



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

28 lutego 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Karol Weitz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Marta Romańska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 28 lutego 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Z. B.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 18 lutego 2021 r., VI ACa 115/19,

w sprawie z powództwa Z. B.

przeciwko "D." spółce jawnej w Z.

o zapłatę

**1. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie I tiret pierwsze oraz
w punktach III i IV i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania oraz
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego;**

2. W pozostałym zakresie oddala skargę kasacyjną.

Grzegorz Misiurek

Karol Weitz

Marta Romańska

UZASADNIENIE

Powód Z. B. wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej „D.” Spółki jawnej z siedzibą w Z.:

- kwoty 121 500,00 zł tytułem odszkodowania za uchylanie się przez pozwaną od zawarcia umowy przyrzeczonej;
- kwoty 131 143,91 zł tytułem zwrotu wartości nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości położonej w N. przy ul. [...];
- kwoty 10 000 zł tytułem zwrotu zaliczki z ustawowymi odsetkami od 30 kwietnia 2010 r.

Pismem z 7 października 2014 r. powód rozszerzył powództwo, domagając się zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty 121 500 zł i od kwoty 131 143.91 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Wyrokiem zaocznym z 7 sierpnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanej na rzecz powoda 121 500 zł tytułem odszkodowania i 131 143.91 zł tytułem zwrotu wartości nakładów oraz 10 000 zł z odsetkami ustawowymi od 30 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty, tytułem zwrotu zaliczki. Na skutek sprzeciwu pozwanej od tego wyroku Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 23 października 2018 r. uchylił wyrok zaoczny (pkt 1) i (pkt 2) zasądził od pozwanej na rzecz powoda a) 131 143,92 zł tytułem zwrotu nakładów na nieruchomość z odsetkami ustawowymi od 23 marca 2015 r. do dnia zapłaty, b) 10 000 zł tytułem zwrotu zaliczki z odsetkami ustawowymi od 30 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo (pkt 3).

Sąd ustalił, że 19 listopada 2009 r. w Z. strony zawarły umowę przedwstępną, w ramach której pozwana zobowiązała się wybudować na działce nr [...] w osiedlu przy ul. [...] w N. w gminie L., dom mieszkalny zgodnie z załączonym projektem. Wykonawca miał podłączyć dom do sieci energetycznej, wodnej, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej oraz wybudować ulice wewnętrzne osiedla. Pozwana miała dokonać na rzecz powoda sprzedaży wybudowanego domu razem z działką o powierzchni 262 m². Pozwana miała przekazać powodowi budynek w stanie wykończonym, a odbiór prac miał nastąpić w formie pisemnego protokołu. Umowa przedwstępna nie zawierała zobowiązania do wykonania podłóg, drzwi wewnętrznych oraz wykończenia łazienek i kominka. Strony ustaliły jako termin zakończenia prac i podpisania aktu notarialnego sprzedaży 30 kwietnia 2010 r.

Powód zobowiązał się uiścić należności pozwanej za wykonanie umowy w kwocie 684 000 zł brutto, przy czym cena ta zawierała 20% upustu energetycznego. Strony uzgodniły, że powód tytułem zaliczki zapłaci 10 000 zł do 16 listopada 2009 r., natomiast przy podpisaniu aktu notarialnego powód miał zapłacić pozwanej 674 000 zł do 30 kwietnia 2010 r. Według ustaleń stron, w trakcie budowy mogły one wykonywać uzgodnione prace dodatkowe. Powód zapłacił pozwanej zaliczkę, której ta dotychczas nie zwróciła.

Powód wielokrotnie podejmował czynności mające na celu zawarcie umowy przyrzeczonej, wzywając pozwaną do doprecyzowania szczegółów i wyjaśnienia wątpliwości oraz podania czy kryteria wymagań niezbędnych do prawidłowego zawarcia umowy przyrzeczonej zostały spełnione.

