



## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

19 grudnia 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Agnieszka Piotrowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 19 grudnia 2025 r. w Warszawie  
skargi kasacyjnej M. K.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi I Wydział Cywilny  
z 12 kwietnia 2022 r., I ACa 1283/21,

w sprawie z powództwa M. K.

przeciwko D. K.

o zapłatę,

**uchyla zaskarżony wyrok w pkt I, III i IV i w tej części przekazuje  
sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Łodzi do ponownego  
rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Grzegorz Misiurek

Marta Romańska

Agnieszka Piotrowska

[dr]

## **UZASADNIENIE**

Powód M.K. wniosł o zasądzenie na jego rzecz od D.K. kwoty 418.198,83 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 15 kwietnia 2020 r., a ewentualnie o ustalenie, że nieważna jest umowa sprzedaży użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we wsi S. o pow. 0,3100 ha wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Płońsku prowadzi księgę wieczystą KW [...], zawarta przez powoda 13 września 2016 r. z D.K.

Pozwana D.K. wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 24 maja 2021 r. Sąd Okręgowy w Płocku zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 398.130,20 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 15 kwietnia 2020 r. i oddalił powództwo w pozostałej części.

Sąd Okręgowy ustalił, że 11 września 2007 r. powód zaciągnął kredyt inwestycyjny w Banku S.A., a w celu zabezpieczenia jego spłaty ustanowił hipotekę umowną zwykłą w kwocie 495.000 zł oraz umowną kaucyjną w kwocie 123.800 zł na użytkowaniu wieczystym zabudowanej nieruchomości w S. nr [...]. 12 grudnia 2007 r. powód zaciągnął kolejny kredyt inwestycyjny, a w celu zabezpieczenia jego spłaty ustanowił hipotekę umowną zwykłą w kwocie 300.000 zł oraz hipotekę umowną kaucyjną w kwocie 78.000 zł na swojej zabudowanej nieruchomości gruntowej w P. ul. [...].

Oba kredyty zostały zaciągnięte przez powoda na cele związane z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą pod nazwą P. w S. Powód rozpoczął prace polegające na rozbudowie i adaptacji istniejącego budynku na obiekt gastronomiczny z pokojami gościnnymi. Działalność gospodarcza powoda nie generowała zysku wystarczającego na spłatę kredytów. Umowy zostały wypowiedziane z uwagi na nieterminowe spłacanie rat określonych w harmonogramach spłaty, w marcu 2015 r. bankowe tytuły egzekucyjne wystawione przeciwko powodowi przez bank, po ich zaopatrzeniu klauzulami wykonawczymi, stały się podstawą wszczęcia postępowań egzekucyjnych przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Płońsku. W sprawie Km [...] bank wniosł skierował egzekucję m.in. do nieruchomości powoda w P., a w sprawie Km [...]1 - do nieruchomości w S. nr [...]. Egzekucje toczyły się równolegle z obu nieruchomości.

Powód nie był w stanie spłacić także innych zobowiązań niż kredytowe. Miał zaległości wobec: Urzędu Gminy z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 105.533 zł, Starostwa Powiatowego z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w kwocie 3.897,98 zł, ZUS-u w kwocie 23.403,94 zł oraz spółki G. S.A. w kwocie 6.000 zł.

W operacie szacunkowym sporządzonym na potrzeby zakończonego 5 października 2015 r. opisu i oszacowania nieruchomości rzeczoznawca majątkowy 24 sierpnia 2015 r. określił wartość rynkową nieruchomości w S. nr [...] na kwotę 1.349.000 zł.

Powód bezskutecznie poszukiwał nabywcy nieruchomości w S. na własną rękę. Oczekiwał wówczas, że za nieruchomość uzyska kwotę około 1.100.000 zł. 8 września 2015 r. bank udzielił promesy zwolnienia hipoteki, jeżeli do 9 października 2015 r. uzyska wpłatę w kwocie 650.000 zł na poczet zadłużenia powoda. Ojciec namawiał powoda, żeby ten sprzedał nieruchomość pozwanej, która prowadziła działalność gastronomiczną na terenie P. i nie miała dobrych warunków do jej rozwinięcia. Ojciec stron czuł się związany z nieruchomością w S., to on ją bowiem pierwotnie nabył, prowadził na niej wcześniej działalność i od niego przejął ją pozwany. Ojciec stron nie chciał, żeby nieruchomość trafiła w obce ręce.

