

Wyrok z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01

Tak zwana umowa deweloperska, na podstawie której zamawiający jest zobowiązany do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu, ustanowienie jego odrębnej własności i jej przeniesienie na zamawiającego, nie jest umową przedwstępną (art. 389 k.c.).

Sędzia SN Iwona Koper (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Jan Górowski

Sędzia SN Barbara Myszka

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Iwony G. przeciwko Zdzisławowi J. o zapłatę, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 9 lipca 2003 r., na rozprawie kasacji pozwanego od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 22 listopada 2000 r.

oddalił kasację i zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 30 listopada 1999 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie zasądził od pozwanego Zdzisława J. na rzecz powódki Iwony G. kwotę 86 300,00 zł z należnościami ubocznymi, dalej idące powództwo oddalił.

Wyrok zapadł w następującym stanie faktycznym.

W dniu 10 czerwca 1995 r. strony zawarły umowę, w której pozwany zobowiązał się wybudować dla powódki lokal mieszkalny na bazie pomieszczeń adaptowanych na ten cel, położonych na poddaszu, na IV piętrze w mającym powstać budynku w dzielnicy portowej K. W umowie ustalono powierzchnię użytkową lokalu na 60 m² oraz liczbę i rodzaj pomieszczeń w nim. Termin oddania lokalu do używania określono na dzień 30 listopada 1997 r. Po końcowym rozliczeniu miało nastąpić przeniesienie przez pozwanego na rzecz powódki prawa własności lokalu wraz z ułamkową częścią gruntu, z zachowaniem formy

notarialnej. Strony uzgodniły wstępną cenę 1 m² na 1600 zł, powiększoną o podatek VAT, przy czym zmiana ceny miała nastąpić w przypadku zmiany cen środków produkcji, według wskaźnika wzrostu cen detalicznych ogłoszonego w Monitorze Polskim. Dopuszczono też zmianę ceny w przypadku wykonania robót dodatkowych lub zamiennych, z zastrzeżeniem dokonania tej zmiany na podstawie aneksu do umowy. Zmiana ceny miała następować w okresach miesięcznych. Ostateczna cena miała stanowić iloczyn powierzchni użytkowej i ceny jednego metra kwadratowego, według obmiaru z natury dokonanego przez osobę uprawnioną. Powódka zobowiązała się do zapłacenia pozwanemu na początek kwoty 192 000 zł. Reszta ceny miała być płacona w kwartalnych ratach, począwszy od dnia 30 września 1995 r., a kończąc na dniu 1 sierpnia 1997 r. w terminie siedmiu dni od doręczenia faktury. Strony przewidziały możliwość odstąpienia od umowy za trzymiesięcznym wypowiedzeniem, zaś dla pozwanego prawo odstąpienia wówczas, gdyby powódka dopuściła się zwłoki w zapłacie raty przez okres kwartału (§ 7 umowy). W razie odstąpienia przez pozwanego od umowy mógł on zachować 20% zryczałtowanych kosztów budowy, to jest wpłat dokonanych przez powódkę. W umowie postanowiono o karach umownych.

Powódka zapłaciła pozwanemu w dniu zawarcia umowy kwotę 19 200 zł. Do trzeciego kwartału 1996 r. włącznie powódka na bieżąco regulowała ciążące na niej raty. Za podstawę ich wyliczenia pozwany przyjmował powierzchnię lokalu w granicach od 65,1 m² do 70,68 m². W dniu 20 stycznia 1997 r. pozwany przedstawił powódce wyliczenie należności za czwarty kwartał 1996 r., w którym za podstawę ustalenia raty przyjął powierzchnię lokalu 88,29 m². Powódka wstrzymała się z zapłatą wyliczonej kwoty 27 790,61 zł. Identyczną powierzchnię pozwany przyjął w wyliczeniu raty za pierwszy kwartał 1997 r. wynoszącej 30 396,40. Wyliczenie przedstawione zostało powódce w dniu 26 kwietnia 1997 r., zaś rata została zapłacona w dniu 23 czerwca 1997 r.

Łącznie powódka zapłaciła 143 264,32 zł, co w przybliżeniu odpowiada kwocie wynikającej z umowy, z uwzględnieniem wskaźnika inflacji.

