

Sygn. akt VIA Ca 1080/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2013 roku

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SA - Aldona Wapińska

Sędzia SA - Ewa Zalewska

Sędzia SA – Małgorzata Kuracka

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Kędzierska

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2013 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. L. (1), K. L.

przeciwko (...) S.A. z siedzibą w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 18 kwietnia 2012 r.

sygn. akt III C 87/11

I zmienia zaskarżony wyrok w ten tylko sposób, że zasądzoną w jego punkcie pierwszym kwotę 58.147 zł (pięćdziesiąt osiem tysięcy sto czterdzieści siedem złotych) obniża do kwoty 52.226,05 zł (pięćdziesiąt dwa tysiące dwieście dwadzieścia sześć złotych i pięć groszy) i oddala w stosunku do każdej z powódek powództwo także w zakresie kwoty 5.921 zł (pięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia jeden złotych) oraz zasądzoną w jego punkcie drugim tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 7.349 zł (siedem tysięcy trzysta czterdzieści dziewięć złotych) obniża do kwoty 6.601 zł (sześć tysięcy sześćset jeden złotych) i oddala powództwo w stosunku do każdej z powódek także w zakresie kwoty 748 zł (siedemset czterdzieści osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II oddala apelację w pozostałej części;

III nie obciąża powódek kosztami postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1080/12

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 12 czerwca 2007 r. powódki M. L. (1), K. L. oraz M. L. (2) wniosły o zasądzenie od pozwanej (...) SA z/s w Z. kwoty 151.138,41 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za niewykonanie umowy zobowiązującej pozwaną do wybudowania budynku mieszkalnego oraz do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia tego prawa na rzecz powódek.

W toku postępowania zmarła M. L. (2). Powódki M. L. (1) i K. L. podtrzymały powództwo.

Pozwana (...) SA wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia, a w dalszej kolejności wskazując, że nie udowodniono wysokości szkody oraz że powódki przyczyniły się do jej zwiększenia przez nie przyjmowanie kolejnych ofert pozwanej w zamian niezrealizowanej.

Wyrokiem z dnia 17 września 2009 r. Sąd powództwo oddalił, nie obciążając powódek kosztami zastępstwa prawnego. W ocenie Sądu Okręgowego powódki nie udowodniły szkody w żądanej wysokości.

Od powyższego wyroku apelację złożyły powódki, zaskarżając orzeczenie w zakresie żądania zapłaty kwoty 142.802,88 zł.

Wyrokiem z 5 października 2010 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił zaskarżony wyrok co do kwoty 142.802,88 zł i sprawę w tym zakresie przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu Warszawa - Praga w Warszawie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania sądowego. Sąd Apelacyjny wskazał, że przy niekwestionowanym ustaleniu, że na skutek niewykonania zobowiązania z winy pozwanej doszło do powstania szkody, Sąd Okręgowy powinien ocenić i ustalić wysokość odszkodowania mając w szczególności na uwadze zasady wynikające z przepisu art. 363 § 2 k.c., a dotyczące ustalania wysokości odszkodowania.

Przed zamknięciem rozprawy powódki wносиły o zasądzenie od pozwanej kwoty po 75.569,20 zł na rzecz każdej z powódek wraz z odsetkami ustawowymi. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie zasądził od (...) S. A. z siedzibą w Z. na rzecz M. L. (1) kwotę 58.147,00 zł z ustawowymi odsetkami obowiązującymi od dnia 12 czerwca 2007 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 7.349,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w pozostałym zakresie powództwo oddalając (pkt I.), oraz zasądził od (...) S. A. z siedzibą w Z. na rzecz K. L. kwotę 58.147,00 zł z ustawowymi odsetkami obowiązującymi od dnia 12 czerwca 2007 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 7.349,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w pozostałym zakresie powództwo oddalając (pkt II.).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o stan faktyczny ustalony w sposób następujący.

W dniu 29 czerwca 2001 r. powódki M. L. (1) i K. L. zawarły z poprzednikiem prawnym pozwanej (...) SA - spółką (...) S.A. w Z. wstępną umowę sprzedaży nr (...), na podstawie której sprzedający zobowiązał się do wybudowania i sprzedaży na rzecz powódek lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w budynku położonym i W., dzielnicy B. u zbiegu ulic (...), na 11 kondygnacji, od strony zachodniej o powierzchni użytkowej 38,4 m⁽²⁾, składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, oznaczonego nr (...) wraz z miejscem parkingowym w garażu podziemnym. Tytułem ceny za przedmiotowy lokal powódki zobowiązały się zapłacić kwotę 105.454 zł stanowiącą równowartość 23.040 USD + VAT - w ratach ustalonych w podpisanej tego samego dnia Aneksie do wstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz dodatkowo kwotę 11.848,80 zł stanowiącą równowartość 3.000 USD + VAT tytułem ceny za miejsce parkingowe w garażu podziemnym. W dniu 1 października 2001 r. do umowy łączącej strony jako współkupująca przystąpiła M. L. (2).