Powód rozpoczął rozmowy z pozwaną dotyczące sprzedaży nieruchomości. 2 listopada 2015 r. ponownie uzyskał promesę banku co do zwolnienia hipoteki, jeżeli zaspokojona zostanie wierzytelność kredytowa. Powód skutecznie zakwestionował wartość nieruchomości ustaloną przez biegłego w postępowaniu egzekucyjnym i postanowieniem z 8 grudnia 2015 r. Sąd Rejonowy w Płońsku uchylił opis i oszacowanie nieruchomości.

Pozwana podjęła starania o uzyskanie pożyczki w banku na zakup nieruchomości w S. Jeden z banków odmówił jej pożyczki z uwagi na zbyt bliskie pokrewieństwo z dłużnikiem i wówczas bardzo niską zdolność kredytową.

15 stycznia 2016 r. biegły sporządził drugi operat szacunkowy, w którym ustalił wartość nieruchomości w S. na kwotę 1.432.700 zł. Jej ponowny opis i oszacowanie zakończył się 25 marca 2016 r., a na 14 września 2016 r. komornik wyznaczył termin licytacji. Cena wywoławcza została określona na kwotę 1.047.525 zł. Wówczas powód zaakceptował zaproponowane przez rodzinę

rozwiązania, aby nieruchomość przejęła pozwana. Zawarta między stronami umowa ustna zakładała, że: - pozwana zapłaci za nieruchomość w S. cenę odpowiadającą wierzytelności Banku wobec powoda, tj. 650.000 zł z kosztami postępowania egzekucyjnego; - pozwana będzie tymczasowo prowadzić działalność gospodarczą na tej nieruchomości do czasu poprawy jej dochodowości; - po podniesieniu rentowności działalności, pozwana sprzeda nieruchomość wraz z działalnością restauracyjno-hotelową za cenę rynkową ok. 1.500.000 zł i rozliczy się z powodem w ten sposób, że z uzyskanej kwoty spłaci kredyt zaciągnięty na zakup nieruchomości w S. oraz pozostałe zadłużenia powoda, tj. z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 105.533 zł z odsetkami, z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w kwocie 3.897,98 zł, wobec ZUS w kwocie 23.403,94 zł i G. S.A. w kwocie 6.000,00 zł; - kwota pozostała ze sprzedaży nieruchomości, po spłaceniu zobowiązań obu stron, zostanie podzielona między strony po równo. Ustna forma umowy wynikała z rodzinnych, opartych na zaufaniu relacji i wcześniejszej praktyki.

Prowadzona przez pozwaną działalność gospodarcza w P. nie przynosiła zysków wystarczających do ubiegania się o kredyt w kwocie 695.000 zł na zakup nieruchomości w S. Dlatego strony ustaliły, że w maju 2016 r., aby poprawić swoją zdolność kredytową, rozpocznie ona prowadzenie działalności gospodarczej w S. Od maja 2016 r. pozwana zaczęła prowadzić działalność gospodarczą na nieruchomości powoda i zawiesiła własną działalność gospodarczą. Powód 9 maja 2016 r. złożył do akt egzekucyjnych kopię zawartej z pozwaną 30 kwietnia 2016 r. na czas nieokreślony umowy użyczenia nieruchomości.