Pismem z dnia 18 czerwca 1997 r. pozwany, odstąpił od umowy na podstawie jej § 7 ust. 2 i zwrócił powódce kwotę 108 400 zł. Powierzchnia użytkowa lokalu budowanego dla powódki wynosi według polskiej normy 66,90 m². Obecna wartość rynkowa lokalu wynosi 194 713 zł.

Powódka, która domagała się zasądzenia odszkodowania w kwocie 264.870,00 zł ostatecznie, po dokonaniu przez pozwanego na jej rzecz zapłaty kwoty 108.400,00 zł ograniczyła żądanie do kwoty 156 490,59 zł. Dochodzone odszkodowanie odpowiada wartości analogicznego lokalu o powierzchni 88,29 m², według ceny 3000 zł za m². Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione.

W ocenie tego Sądu łącząca strony umowa należy do szeroko rozumianych umów realizatorskich – deweloperskich. Ze względu na brak szeregu istotnych elementów nie można jej zaliczyć do umów zobowiązujących określonych w art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 – dalej: "u.w.lok."). Umowa została ważnie zawarta, gdyż odpowiada przepisom kodeksu cywilnego. Jest to umowa przedwstępna, która ze względu na przyjętą formę nie może prowadzić do skutków rzeczowych, jednak pozostałe skutki, w tym wynikające z przepisów o niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu zobowiązań umownych, mają do niej zastosowanie.

Sąd Okręgowy uznał, że pozwany nie miał określonych w umowie podstaw do jednostronnego rozwiązania umowy. W rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego zwłoką jest zawinione opóźnienie, a w okolicznościach sprawy nie można powódce przypisać zwłoki, w takim jej rozumieniu, w zapłacie raty za czwarty kwartał 1996 r. Przedstawione przez pozwanego za ten okres wyliczenie obejmuje nową, w stosunku do poprzednio wskazywanej, znacznie większą powierzchnię lokalu. Według norm krajowych do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni lodżii, tarasów, balkonów, a w umowie nie wskazano, że powierzchnia będzie określona według innych, niż polskie normy. W tym stanie rzeczy były podstawy do wstrzymania się przez powódkę z zapłatą kwoty wyliczonej przez pozwanego z uwzględnieniem powierzchni 88,29 m², która znacznie przewyższała wartość przyszłego lokalu, precyzyjnie określone w umowie i które w umownym zakresie zostały przez nią zapłacone.

Zasądzona na rzecz powódki, na podstawie art. 471 k.c. kwota odszkodowania stanowi różnicę między obecną ceną rynkową budowanego dla niej lokalu, a zwróconą jej przez pozwanego częścią wpłat.

Powyższy wyrok zaskarżyły obie strony, powódka w części oddalającej powództwo, zaś pozwany w części je uwzględniającej, wskazując na naruszenia art. 65 § 2, art. 390 i 471 k.c. oraz błąd w ustaleniach faktycznych stanowiących

podstawę rozstrzygnięcia przez przyjęcie, że w okolicznościach sprawy nie był on uprawniony do odstąpienia od umowy. Zaskarżonym obecnie wyrokiem z dnia 22 listopada 2000 r. Sąd Apelacyjny oddalił obie apelacje. W ustosunkowaniu się do zarzutów apelacji pozwanego określił charakter prawny łączącej strony umowy, jako swoistej umowy realizatorskiej, wzajemnie zobowiązującej, zawierającej cechy umowy o dzieło i umowy przedwstępnej, do skutków niewykonania której na podstawie art. 487 § 2 k.c. stosuje się art. 471 k.c. Wskazał, że użyte w umowie określenie o odstąpieniu od umowy, któremu Sąd pierwszej instancji nadał znaczenie zgodnie z jego brzmieniem, oznacza w istocie jej rozwiązanie za wypowiedzeniem lub bez wypowiedzenia. Równocześnie podzielił stanowisko tego Sądu, że wypowiedzenie przez pozwanego umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, z powołaniem się na fakt opóźnienia się przez powódkę z zapłatą raty za jeden kwartał nie było prawnie uzasadnione i nie mogło wywołać skutku w postaci rozwiązania umowy. Nie może też być mowy o opóźnieniu w zapłacie, zawinionym przez powódkę. Stwierdził, że skoro strony posłużyły się w umowie pojęciem „powierzchnia użytkowa lokalu” i nie nadały mu innego znaczenia, to słusznie Sąd Okręgowy przyjął, że należy ją ustalać według polskiej normy.