Zgodnie z § 6 ust. 1 umowy pozwana zobowiązała się wybudować i przedstawić powódkom mieszkanie stanowiące przedmiot umowy w terminie 18 miesięcy od dnia rozpoczęcia budowy, która z kolei miała rozpocząć się w terminie 14 dni od daty uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę. Pozwolenie to wydane zostało 4 sierpnia 2001 r., prawomocne stało się 18 sierpnia 2001 r., wobec czego termin wybudowania lokalu upływał 18 lutego 2003 r. Terminu tego pozwana spółka nie dotrzymała.

Powódki na poczet ceny lokalu i miejsca garażowego wpłaciły na rzecz pozwanej spółki łącznie kwotę 75.359 zł. W dniu 5 sierpnia 2003 r. oglądając budynek w stanie surowym stwierdziły, że na 11 kondygnacji od strony zachodniej nie ma lokalu o nr (...) odpowiadającego opisowi zawartemu w umowie. Istniał lokal o powierzchni 38,4 m² składający się z

dwóch pokoi, balkonu, kuchni, łazienki, ale oznaczony był innym numerem i jak oświadczył pracownik spółki został już sprzedany innej osobie. Nastąpiło to na skutek zmian architektonicznych w trakcie budowy i omyłki pozwanego.

Od tego czasu zaczęły się rozmowy ustne, telefoniczne oraz wymiana korespondencji między stronami celem ugodowego zakończenia sporu. Pozwana zaproponowała powódkom dwa lokale mieszkalne znajdujące się w tym samym budynku. Wybrały jeden z nich. Był to lokal większy niż ten, który miały nabyć i znajdował się na 5 kondygnacji. Spór między stronami koncentrował się na cenie za metr kwadratowy mieszkania. W rozmowach ustnych dochodziło do pewnych ustaleń, które potem nie miały odzwierciedlenia w projektach aneksu do wstępnej umowy sprzedaży, bo zaproponowane przez pozwaną upusty cenowe były niższe. Powódki chciały, aby pozwana miała większy udział finansowy w stracie, jaką poniosły w związku z niewykonaniem umowy. Z kolei na projekt umowy sporządzony przez powódki nie zgodził się zarząd pozwanej spółki. W rezultacie mieszkanie zaproponowane powódkom zostało skierowane do sprzedaży, a pozwana pismem z dnia 14 kwietnia 2004 r. odstąpiła od „Wstępnej umowy sprzedaży” Nr (...) zawartej 29 czerwca 2001 r., powołując się na zasady określone w § 9 ust. 4 tej umowy, i zwróciła się o wskazanie numeru konta bankowego, na które powinna przekazać należne kwoty.

W kwietniu 2004 r. powódki udzieliły pełnomocnictwa radcy prawnemu W. T., która dalej prowadziła korespondencję z pozwaną, spotykała się z jej zarządem celem doprowadzenia do wykonania umowy.

W dniu 23 września 2006 r. powódki zawarły z pozwaną spółką przedwstępną umowę sprzedaży na mieszkanie w inwestycji (...) wraz z miejscem parkingowym w garażu pod budynkiem, na nowych warunkach, licząc na to, że pieniądze, które wpłaciły na pierwszą inwestycję, a które nadal znajdowały się w posiadaniu pozwanej, zostaną zaliczone na poczet ceny nowej nieruchomości. Gdy wystąpiły o przesięgowanie zgromadzonych kwot na poczet nowej umowy pozwana wyraziła na to zgodę pod warunkiem podpisania porozumienia, w którym powódki zrzekałyby się wszelkich roszczeń związanych pośrednio lub bezpośrednio z rozwiązaną umową z 29 czerwca 2001 r. Powódki na powyższe nie wyraziły zgody. Po interwencji Miejskiego Rzecznika Konsumentów w W. pozwana przesięgowała wpłacone pieniądze bez dodatkowych warunków na poczet nowej umowy.

W dniu 19 maja 2008 r. zmarła M. L. (2). Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 13 lutego 2009 r. wydanego w sprawie I Ns 2210/08 spadek po niej nabyły powódki - M. L. (1) i K. L. po 1/2 części każda z nich.