8 października 2011 r. notariusz zapytała powoda o dokumentację, gdyż w umówionym dniu pozwana nie dysponowała świadectwem charakterystyki energetycznej i zgłoszeniem budynku do użytkowania. 22 października 2018 r. pozwana w korespondencji elektronicznej wskazała, że nie ma zgłoszenia do użytkowania, a osiedle jest w trakcie procedur zgłaszania zakończenia jego budowy. W maju 2010 r. powodowi wydano budynek celem dokonania prac wykończeniowych. Do końca 2010 r. pozwana nie dysponowała pozwoleniem na użytkowanie budynku, co było główną przyczyną braku sporządzenia aktu notarialnego sprzedaży i braku możliwości formalnego zasiedlenia budynku. Po wydaniu budynku powód realizował w nim prace wykończeniowe i czynił nakłady. W grudniu 2010 r. powód z żoną i córką wprowadził się do budynku, ale już 11 stycznia 2011 r. otrzymał wezwanie do jego natychmiastowego opuszczenia lub dokonania zapłaty. Powód podejmował wtedy jeszcze próby zawarcia umowy przyrzeczonej. W 2011 r. zostało wydane pozwolenie na użytkowanie, ale pojawił się spór co do ceny. W maju 2021 r. żona powoda wraz z córką wyprowadziła się z budynku. Powód stracił pracę w W. i szukał jej w K., gdzie miał mieszkanie. Od jesieni 2011 r. powód nie przebywa w budynku, nie wykonuje żadnych prac, ale nie oddaje klucza. Ostatecznie do zawarcia umowy przyrzeczonej między stronami nie doszło z winy pozwanej, która zażądała większej kwoty jako zapłaty za realizację umowy przedwstępnej. Powód dokonał nakładów na nieruchomości w postaci sfinansowania prac wykończeniowych, zakupu farb i artykułów do malowania oraz

urządzeń sanitarnych, ułożenia płytek, malowania, tapetowania, remontu łazienki, montażu cokołu i punktów elektrycznych. Sfinansował ponadto wykonanie i montaż podstopni, usługi remontowo-budowlane, wykonanie drzwi i regału wraz z montażem. Nabył również drewniane meble kuchenne i poniósł wydatki związane z ich montażem, sfinansował usługi szklarskie i zainstalował klimatyzację, oraz wykończył schody. Budynek mieszkalny uzyskał pełny walor użytkowy. Wartość nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomość przekraczała żądanie pozwu i wynosiła 133 339,98 zł.

Prawomocnym wyrokiem z 20 maja 2016 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił powództwo „D.” spółki jawnej z siedzibą w Z. przeciwko Z. B. o wydanie i zapłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W ocenie Sądu, pozwana swoim postępowaniem w trakcie realizacji umowy przedwstępnej uniemożliwiła zawarcie umowy przyrzeczonej. Początkowo nie miała pozwolenia na użytkowanie budynku, a pomimo to wpuściła powoda na nieruchomość celem dokonania przez niego prac wykończeniowych. Gdy powód wykonał te prace, pozwana zażądała dodatkowej kwoty za nieruchomość, co nie miało podstaw w umowie przedwstępnej. Spór co do ceny spowodował, że nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości pomimo prób podejmowanych w tym celu przez powoda. Powód swoje roszczenie wywodził z art. 390 i 471 k.c. powołując się na to, że pozwana wyrządziła mu szkodę przez uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony 19 listopada 2010 r. zwały w formie pisemnej umowę o przeniesienie własności nieruchomości. Wobec niedochowania wymagania zawarcia takiej umowy w formie aktu notarialnego powodowi przysługiwało roszczenie o naprawienie szkody w granicach ujemnego interesu umownego. Powód wskazał, że doznał szkody wskutek zachowania pozwanej, gdyż nie osiągnął korzyści, które wzbogaciłyby jego majątek. Powód utrzymywał, że wskutek zawinienia pozwanej utracił korzyść w postaci dochodu z wynajmowanych przez siebie mieszkań, które musiał sprzedać. W ocenie Sądu pierwszej instancji, brak jednak związku przyczynowego między zachowaniem pozwanej a szkodą powoda, skoro powód sprzedał mieszkania przed dniem wymagalności roszczenia z umowy przedwstępnej tj. przed 30 kwietnia 2010 r., co wskazuje na to, że nie osiągnąłby on korzyści z wynajmu mieszkań do tego czasu, wobec czego jego roszczenie odszkodowawcze z tego tytułu jest niezasadne, gdyż

sprzedając mieszkania realizował jedynie uprawnienia właścicielskie. Gdy chodzi o drugi składnik roszczenia odszkodowawczego w kwocie 27 000 zł tytułem zapłaty kosztów mieszkania żony z dziećmi w K., w którym powód ma gospodarstwo agroturystyczne, i kosztów przejazdów powoda z K. do W., to według Sądu, nie było ono udowodnione, a wskazana kwota była tylko wyceną powoda niepopartą żadnymi dokumentami. Odnosząc się z kolei do odszkodowania na podstawie art. 390 k.c. Sąd podniósł, że ogranicza się ono do tzw. negatywnego interesu umownego umowy przedwstępnej. Generalnie chodzi o wydatki i nakłady potrzebne do zawarcia umowy przyrzeczonej, a nie do jej realizacji, co przesądzało, według Sądu, o bezzasadności żądania powoda także w tym zakresie.