W kasacji od wyroku Sądu Apelacyjnego pozwany z powołaniem się na obie ustawowe podstawy zarzucił naruszenia art. 65 § 2 k.c. przez przeprowadzenie wykładni zawartej przez strony umowy niezgodnie z zasadami interpretacji umów, w szczególności zaistniałego stanu faktycznego oraz art. 390 § 1 k.c. w związku z art. 471 k.c. i art. 361 k.c. przez przyjęcie, że wskutek odstąpienia przez pozwanego od umowy powódce należy się pełne odszkodowanie, naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233 § 1 k.p.c. przez pominięcie przy wydawaniu zaskarżonego wyroku okoliczności faktycznych wynikających z dokumentów zgromadzonych w aktach i przekroczenie tym samym granic swobodnej oceny dowodów. Wskazując na powyższe domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa lub jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Apelacyjny lub Sąd Okręgowy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Najwyższy przy rozpoznawaniu kasacji nie ustala prawdziwości faktów, lecz kontroluje przestrzeganie prawa procesowego przy ustalaniu podstawy faktycznej orzeczenia. Kontrola tych ustaleń pod kątem respektowania prawnych ograniczeń swobodnej oceny materiału dowodowego, wynikających z art. 233 § 1

k.p.c. odbywa się w granicach i na podstawie wskazań skarżącego co do błędów popełnionych w tym zakresie przez sąd drugiej instancji. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wskazanie przyczyn, dla których ocena dowodów nie spełnia kryteriów określonych w ustawie. Skarżący powinien więc określić jakie dowody i z naruszeniem jakich kryteriów sąd uznał za wiarygodne i mające moc dowodową lub pozbawione takiej mocy i wiarygodności. Wymogów tych nie spełnia wniesiona kasacja, poprzestając w uzasadnieniu omawianej podstawy na stwierdzeniu o wadliwości ustaleń faktycznych i przeciwstawieniu im ustaleń, które w ocenie skarżącego odpowiadają rzeczywistości i wynikają z załączonych do akt – bliżej niesprecyzowanych – dokumentów. Twierdzenia pozwanego w tym zakresie dotyczą wyrażenia przez powódkę zgody na dokonanie obmiaru mieszkania według norm DIN oraz nieterminowości dokonywanych przez nią wpłat.

W tym stanie rzeczy przyjęty za podstawę zaskarżonego wyroku stan faktyczny pozostaje miarodajny dla oceny zasadności zarzutów kasacji opartych na podstawie art. 393¹ pkt 1 k.p.c.

Nie jest uzasadniony zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 65 § 2 k.c. przez błędną wykładnię użytego w umowie pojęcia „zwłoki”, jako opóźnienia kwalifikowanego przez winę dłużniczki. Twierdzenie pozwanego o braku po jego stronie – jako laika – świadomości co do znaczenia normatywnego tego pojęcia, pozostaje w sprzeczności z zawodowym charakterem prowadzonej przez niego działalności, w ramach której zawarta została umowa z powódką. W sytuacji gdy – jak w okolicznościach sprawy – zawodzi wykładnia umowy oparta na kryterium subiektywnym, gdyż każda ze stron odmiennie rozumiała sporne postanowienie umowy, jego właściwy sens ustalać należy według tego, w jaki sposób powinna je rozumieć, przy zachowaniu należytej staranności powódka. Pozwany jako autor użytego sformułowania, a przy tym profesjonalista powinien bowiem uczynić to w taki sposób, by było ono zrozumiane przez adresata oświadczenia zgodnie z jego wolą (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168). Stanowisko zaskarżonego wyroku pozostaje w zgodzie z powyższymi wskazaniem wykładni umów.

Niezależnie od tego, powyższy zarzut pozbawiony jest doniosłości prawnej, gdyż jak stwierdził Sąd Apelacyjny powódka, była uprawniona do wstrzymania się z zapłatą raty za czwarty kwartał 1996 r., a w związku z tym nie tylko nie pozostawała

w zwłocę, ale także nie opóźniła się z jej zapłatą. Stanowisko, to jak i ustalenia na których zostało ono oparte nie zostały przez pozwanego skutecznie zakwestionowane.