W dniu 22 marca 2012 r. powódki M. L. (1) i K. L. zawarły z pozwaną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży (akt notarialny Rep. (...)), na podstawie której pozwana sprzedała M. L. (1) w 1/2 części i K. L. w 1/2 części samodzielny lokal mieszkalny nr (...). o powierzchni użytkowej 57 m⁽²⁾ wraz z udziałem w części wspólnej nieruchomości za cenę 295.983,07 zł oraz garaż za cenę 22.356,00 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie powołanych w uzasadnieniu dokumentów, niekwestionowanych przez strony oraz zeznań stron i świadków.

W oparciu o powyższe okoliczności Sąd I instancji zważył, iż w przedmiotowej sprawie bezsporne jest, że pozwana nie sprzedała powódkom lokalu, co do którego strony umówiły się 29 czerwca 2001 r., albowiem lokal na skutek zmian architektonicznych w trakcie budowy i omyłki pozwanej został sprzedany innej osobie. W 2003 r. powódki miały zakupić od pozwanej mieszkanie o powierzchni 38,4 m² za cenę 105.454,00 zł. Cena zaś miejsca postojowego wynosiła 11.848,80 zł. Sąd Okręgowy uznał, iż pozwana ponosi winę za niewykonanie umowy z 29 czerwca 2001 r., ponosi też odpowiedzialność za wynikłą z tego faktu szkodę. Sąd I instancji stwierdził także, iż pozwana spółka jako profesjonalista w zakresie prowadzonej działalności nie może popełniać takich omyłek, jak ta które spowodowała sprzedaż lokalu przeznaczonego dla powódek innej osobie. Twierdzenia zaś pozwanej, że powódki przyczyniły się do powstania szkody, uchylając się od podpisania nowej umowy na warunkach zaproponowanych przez pozwaną, uznał za nieuzasadnione, albowiem powódki nie miały obowiązku przystąpienia do nowej umowy na warunkach wskazanych przez pozwaną.

Sąd Okręgowy przyjął, iż łącząca strony umowa z dnia 29 czerwca 2001 r. jest tzw. umową deweloperską i powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2004 r. (IV CK 521/03, LEX nr 183717) stwierdził, iż umowa zwana w praktyce obrotu umową deweloperską, jest umową nienazwaną, o charakterze mieszanym, powstała w wyniku specjalnego połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przekazania inwestycji (budynku, lokalu) drugiej stronie umowy. Na umowę tę składają się elementy treści różnych umów nazwanych, tworzących jednolitą całość, z zachowaniem jednak przez tę umowę cech oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera. Umowa taka ma charakter umowy właściwej, a nie przedwstępnej. Na umowę tę składają się elementy treści różnych umów nazwanych, tworzących jednolitą całość, z zachowaniem jednak przez tę umowę cech oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera. Jej odmienność w stosunku do umowy przedwstępnej, która nadaje jej cechy umowy właściwej, polega m.in. na tym, że zamawiający jest na jej podstawie zobowiązany do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu i przeniesienie na jego rzecz prawa własności. Wskazał, iż na odmienność tych umów i niemożność ich utożsamiania zwrócił uwagę Sąd Najwyższy również w orzeczeniu z dnia 9 lipca 2003 r. (IV CKN 305/01, OSNC 2004/7-8/130), stwierdzając, że umowa taka ma charakter umowy właściwej, a nie przedwstępnej. Deweloper odpowiada za szkodę wynikłą z niewykonania zobowiązania na podstawie art. 471 k.c. W przedstawionym stanie rzeczy, zdaniem Sądu Okręgowego, uzasadniony jest zatem wniosek, że zakres odszkodowania należnego z tytułu niewykonania umowy przez dewelopera, nie podlega ograniczeniu na podstawie art. 390 § 1 k.c., a roszczenie ulega przedawnieniu na zasadach ogólnych zgodnie z art. 118 k.c.

Sąd I instancji wskazał dalej, iż zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Warunkiem powstania odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu art. 471 k.c. jest niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, powstanie szkody i zaistnienie adekwatnego związku przyczynowego między niewykonaniem zobowiązania a powstałą szkodą.