Po rozpoczęciu prowadzenia działalności gospodarczej na nieruchomości w S. nr [...] pozwana wystąpiła do Banku w P. o udzielenie jej kredytu na jej zakup. Strony ustaliły, iż cena sprzedaży nieruchomości określona w akcie notarialnym będzie wynosiła 695.000 zł i będą się składały na nią: zadłużenie powoda wobec banku [...] - 650.000 zł i koszty komornicze - 45.000 zł. Pozwana 12 września 2016 r. uzyskała pozytywną decyzję kredytową, pod warunkiem wniesienia przez nią wkładu własnego w wysokości minimum 20% wartości nieruchomości. Przy ustalonej przez strony cenie nieruchomości (695.000 zł) było to 155.000 zł i o tę kwotę podniesiona została cena za sprzedaż nieruchomości podana w akcie notarialnym.

Umową z 13 września 2016 r. pozwana nabyła od powoda prawo użytkowania wieczystego gruntu z prawem własności budynku w S. nr [...], za cenę 850.000 zł. Przy podpisywaniu tej umowy pozwana oświadczyła, że część ceny w kwocie 155.000 zł, stanowiącą jej wkład własny zapłaciła już sprzedającemu, co powód potwierdził. Pozwana nie dysponowała taką kwotą i jej nie zapłaciła. Część ceny w kwocie 650.000 zł pozwana zobowiązała się zapłacić przelewem na rachunek bankowy sprzedającego celem spłaty jego zadłużenia w banku [...], a pozostałą część w kwocie 45.000 zł na rachunek bankowy komornika sądowego prowadzącego postępowania egzekucyjne Km [...] i Km [...]1 tytułem opłat egzekucyjnych. Pozwana zapłaciła te należności i postępowania egzekucyjne prowadzone przeciwko powodowi zostały umorzone.

Powód bardzo przeżywał zawarcie umowy. Początkowo po podpisaniu umowy relacje między stronami były prawidłowe. Pozwana przekazywała drobne sumy powodowi, który nie miał z czego żyć. W niedługim czasie zaprzestała tego i odmówiła wywiązania się z zobowiązań zaciągniętych w stosunku do niego. To stanowisko podtrzymała po tym, gdy niemający środków na utrzymanie powód postanowił sprzedać ruchomości, które zostawił w S. Pozwana nie sprzedała nieruchomości ani nie spłaciła pozostałych długów powoda. Powód wielokrotnie żądał od niej wywiązania się z zobowiązania, bezskutecznie prosił rodziców o interwencję.

Pismem z 24 marca 2020 r. powód wezwał pozwaną do dobrowolnego wykonania umowy, której elementem była sprzedaż użytkowania wieczystego i własności budynku, bądź też zapłaty kwoty 455.183 zł w terminie 14 dni od doręczenia pisma. Pozwana otrzymała je 30 marca 2020 r. i odmówiła zapłaty. Wobec tego, 4 maja 2020 r. powód złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z 13 września 2016 r. z powodu błędu wywołanego podstępem. Oświadczenie zostało doręczone pozwanej 6 maja 2020 r.

Powód nadal ma zaległość z tytułu podatku od nieruchomości na rzecz Gminy za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2016 r. w kwocie 57.510 zł. Zaległość za okres od 1 kwietnia 2011 r. do 31 grudnia 2013 r. w kwocie 41.801 zł i odsetki w kwocie 28.199 zł uległa przedawnieniu. Powód jest nadal zadłużony

z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w kwocie 1.455,45 zł; w 2019 r. z tego tytułu spłacił kwotę 2.559,69 zł, a według stanu na 10 maja 2019 r. zadłużenie to wynosiło kwotę 3.897,98 zł. Wierzytelność ZUS z tytułu składek w kwocie 23.403,94 zł została rozłożona na raty. Do spłaty pozostaje kwota 19.754,94 zł.