Sąd pierwszej instancji uznał natomiast za zasadne roszczenie powoda w zakresie kwoty 131 143,91 zł tytułem zwrotu nakładów na nieruchomości z odsetkami ustawowymi od 23 marca 2015 r. do dnia zapłaty. W tym zakresie Sąd za istotny uznał prawomocny wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie zapadły między stronami 20 maja 2016 r. Z ustaleń stanowiących jego podstawę wynikało, że umowa przyrzeczona nie doszła do skutku z winy pozwanej, a powód nie zwrócił kluczy do budynku realizując prawo zatrzymania w związku z poczynionymi nakładami dokonanymi w ramach prac wykończeniowych, pozostając dzierżycielem. Mając to na względzie Sąd pierwszej instancji uznał powództwo o zwrot nakładów za usprawiedliwione co do zasady. Stąd zasądził z tego tytułu kwotę 131 143,91 zł z odsetkami od 23 marca 2015 r. tj. od dnia doręczenia pozwanej pisma rozszerzającego powództwo, a w pozostałym zakresie żądanie co do odsetek oddalił. Za uzasadnione Sąd pierwszej instancji uznał również roszczenie o zwrot 10 000 zł zaliczki na podstawie art. 410 k.c.

Od wyroku z 23 października 2018 r. apelacje wniosły obie strony.

Wyrokiem z 18 lutego 2021 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że oddalił powództwo co do kwoty 50 143,91 zł (pkt I pierwsze tiret) i oddalił obie apelacje w pozostałym zakresie (pkt II).

Sąd Apelacyjny przyjął, że pozwana zezwoliła powodowi w ustnej umowie na prowadzenie prac wykończeniowych i dokonywanie nakładów, przekazując mu w tym celu m.in. posiadanie budynku. Z tego powodu sąd ocenił, że do rozliczenia między stronami mają zastosowanie art. 226-230 k.c., gdyż ani umowa przedwstępna ani ustne porozumienia stron nie normowały kwestii dokonywania przez powoda nakładów na nieruchomości przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Według Sądu Apelacyjnego, powód dokonując nakładów pozostawał w uzasadnionym przekonaniu, że ma prawo ich dokonywać, i że dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, wobec czego był w dobrej wierze. Nakłady powoda na nieruchomość miały przy tym charakter użyteczny, a nie konieczny, gdyż służyły wykończeniu domu ponad standard deweloperski. Wobec tego powód mógł żądać ich zwrotu w zakresie, w którym zwiększały wartość nieruchomości w chwili jej wydania pozwanej. Nie ma natomiast prawa do żądania pełnej wartości wydatków poniesionych na te nakłady według ich wartości odtworzeniowej. Nie daje mu do tego podstaw art. 390 k.c. przewidujący naprawienie szkody jedynie w zakresie tzw. ujemnego interesu umownego, czyli szkody, którą strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej, w szczególności kosztów poniesionych w związku z przygotowaniem i zawarciem umowy przedwstępnej oraz kosztów przygotowania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna w ogóle bowiem nie dotyczyła kwestii nakładów powoda na nieruchomość, a wydatki poniesione na nakłady nie były też niezbędne do realizacji tej umowy. W tych okolicznościach Sąd Apelacyjny z urzędu dopuścił dowód z opinii biegłego na okoliczność, czy i o ile nakłady poczynione przez powoda na nieruchomość zwiększały jej wartość w chwili jej zwrotu pozwanej w połowie 2013 r. Na podstawie tej opinii Sąd ustalił, że wartość nieruchomości wskutek nakładów dokonanych przez powoda w chwili jej przejęcia przez pozwaną w 2013 r. wzrosła o 81 000 zł. Następnie Sąd Apelacyjny dokonując wykładni art. 390 k.c. przyjął, że szkoda w rozumieniu tego przepisu może obejmować korzyści utracone na skutek związania się umową przedwstępną pod