Sąd Okręgowy wskazał, iż między stronami bezsporne jest, że pozwana nie wykonała zobowiązania objętego umową. Wyjaśnił, iż jeżeli dłużnik uchybia swoim obowiązkom, nie spełniając świadczenia lub spełniając je w sposób nienależyty, to wierzyciel może podjąć kroki zmierzające do przymusowej realizacji świadczenia. W wypadkach gdy uzyskanie świadczenia w drodze przymusowej egzekucji jest niemożliwe albo wierzyciel z różnych powodów stracił zainteresowanie pierwotnym świadczeniem, to przysługuje mu roszczenie o naprawienie szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Podkreślił, że powódki zostały pozbawione możliwości nabycia i korzystania z lokalu i garażu w nowym budynku, którego budowa miała zakończyć się w 2003 r. Od tego czasu zaczęły się między stronami rozmowy oraz wymiana korespondencji celem ugodowego zakończenia sporu. Stan taki trwał przez kilka lat. W między czasie znacznie wzrosły ceny nieruchomości. Zdaniem Sądu i instancji pozwana nie przedstawiła powódkom oferty pozwalającej wyrównać szkodę, jaką poniosły w związku z niewykonaniem pierwotnej umowy. Dopiero w 2012 r. powódki nabyły od pozwanej mieszkanie, na podstawie nowej umowy i po wyższych cenach niż przewidywała to umowa z 29 czerwca 2001 r. Powódki zainwestowały pieniądze, które w formie zaliczenia na poczet ceny drugiego mieszkania, odzyskały po upływie znacznego czasu. Odszkodowanie za niewykonanie umowy dochodzone przez powódki na podstawie art. 471 k. c. jest świadczeniem mającym powetować szkodę spowodowaną niewłaściwym działaniem pozwanej. Nieodzownym warunkiem powstania odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu art. 471 k.c. jest zaistnienie adekwatnego związku przyczynowego między niewykonaniem zobowiązania a powstałą szkodą. Związek przyczynowy określa art. 361 § 1 k. c., zgodnie z którym zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego wynikła szkoda. Zgodnie z przywołanym już wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2004 r. (IV CK 521/03), w wypadku odpowiedzialności wynikającej z niewykonania zobowiązania obejmuje ona szkodę wyrażającą się w różnicy między aktualnym stanem majątku (...) a stanem hipotetycznym, jaki by istniał, gdyby zobowiązanie zostało wykonane. Dla przyjęcia związku przyczynowego wystarczające jest wykazanie, że w zwyczajnym toku rzeczy, bez szczególnego zbiegu okoliczności, szkoda jest typowym następstwem tego rodzaju zdarzenia. (...).

W przedmiotowej sprawie, w ocenie Sądu Okręgowego, zasadnym było przyjęcie, iż, zachodzi normalny związek przyczynowy między niedochowaniem umowy przez dewelopera a szkodą w postaci utraty wartości mieszkania, które miało być przeznaczone dla powódek. Niewątpliwie niewykonanie przez pozwaną zobowiązania spowodowało powstanie szkody po stronie powódek, z uwagi na wzrost cen nieruchomości. W przypadku wywiązania się z umowy przez pozwaną i nabycia nieruchomości przez powódki, powódki uzyskałyby składnik majątku o określonej wartości. Pozbawienie tej realnej możliwości powiększenia majątku było źródłem szkody i obowiązku jej naprawienia przez pozwaną.

Sąd Okręgowy wskazał, iż w art. 471 k.c. zawarte jest domniemanie, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło wskutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Przyjęcie odpowiedzialności dłużnika nie jest zatem uzależnione od udowodnienia przez wierzyciela, że nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. W niniejszej sprawie bezsprzeczne jest jednak, że pozwana nie wykonała umowy z przyczyn leżących wyłącznie po jej stronie.

Sąd Okręgowy dalej stwierdził, iż zgodnie z art. 363 § 2 k.c., jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Szkodę powódek w omawianej sprawie stanowi kwota będąca różnicą między kosztami, jakie powódki poniosły w związku z drugą umową zawartą z pozwaną a kosztami, jakie poniosłyby na wybudowanie lokalu mieszkalnego wraz z miejscem parkingowym w przypadku wywiązania się przez pozwaną z pierwszej umowy wstępnej jaka łączyła strony, a przy rozliczeniu należało uwzględnić metraż mieszkania określony w pierwszej umowie z 29 czerwca 2001 r. tj. 38.4 m².