Sąd Okręgowy ocenił, że umowa sprzedaży użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku jest ważna. Powód nieskutecznie powołał się na podstęp pozwanej (art. 86 § 1 k.c.), gdyż jego oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu zostało złożone z przekroczeniem rocznego zawitego terminu (art. 88 k.c.). Powód takie oświadczenie złożył pozwanej 6 maja 2020 r., a o braku woli sprzedaży nieruchomości wiedział od początku 2018 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego brak podstaw do oceny, że umowa sprzedaży użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku jest nieważna z uwagi na niezachowanie ekwiwalentności świadczeń. Zobowiązania wynikające z umowy sprzedaży były bowiem elementem szerszych uzgodnień co do rozliczenia się stron, w tym zwolnienia powoda przez pozwaną z niektórych długów (art. 58 § 2 k.c.). Umowa stron, której element stanowiła sprzedaż użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku była tzw. umową nienazwaną, najbardziej zbliżoną do zlecenia, którą pozwana zobowiązała się do wykonania czynności prawnych na rzecz powoda w zamian za wynagrodzenie (art. 734 § 1 k.c.). Umową tą powód zobowiązał się do obniżenia ceny za nieruchomość, a pozwana do rozliczenia się z nim z nadwyżki, którą uzyska z jej sprzedaży. Umowa o takiej treści i przedmiocie nie narusza art. 158 § 1 k.c. Nie przenosi na zleceniodawcę własności ani nie zobowiązuje bezpośrednio zleceniobiorcy do takiego przeniesienia. Nie narusza też innych przepisów prawa, czy też zasad współżycia społecznego.

Powód wykonał już swoje zobowiązania z ustnej umowy z pozwaną, przeniósł bowiem na nią użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynków na uzgodnionych warunkach. Oświadczenie pozwanej z 30 września 2019 r., że nie zamierza wykonać umowy było wypowiedzeniem umowy w części niewykonanej, tj. co do zobowiązania się do sprzedaży użytkowania wieczystego i własności gruntu, spłaty zadłużenia powoda i podzielenia się z nim nadwyżką ceny. Do odpowiedzialności pozwanej za

niewykonane zobowiązania znajduje zastosowanie art. 471 k.c. Powód poniósł szkodę w związku z niewykonaniem zobowiązania przez pozwaną, stracił bowiem prawo do nieruchomości nie otrzymując oczekiwanych świadczeń wzajemnych, nie uzyskał połowy oczekiwanego zysku w kwocie co najmniej 299.432,54 zł, ciężar na nim zobowiązania wobec wierzycieli, których pozwana miała spłacić lub też musiał spłacić on sam, w łącznej wysokości 98.697,66 zł. Realna i możliwa do uzyskania cena za nieruchomość wynosiła kwotę 1.432.700 zł. Po sprzedaży zobligowana byłaby do spłaty swojego zadłużenia z kredytu w kwocie 695.000 zł. Następnie zobowiązana byłaby do spłaty zadłużeń powoda. W tej sytuacji pozostawałaby jej kwota 598.865,08 zł, która zgodnie z umową stron miała być podzielona po połowie. Powód mógł zatem uzyskać dodatkowo kwotę 299.432,54 zł. Na skutek odmowy wywiązania się przez pozwaną z zobowiązania powód kwoty tej nie uzyskał. Łączna zatem wysokość szkody powoda wynosi 398.130,20 zł i taką też kwotę Sąd zasądził na jego rzecz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Powód wezwał pozwaną do zapłaty odszkodowania w kwocie 455.183,00 zł pismem z 24 marca 2020 r., wyznaczając jej na to termin 14 dni. Pismo to zostało jej doręczone 30 marca 2020 r., a zatem termin do spełnienia świadczenia minął 13 kwietnia 2020 r. W tej sytuacji żądanie zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie od 15 kwietnia 2020 r. było uzasadnione.

Wyrokiem z 12 kwietnia 2022 r. Sąd Apelacyjny w Łodzi w częściowym uwzględnieniu apelacji pozwanej zmienił wyrok Sądu Okręgowego z 24 maja 2021 r. w punkcie I przez obniżenie kwoty 398.130,20 zł do kwoty 243.130,20 zł, oraz w pkt II przez oddalenie powództwa dodatkowo o kwotę 155.000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 15 kwietnia 2020 r. i oddalił tę apelację w pozostałej części.

