskania lokalu i prowadzenia w nim działalności. Nie można było traktować jako szkody środków wniesionych na pokrycie kosztów wybudowania lokalu nr 66. Należało rozpoznać to żądanie z uwzględnieniem skutków wywołanych rezygnacją powoda z dochodzenia przekazania własności lokalu, który pozostaje w dyspozycji pozwanej i stanowi jej własność, chociaż część kosztów jego budowy została przez niego poniesiona, zaś obowiązek tego świadczenia odpadł. Powinność ustalenia podstawy prawnej roszczenia, objęty zakresem

rozpoznania sprawy przez sąd drugiej instancji, dotyczy także podstawy prawnej roszczenia lub jego części, odmiennej od wskazanej przez apelującego.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok w omówionym zakresie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c., a w pozostałej części skargę kasacyjną oddalił z mocy art. 398<sup>14</sup> k.p.c. Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z zasady objętej art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.