Sąd Okręgowy podniósł, iż podpisując w 2001 r. umowę, powódki miały możliwość kupienia mieszkania o powierzchni użytkowej 38.4 m² za kwotę 105.454,00 zł (2.746 zł/m²) plus miejsce garażowe za 11.848.80 zł. W 2012 r. kupiły mieszkanie za cenę 5.192,68 zł za 1 m² (295.983,07 zł : 57 m²). Za mieszkanie o powierzchni użytkowej 38,4 m² powódki zapłaciłyby 199.399.07 zł (38,4 m² x 5.192,86 zł) plus miejsce garażowe, tj. łącznie 221.749,07 zł. Szkodę stanowi zatem zdaniem Sądu Okręgowego różnica między ceną, za którą powódki mogły kupić mieszkanie o powierzchni użytkowej 38,4 m² wg cen z 2001 r. a ceną za mieszkanie o powierzchni 38,4 m² wg cen z 2012 r. Różnica ta daje kwotę 116.294,00 zł. Każda z powódek kupiła mieszkanie w 1/2 części, zatem dla każdej z powódek szkoda wyniosła 116.294,00 zł : 2 = 58.147 zł. Sąd podkreślił, iż odszkodowanie ma na celu zrekompensowanie poszkodowanemu straty, ale jednocześnie nie może prowadzić do jego nieuzasadnionego wzbogacenia.

Mając to wszystko na względzie Sąd I instancji orzekł jak w wyroku. O kosztach sądowych w pierwszej i drugiej instancji orzekł stosownie do wyniku sporu powołując jako podstawę prawną art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku wniosła pozwana, zaskarżając orzeczenie w części zasądzającej, zarzucając rozstrzygnięciu:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 386 § 6 k.p.c. poprzez pominięcie przy wyrokowaniu oceny prawnej oraz wskazań co do dalszego postępowania, dokonanych w niniejszej sprawie przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie pod sygn. akt VI ACa 148/10 w zakresie sposobu oceny i ustalenia szkody oraz jej wysokości, co w konsekwencji doprowadziło do zasądzenia odszkodowania w niewłaściwej, zawyżonej wysokości;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 363 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i ustalenie wysokości odszkodowania wg cen z 2006 r. dotyczących innego lokalu, w innej lokalizacji, podczas gdy wysokość odszkodowania winna być ustalona wg cen z daty, w której składnik majątkowy w postaci lokalu objętego niewykonaną przez pozwaną umową, stałby się zgodnie z jej treścią majątkiem powódek;

- art. 362 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nieustalenie stopnia przyczynienia się powódek do zwiększenia szkody, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powódki przyczyniły się do zwiększenia szkody w znacznym stopniu.

Skarżąca wносиła o uchylenie zaskarżonego wyroku w części zasądzającej i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja jest jedynie częściowo zasadna.

Na wstępie należy wskazać, iż w świetle treści art. 386 § 6 k.p.c. nie tylko Sąd Okręgowy, ale także Sąd Apelacyjny ponownie rozpoznający sprawę związany był oceną prawną i wskazaniem co do dalszego postępowania wyrażonymi w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji z dnia 5 października 2010 r. W wyroku tym Sąd Apelacyjny przesądził, iż strony były związane węzłem obligacyjnym w postaci umowy developerskiej, która to umowa nie została wykonana przez pozwanego developera oraz, że z tego powodu, co do zasady, odpowiada on wobec powódek za szkodę wynikłą z niewykonania tego zobowiązania na podstawie art. 471 k.c. Sąd ten wskazał, iż zasadny jest wniosek, iż na skutek niewykonania zobowiązania przez pozwanego powódki poniosły szkodę, ponieważ zostały pozbawione możliwości nabycia lokalu mieszkalnego i garażu w nowym budynku, którego budowa miała zakończyć się w 2003 roku oraz zainwestowały pieniądze, które w formie zaliczenia na inną z należność odzyskały po upływie znacznego czasu.

Sąd ten stwierdził także, iż powódki niewątpliwie udowodniły, że powstała po ich stronie szkoda i uchylając wyrok nakazał ocenić i ustalić, w jakiej wysokości należne jest im odszkodowanie mając na uwadze zasady wynikające z przepisu art. 363 § 2 k.c., przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności sprawy. Z uzasadnienia poprzedniego wyroku Sądu Apelacyjnego wynikało także to, iż w przypadku niewykazania przez strony w sposób dostateczny wysokości szkody, konieczne jest zastosowanie art. 322 k.p.c., stanowiącego, iż jeżeli w sprawie o naprawienie szkody, sąd uzna, że ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy.