Sąd Apelacyjny zaakceptował ustalenia faktyczne i w przeważającej części ich ocenę prawną przedstawioną przez Sąd Okręgowy, poza przyjęciem, że zasądzone na rzecz powoda odszkodowanie nie podlega obniżeniu o kwotę 155.000 zł. Akt notarialny stwierdzający umowę sprzedaży użytkownika wieczystego gruntu i własności budynku ma moc dokumentu urzędowego (art. 2 § 2 ustawy z 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie). Domniemanie zgodności z prawdą

w wypadku aktu notarialnego odnosi się do tej jego części, w której notariusz stwierdza określone okoliczności, w tym złożenie oświadczeń woli lub wiedzy o określonej treści przez podmioty biorące udział w jego sporządzeniu. Domniemanie rozciąga się tylko na fakt złożenia oświadczeń wiedzy o danej treści, nie obejmuje tego, czy ta treść jest zgodna z prawdą, nie są to bowiem oświadczenia notariusza jako osoby sporządzającej akt, lecz uczestniczących w czynności.

Powód dochodził naprawienia szkody obejmującej rzeczywistą stratę i utracone korzyści w związku z niewykonaniem umowy przez pozwaną. Umowa ta nie zawiera żadnych ustaleń co do kwoty 155.000 zł, która miała być uiszczona przez pozwaną na rzecz powoda przed zawarciem umowy notarialnej. Zamieszczenie w akcie notarialnym sformułowania, że pozwana zapłaciła powodowi kwotę 155.000 zł było konieczne, by pozwana otrzymała pożyczkę na sfinansowanie zakupu. Suma ta nie była przedmiotem umowy ustnej, stanowiącej podstawę dochodzonego roszczenia, w żadnym miejscu umowy nie został zwarty punkt, w którym pozwana zobowiązałaby się wpłacić na rzecz powoda taką kwotę. Sąd Apelacyjny uznał, że zasądzając na rzecz powoda kwotę 155.000 zł Sąd Okręgowy dopuścił się naruszenia art. 471 k.c., gdyż nie została spełniona już pierwsza z uregulowanych w tym przepisie przesłanek warunkujących zasądzenie odszkodowania, w postaci istnienia zobowiązania do zapłaty tej kwoty. W ocenie Sądu Apelacyjnego - pozwana nigdy nie przekazała pozwanemu kwoty 155.000 zł, a sformułowanie zawarte w akcie notarialnym miało służyć jedynie wykazaniu przed bankiem, że miała wkład własny w zapłacenie ceny za nabywane prawo. Chociaż zatem kwota 155.000 zł mieści się w zakresie żądania, to jednak nie była przedmiotem umowy, która była podstawą dochodzonego roszczenia. Również z uzasadnienia pozwu nie wynika, aby powód dochodził tej kwoty.

Powód zaskarżył wyrok z 12 kwietnia 2022 r. skargą kasacyjną w zakresie, w którym Sąd Apelacyjny w częściowym uwzględnieniu apelacji pozwanej zmienił wyrok Sądu Okręgowego i oddalił powództwo o zasądzenie kwoty 155.000 zł.

Powód zarzucił, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa procesowego, tj. art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że zasądzona na rzecz powoda kwota 398.130,20 zł obejmowała kwotę 155.000 zł,

wymienioną w akcie notarialnym z 13 września 2016 r., jako część ceny zakupu nieruchomości przez pozwaną od powoda, a skutkowało to orzeczeniem co do przedmiotu nieobjętego żądaniem; - błędne przyjęcie z urzędu, że Sąd I instancji orzekał ponad żądanie pozwu, podczas gdy pozwana w apelacji nie podniosła zarzutu procesowego wyjścia poza żądanie pozwu.

Powód zarzucił także, że zaskarżony wyrok zastał wydany z naruszeniem prawa materialnego, tj.: - art. 471 k.c. przez błędne przyjęcie, że powód dochodził wymienionej w akcie notarialnym kwoty 155.000 zł w ramach odszkodowania przyczynowo powiązanego z niewykonaniem ustnej umowy *quasi* zlecenia fiducyjnego nabycia nieruchomości przez pozwaną.

Powód wniósł o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi.