Na tle zarzucanego przez skarżącego naruszenia art. 390 § 1 k.c. powstają istotne – pozostające poza rozważaniami Sadu Apelacyjnego – zagadnienia charakteru prawnego umowy deweloperskiej, oraz dopuszczalności i zakresu stosowania do niej przepisów właściwych dla umów nazwanych składających się na jej treść. W ocenie Sadu Apelacyjnego, są to: umowa o dzieło oraz umowa przedwstępna.

Pozwany, który zaakceptował stanowisko Sądu Apelacyjnego, wyprowadził z niego wniosek o bezpośrednim stosowaniu do przedmiotowej umowy deweloperskiej przepisów o umowie przedwstępnej. W konsekwencji podnosił, z powołaniem się na treść art. 390 § 1 k.c., że powódce należy się odszkodowanie jedynie w granicach ujemnego interesu umowy. Opowiedział się równocześnie za zakwalifikowaniem umowy deweloperskiej jako umowy nienazwanej.

Umowa deweloperska, określana także jako umowa realizatorska nie jest umową nazwaną, także na gruncie regulacji art. 9 u.w.lok. (w przedmiotowej sprawie nie ma ona zastosowania). Jest rodzajem umowy nienazwanej (mieszanej) powstałej ze szczególnego połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, w której podstawę i przyczynę działania dewelopera stanowi docelowy zamiar przekazania inwestycji użytkownikowi. Jej źródło stanowią elementy treści różnych umów nazwanych, które tworzą nierozłączną i jednolitą całość określoną przez wskazany cel gospodarczy. Nadaje jej to cechy nowości i oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera.

Przyjęta kwalifikacja prawna umowy deweloperskiej przesądza zarazem o tym jakie normy prawne powinny być stosowane do oceny stosunku zobowiązaniowego z niej wynikającego. Będą to przepisy o umowach w ogólności oraz przepisy części ogólnej prawa zobowiązań, a w zakresie wykraczających poza nie zagadnień szczególnych, właściwych dla umowy deweloperskiej, analogicznie stosowane przepisy umów nazwanych których elementy zawiera ta umowa. Możliwość przypisania umowie deweloperskiej skutków prawnych właściwych dla poszczególnych umów nazwanych zależeć będzie od stopnia jej odrębności w stosunku do tych umów. Im jest on większy tym mniejszą rolę w określeniu skutków

prawnych umowy deweloperskiej odgrywać będzie analogiczne stosowanie przepisów dotyczących pokrewnych umów nazwanych. Ich stosowanie nie może przy tym polegać na prostym sumowaniu skutków wynikających z poszczególnych umów i musi uwzględniać cel oraz społeczną funkcję umowy nienazwanej, charakteryzujące ją jako pewną całość.

W tym kontekście, nie można podzielić prezentowanej w kasacji oceny charakteru prawnego umowy deweloperskiej jako umowy przedwstępnej w rozumieniu art. 389 k.c., zobowiązującej do zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej. Jej odmienność w stosunku do umowy przedwstępnej, która nadaje jej cechy umowy właściwej polega na tym, iż zamawiający, na jej podstawie, jest zobowiązany do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu i przeniesienie na jej rzecz prawa własności do niego.

W przedstawionym stanie rzeczy uprawniony jest wniosek, że rozmiar odszkodowania należnego zamawiającemu z tytułu nieuzasadnionej odmowy przeniesienia na jego rzecz przez dewelopera prawa własności wybudowanego dla zamawiającego lokalu nie podlega ograniczeniu na podstawie art. 390 § 1 k.c.

Deweloper odpowiada za szkodę wynikłą z niewykonania zobowiązania na podstawie art. 471 k.c. Jego niewykonanie będzie zachodzić wówczas, gdy jego świadczenie nie zostało w ogóle spełnione tj. nie został wybudowany budynek, nie doszło do wyodrębnienia lokali, przeniesienia ich na rzecz zamawiających nabywców. Szkodę zamawiającego w takiej sytuacji stanowi uszczerbek majątkowy, rozumiany jako różnica między aktualnym stanem majątku wierzyciela, a stanem hipotetycznym, jaki by istniał gdyby zobowiązanie zostało wykonane.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 393¹² k.p.c. oddalił kasację, która nie ma usprawiedliwionych podstaw.