W ocenie Sądu II instancji nietrafne były zarzuty naruszenia wskazanych w apelacji przepisów, zaś częściowe uwzględnienie apelacji wynikało jedynie z faktu trafnie podniesionych przez skarżącego błędów rachunkowych w sporządzonym przez Sąd Okręgowy wyliczeniu odszkodowania na korzyść powódek, co doprowadziło do naruszenia art. 471 k.c. przez zasądzenie zawyżonego odszkodowania w stosunku do poniesionej przez powódki szkody.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy nie naruszył art. 386 § 6 k.p.c. Wynikające z art. 386 § 6 k.p.c. związanie oceną prawną i wskazaniem, co do dalszego postępowania nie ma charakteru bezwzględnej zasady. Nie obowiązuje ona, gdy nastąpiła zmiana stanu prawnego. Poza tym wypadkiem, zgodnie z bogatym i utrwalonym orzecznictwem, zmiana okoliczności faktycznych, na podstawie których sąd drugiej instancji dokonał swojej oceny prawnej i udzielił wskazań może powodować, iż wytyczne i wskazania Sądu II instancji staną się w całości lub częściowo nieaktualne. Wynika to, m. in. z tego, iż według wyraźnych przepisów art. 217 § 1 k.p.c. strona może aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i powoływać dowody, a stosownie do art. 316 § 1 k.p.c., wydając wyrok, sąd zawsze jest zobowiązany wziąć za podstawę rozstrzygnięcia sprawy stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Jeżeli stan ten jest inny niż stan, na podstawie którego sąd drugiej instancji wyraził ocenę prawną i udzielił wskazań co do dalszego postępowania, ocena ta i wskazania tracą aktualność i nie są wiążące dla sądów później rozpoznających sprawę (por. wyroki SN z 2009-10-0, IV CSK 157/09, LEX nr 558611, z 2002-04-24, IV CKN 946/00, LEX nr 560881, z 1971-7-27, II CR 47/71, OSP 1972/3/48, z 1970-04-22, II CR 571/69, LEX nr 6722, z 1974-04-02, I CR 95/74, LEX nr 7449, z 1966-11-09, II CR 222/66, LEX nr 6070, postanow. SN z 2000-01-21, II CKN 696/98 LEX nr 530735). Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd jest związany oceną prawną i wskazaniem, co do dalszego postępowania, w rozumieniu kierunku, w jakim powinno się ono toczyć. Wiążące wytyczne mogą również dotyczyć konieczności przeprowadzenia czy oceny określonych dowodów, nie oznacza to jednak, że Sąd pierwszej instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy nie może przeprowadzić lub ocenić żadnych innych dowodów. Ma on, bowiem w tym zakresie

pełną swobodę, a wytyczne Sądu odwoławczego wskazują jedynie minimum tego, co powinien uczynić przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Prowadzenie przez sąd pierwszej instancji postępowania w szerszym zakresie, niż wynika to ze wskazań zawartych w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji, nie stanowi naruszenia przepisu art. 386 § 6 k.p.c. (zob. wyrok SN z dnia 19 maja 1997 r., I PKN 172/97, OSNP 1998, nr 8, poz. 242, por. postanowienia SN z 2007-06-05, I CSK 155/07, LEX nr 442645 i z 2005-10-28, II CSK 3/05, LEX nr 604047). Należy podkreślić, iż szkoda majątkowa ma charakter dynamiczny i obok pierwotnego uszczerbku mogą się następnie pojawić dalsze, pozostające w normalnym związku przyczynowym ze zdarzeniem uzasadniającym odpowiedzialność odszkodowawczą, uszczerbki majątkowe, zarówno o charakterze utraconych korzyści, jak strat (por. wyrok SN z z 2005-05-08, V CK 697/04, LEX nr 180845). Ocena prawna znajdująca się w wyroku apelacyjnym oraz wskazania sądu drugiej instancji co do dalszego postępowania są wprawdzie bezwzględnie wiążące dla sądu pierwszej instancji, niemniej jednak obowiązuje tu swoista klauzula rebus sic stantibus. Jeżeli bowiem okoliczności faktyczne w dalszym ciągu postępowania ulegną istotnej zmianie, to w tak zmienionej sytuacji zapatrywania sądu drugiej instancji, uwarunkowane określonymi danymi faktycznymi, mogą całkowicie stracić na swej adekwatności i dlatego mogą one przestać wiązać sąd pierwszej instancji (por. T. Wiśniewski, *Apelacja...*, s. 109).

Mimo więc związania sądu pierwszej instancji, oceną prawną i wskazaniem co do dalszego postępowania, dopuszczalna jest zmiana oceny prawnej w dalszym postępowaniu w razie zmiany bądź to stanu prawnego, bądź to ustaleń faktycznych, które były podstawą orzeczenia uchylającego wyrok przez sąd drugiej instancji.