Pozwana wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Trafnie skarżący podnosi, że wykładania art. 378 § 1 k.p.c., wyznaczającego zakres kognicji sądu w postępowaniu apelacyjnym, musi respektować zasadę prawną ustaloną w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07 (OSNC 2008, nr 6, poz. 55). Oznacza to, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. W niniejszej sprawie pozwana w apelacji nie podniosła zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 321 § 1 k.p.c., a zatem Sąd Apelacyjny nie powinien był z urzędu oceniać orzeczenia Sądu Okręgowego pod kątem jego zgodności z art. 321 § 1 k.p.c. Ta dokona z urzędu ocena jest przy tym oczywiście wadliwa.

Kwota 418.198,83 zł stanowiła odszkodowanie dochodzone przez powoda w związku z niewykonaniem przez pozwaną zobowiązań zaciągniętych w stosunku do powoda umową z 13 września 2016 r., a składały się na nie: połowa kwoty, która przypadłaby powodowi i pozwanej ze sprzedaży nieruchomości w S. nr [...] (wartej 1.432.700 zł) po spłaceniu zobowiązań pozwanej w kwocie 695.000 zł z tytułu

kredytu zaciągniętego na zakup tej nieruchomości oraz zobowiązań powoda łącznie w kwocie 319.501,17 zł (z czego w kwocie 57.510,00 zł na rzecz Urzędu Gminy z tytułu podatku od nieruchomości, w kwocie 3.897,98 zł na rzecz Starostwa Powiatowego z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, w kwocie 23.403,94 zł na rzecz ZUS, w kwocie 13.885,74 zł na rzecz G. S.A.) oraz kwota 98.697,66 zł odpowiadająca długom powoda nieuregulowanym przez pozwaną mimo zaciągnięcia takiego zobowiązania. Ani wyliczający szkodę powód, ani Sąd Okręgowy, który uwzględnił powództwo co do kwoty 398.130,20 zł, nie zakładali, żeby szkoda powoda obejmowała też nieprzekazaną mu i wspomnianą w akcie notarialnym kwotę 155.000 zł. Z zaakceptowanych przez Sąd Apelacyjny ustaleń faktycznych wynika, że kwota 155.000 zł nie zasiłła majątku powoda, gdyż informacja o jej zapłacie znalazła się w akcie notarialnym tylko po to, by pozwana uzyskała kredyt na zapłacenie ceny za nieruchomość, z jej przeznaczeniem na spłacenie zobowiązań kredytowych powoda. Powód liczył szkodę zgodnie z przedstawioną wyżej metodologią, a ta nie zakładała, żeby szkoda powoda obejmowała też nieuzyskanie do jego majątku kwoty 155.000 zł, skoro sam powód deklarował, że nie spodziewał się tego świadczenia od pozwanej.

Skoro Sąd Apelacyjny zauważył, że powód nie dochodził w ramach odszkodowania kwoty 155.000 zł, to nie jest jasne, dlaczego obniżył zasądzone na rzecz powoda odszkodowanie o należność nieuwzględnioną przy jego obliczeniu. Założenie, że skoro kwota 155.000 zł nie była objęta ustną umową stron fiducyjnego nabycia nieruchomości przez pozwaną, to nie może być zasądzona w ramach odszkodowania, o którym mowa w art. 471 k.c., jest równoznaczne z wadliwą wykładnią tego przepisu. Metodologia obliczenia odszkodowania za szkodę spowodowaną niewykonaniem umowy ma pozostawać w zgodzie z art. 361 § 1 i 2 k.c. i realizować założenie, że dłużnik, który nie wykonał umowy ma naprawić szkodę rzeczywistą i utracone w związku z tym korzyści. Wysokość odszkodowania musi być obliczona zgodnie z art. 361 § 1 i 2 k.c., a nie z odwołaniem się do jakiegoś niezwanego umowy na temat jego wysokości.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 oraz art. 108 § 2 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

Grzegorz Misiurek    Marta Romańska    Agnieszka Piotrowska

(R.N.)

[r.g.]