warunkiem wykazania wysokiego prawdopodobieństwa ich uzyskania. Odnosząc to stanowisko do okoliczności sprawy Sąd podkreślił, że powód przygotowując się do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedał dwa mieszkania w celu pozyskania środków na zapłatę ceny. Powód twierdził, że wskutek tego utracił dochód, który uzyskiwał z wynajmu tych mieszkań w kwocie około 3 500 zł. Odnosząc się do tej kwestii Sąd podniósł, że w tym zakresie utracone dochody pozostają w związku przyczynowym z niezawarciem umowy przyrzeczonej, z wyjątkiem ewentualnie kwietnia 2011 r., gdy powód mógł jeszcze dochodzić roszczeń z umowy przedwstępnej. Sąd Apelacyjny podzielił jednak w tym zakresie ustalenie Sądu pierwszej instancji, że powód nie wykazał w tym zakresie utraconych korzyści stosownymi dowodami. I nie zaoferował na tę okoliczność takich dowodów. Ustaliwszy wartość zwiększenia wartości nieruchomości wskutek nakładów na kwotę 81 000 zł, Sąd – zmieniając zaskarżony wyrok – oddalił powództwo w zakresie kwoty 50 143, 91 zł z żądanych i zasądzonych przez Sąd pierwszej instancji z tego tytułu 131 143, 91 zł.

Skargę kasacyjną od wyroku z 18 lutego 2021 r. złożył powód. Zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo i w części oddalającej apelację co do kwoty 3 500 zł zarzucił naruszenie art. 226 i 227 w związku z art. 230 k.p.c., art. 226 i 390 §1 k.c., art. 380 i 382 w związku z art. 227 i z 236 oraz z art. 391 i z art. 217 § 1 i z art. 232 k.p.c., art. 286 i 227 oraz art. 236 i 217 §1 k.p.c. w związku z art. 232 i z art. 380 i 382, a także z art. 391 k.p.c., art. 286 w związku z art. 391 i 380 k.p.c. Na tych podstawach powód wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części, przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzucając naruszenie art. 226 i 230 k.c. powód twierdził, że w okolicznościach sprawy przepisy te nie mogły mieć zastosowania do rozliczenia stron z tytułu nakładów. Zarzut ten jest uzasadniony. W orzecznictwie wyjaśniono bowiem, że art. 230 k.c. dotyczy tylko takiego posiadacza zależnego, który władając rzeczą w określonym zakresie, nie ma do tego prawa, skutecznego względem właściciela. Jeżeli nakładów na rzecz dokonał posiadacz zależny, któremu do

władania rzeczą w danym zakresie przysługuje prawo, zwrot nakładów może nastąpić tylko na zasadach określonych treścią stosunku będącego podstawą prawa posiadacza (por. wyrok Sądu Najwyższego z 19 listopada 1998 r., II CKN 33/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 110). Sąd Najwyższy w niniejszym składzie podziela to stanowisko. W okolicznościach sprawy powód posiadał nieruchomości na podstawie ustnej umowy z pozwaną, wobec czego jako posiadacz zależny miał do tego stosowny tytuł. Z tego względu zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu w części oddalającej powództwo co do kwoty 50 143,91 zł z odsetkami i w części orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego.

Skarga kasacyjna powoda była natomiast niezasadna w pozostałym zakresie, tj. co do oddalenia apelacji powoda w zakresie kwoty 3 500 zł z tytułu szkody, którą miał ponieść wskutek niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej. Odnośne zarzuty skarżącego co do naruszenia art. 390 § 1 k.c. oraz zarzuty naruszenia przepisów postępowania oparte zostały bowiem na założeniu, że powód udowodnił, że jego szkoda z powodu niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej wyniosła co najmniej 3 500 zł. Tymczasem w sprawie nie dokonano takiego ustalenia (Sąd drugiej instancji przytoczył tylko odnośne twierdzenie powoda co do wysokości przedmiotowej szkody). W rezultacie powołane zarzuty jako oparte na alternatywnym w stosunku do ustalonego przez sądy obu instancji stanie faktycznym sprawy nie mogły odnieść skutku (art. 398³ §3 i art. 398¹³ §2 k.p.c.).

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 i art. 398¹⁴ oraz art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i z art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

Grzegorz Misiurek

Karol Weitz

Marta Romańska

[r.g.]