Tak też było w przedmiotowej sprawie. Zmienił się stan faktyczny, bowiem już po wydaniu poprzedniego wyroku przez Sąd Apelacyjny powódki dokonały zakupu mieszkania od pozwanego. Gdy był wydawany poprzedni wyrok metoda wyliczenia odszkodowania z uwagi na to, iż powódki nie dokonały zakupu nowego mieszkania podlegała innym zasadom, niż w sytuacji gdy powódki zakupiły nowe mieszkanie, stąd nieaktualny stał się krytyczny pogląd Sądu Apelacyjnego co do metody obliczenia odszkodowania wskazany w uzasadnieniu poprzedniego wyroku Sądu Okręgowego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego obecnie rozpoznającego sprawę metoda zastosowana przez Sąd Okręgowy w zaskarżonym wyroku jest jak najbardziej dopuszczalna, w szczególności, iż pozwany nie wykazał, iż mieszkanie, które ostatecznie powódki zakupiły było wybudowane w znacznie lepszym standardzie lub miało lokalizację zdecydowanie atrakcyjniejszą niż mieszkanie, jakie miały nabyć w oparciu o umowę z roku 2001 r., a tym samym brak dowodu że różnica w cenie obu mieszkań nie wynikała ze zmiany cen na rynku nieruchomości, tylko z tego powodu, że drugie mieszkanie było mówiąc potocznie „lepsze” i dlatego było droższe.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie można też skutecznie zarzucić powódkom przyczynienie się do powstania szkody, a tym samym zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 362 k.c. jest także nietrafny.

Sąd II instancji podziela stanowisko powódek, iż miały prawo nie zgodzić się na warunki ugodowego zakończenia sporu na warunkach proponowanych przez pozwanego, który w ich ramach, chciał przerzucić ciężar wyżki cen, w tym podatku VAT, na powódki, nie uwzględniając szkody, jaką im wyrządził, nie tylko majątkowej.

Ponadto w ocenie Sądu Apelacyjnego powódki, jako strony umowy, mogłyby tylko przyczynić się do nienależytego wykonania umowy i tym samym do powstania lub zwiększenia szkody, jeżeli byłoby to następstwem nienależytego wykonania przez nie ich obowiązków wynikających dla nich z zawartej z pozwanym umowy (por. wyrok SN z 1983-01-14, I CR 484/82, LEX nr 560905), z czym nie mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie. Zgodnie z ustalonym orzecznictwem poszkodowany przyczynia się do powstania szkody (art. 362 k.c.), jeżeli jego zachowanie się jest adekwatną współprzyczyną powstania szkody w ogóle. W związku z tym zachowanie, któremu nie można przypisać nieprawidłowości (naganności), nie może być uznane za przyczynienie się do powstania szkody (art. 362 KC). Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie było nagannego zachowania powódek w fakcie nie wyrażenia zgody na propozycje dawane im przez pozwanego (por. wyrok SN z 2001-02-14, I PKN 248/00, OSNP 2002/21/522, wyrok SN z 1980-06-12, II CR 166/80, LEX nr 8242).

Niezależnie od powyższego, gdyby nawet mieć pogląd odmienny od wyżej zaprezentowanego, zdaniem Sadu Apelacyjnego w przedmiotowej sprawie, choć art. 362 k.c. traktuje wprawdzie przyczynienie się poszkodowanego, jako okoliczność ograniczającą odpowiedzialność sprawcy szkody, nie można jednak nie dostrzegać, że wyjątkowo - ze względu na okoliczności danego przypadku (tu m. in. powódki jako konsumenci, rodzaj dobra będącego przedmiotem sprzedaży i długotrwałość niejasnej sytuacji powódek) - zmniejszenie obowiązku naprawienia szkody pomimo przyczynienia się poszkodowanego pozostawałoby w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Tym samym uznać należałoby za dopuszczalne skorzystanie przez sąd z możliwości odstąpienia od zmniejszenia odszkodowania (por. wyrok SA w Poznaniu, I ACa 80/10, z 2010-02-18, LEX nr 628217, wyrok SN z 2009-11-19, IV CSK 241/09, LEX nr 677896, wyrok SN z 2009-06-17, IV CSK 84/09, LEX nr 818614).

Powódki miały możliwość kupienia mieszkania o powierzchni użytkowej 38,4 m² za kwotę 105.454,00 zł (2.746 zł/m²) plus miejsce garażowe za 11.848,80 zł, natomiast w 2012 r. kupiły mieszkanie o powierzchni użytkowej 57 m² za kwotę 295.983,07 zł (5.192,68 zł za 1 m²). Wskazały, że gdyby kupowały mieszkanie o powierzchni użytkowej 38,4 m² zapłaciłyby w 2012 r. 199.399,07 zł (38,4 m² x 5.192,86 zł) plus miejsce garażowe w kwocie 22356 zł, tj. łącznie 221.749,07 zł. Stąd ich szkodę w ocenie Sądu Okręgowego stanowiła różnica między ceną, za którą powódki mogły kupić mieszkanie o powierzchni użytkowej 38,4 m² wg. cen z 2001 r., a ceną za mieszkanie o powierzchni 38,4 m² wg. cen z 2012 r. Różnica ta dała zdaniem Sadu Okręgowego kwotę 116.294,00 zł, zaś skoro każda z powódek kupiła mieszkanie w 1/2 części, zatem dla każdej z powódek szkoda wyniosła połowę kwoty 116.294,00 zł tj. 58.147 zł.

Do powyższego wyliczenia, którego metody co do zasady Sąd Apelacyjny nie kwestionuje, wkradły się błędy.

Wartość mieszkania o powierzchni 38,4 m² według cen z roku 2001 r. wynosiła 38,4 m² x 2.746 zł/m², co dawało kwotę 105.454 zł. Do tej kwoty, jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy powinna być dodana cena miejsca postojowego wg. cen z roku 2001 r. tj. kwota 11.848,80 zł. Zatem cena mieszkania z miejscem parkingowym w garażu podziemnym wg cen z 2001 r. wynosiła łącznie 117.302,80 zł. Natomiast wartość mieszkania o powierzchni 57 m² według cen z roku 2012 r., które ostatecznie powódki zakupiły wyniosła 295.983,07 zł. Do tej kwoty powinna zostać dodana cena miejsca postojowego w wysokości 22.356 zł. Zatem cena mieszkania z miejscem parkingowym wg cen z 2012 r., to łączna kwota 318.339 zł, a nie jak ustalił to Sąd Okręgowy 295.983,07 zł.

W związku z tym do wyliczenia różnicy między wartością mieszkania o powierzchni 38,4 m² według cen z roku 2001 a według cen z roku 2012 r. Sąd Okręgowy nie uwzględnił w cenie mieszkania za rok 2001 r. ceny miejsca postojowego, którą wziął pod uwagę przy wyliczaniu ceny za rok 2012 r., oraz omyłkowo (czeski błąd) wziął pod uwagę cenę 1 m² w kwocie 5.192,86 zł zamiast 5.192,68 zł.

Stąd szkodę wyliczoną według metody przyjętej przez Sąd Okręgowy stanowi różnica między ceną z roku 2001, za jaką powódki mogły kupić mieszkanie o powierzchni 38,4 m² wraz z miejscem postojowym w łącznej wysokości 117.302,80 zł w roku 2003 r., a ceną mieszkania o tej samej powierzchni zapłaconą w roku 2012 r. w ramach zakupu mieszkania o powierzchni 57 m², która wynosiła 38,4 m² x 5.192,68 zł za 1 m², co dało 199.398,91 zł plus cena miejsca garażowego 22.356 zł, co daje kwotę 221.754,91 zł. Różnica między kwotą 221.754,91 zł, a kwotą 117.302,80 zł to kwota 104.452,11 zł, co oznacza, że na każdą z powódek przypada 1/2 tej kwoty tj. 52.226,05 zł.

Z tego względu z apelacji pozwanego należało zmienić zaskarżony wyrok w ten tylko sposób, że w punkcie I i II kwoty 58.147 zł obniżyć do kwot 52.226,05 zł oraz kwoty 7.349 zł zasądzone tytułem zwrotu kosztów procesu obniżyć proporcjonalnie do stopnia rzeczywistego wygrania przez powódki sprawy w pierwszej instancji do kwoty 6.601 zł na podstawie art. 100 k.p.c.

W tym stanie rzeczy orzeczono stosownie do treści art. 386 § 1 k.p.c., a w pozostałej części apelacja pozwanego została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. Z uwagi na to, iż powódki w postępowaniu apelacyjnym uległy pozwanemu tylko co do nieznaczącej części swego żądania (niewiele ponad 10%), mało tego było to wynikiem oczywistej omyłki

Sądu I instancji, Sąd Apelacyjny uznał, iż zachodziły podstawy do nie obciążania powódek kosztami postępowania odwoławczego w żadnym zakresie na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c.