

## **Uchwała z dnia 16 maja 2008 r., III CZP 35/08**

*Sędzia SN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)*

*Sędzia SN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Hubert Wrzeszcz*

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Pawła H., (...) przy uczestnictwie Alicji W., Czesława W. oraz Anny Ł. o powierzenie dalszego wykonywania umowy, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 16 maja 2008 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 25 stycznia 2008 r.:

"I. Czy określone przepisem art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) powierzenie przez sąd dalszego wykonywania umowy przez innego wykonawcę może mieć miejsce generalnie na rzecz wszystkich nabywców (którzy dysponują ekspektatywami odrębnej własności poszczególnych lokali) i obejmować etap do zakończenia budowlanego procesu inwestycyjnego, jednakże z określeniem przedmiotowym robót mających być wykonanymi zastępczo, czy również powinno obejmować inne czynności prawne zmierzające do wykonania umowy zawartej na warunkach określonych w art. 9 ust. 2 ustawy o własności lokali; czy też powierzenie takie może wyłącznie nastąpić na rzecz podmiotu nie będącego stroną tzw. umowy deweloperskiej a posiadającego uprawnienia do prowadzenia koniecznych robót zmierzających do zakończenia budowlanego procesu inwestycyjnego?

II. W razie wskazania, że dalsze wykonanie umowy powierzone może być jedynie podmiotowi nie będącemu stroną tzw. umowy deweloperskiej a posiadającemu uprawnienia do realizowania budowlanego procesu inwestycyjnego, zmierzającego do jego zakończenia, czy orzeczenie sądu powinno ściśle określać granice przedmiotowe dalszego wykonania umowy i sposób wynagrodzenia takiego wykonawcy oraz zmieniać zasady nadzoru inwestorskiego a podmiot ten powinien być wezwany do udziału w sprawie stosownie do art. 510 § 2 k.p.c.?"

podjął uchwałę:

**Przewidziane w art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) powierzenie przez sąd dalszego wykonania umowy dotyczy tylko wybudowania na gruncie domu. Sąd może powierzyć te prace także nabywcom, którym przysługuje ekspektatywa ustanowienia odrębnej własności lokali w tym budynku.**

**Orzeczenie sądu wydane na podstawie wskazanego przepisu powinno określać podmiot, któremu powierzono dalsze wykonanie umowy, oraz zakres czynności koniecznych do zakończenia budowy domu.**

**Podmiot, któremu sąd powierzył dalsze wykonanie umowy, powinien być uczestnikiem postępowania.**

### **Uzasadnienie**

Sąd Rejonowy dla Wrocławia Śródmieścia postanowieniem z dnia 5 lipca 2007 r. zezwolił wnioskodawcom na dokończenie, we własnym zakresie, ale na koszt i niebezpieczeństwo uczestników postępowania, budowy lokali mieszkalnych, położonych w budynku nr 12a przy ul. Z. w W. przez upoważnienie wnioskodawców do wykonania wszelkich robót budowlanych oraz podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do zakończenia budowy i uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wymienionego budynku. Jednocześnie zobowiązał uczestników do wydania wnioskodawcom dokumentacji budowlanej budynku, w szczególności pozwolenia na budowę, projektu budowlanego i dziennika budowy.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiło ustalenie, że uczestnicy nie wywiązali się w terminie z umów zawartych z wnioskodawcami. Nie zakończyli w umówionym terminie budowy domu, nie ustanowili odrębnej własności lokali i nie przenieśli tego prawa na wnioskodawców. Inspektor nadzoru budowlanego oraz kierownik budowy przestali pełnić swoje funkcje, a w ich miejsce nie zostali wyznaczeni nowi. Rażąco niedotrzymanie przez uczestników postępowania terminów przewidzianych w umowach świadczy o ich nienależyтым wykonaniu. Okoliczność ta usprawiedliwia powierzenie dalszego wykonywania umów wnioskodawcom. Upoważnienie ich do wykonania całości zadań budowlanych i

wszelkich działań niezbędnych do zakończenia budowy i uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku czyni zbędnym szczegółowe wskazywanie w orzeczeniu koniecznych do tego czynności.

Przy rozpoznawaniu apelacji uczestników Sąd Okręgowy powziął poważne wątpliwości, którym dał wyraz w przedstawionym Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnieniu prawnym, przytoczonym na wstępie. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedstawione do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne wynikło na tle wątpliwości interpretacyjnych art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: „u.w.l.”), regulującego szczególny typ umowy zwanej w doktrynie umową deweloperską lub realizatorską prowadzącej do ustanowienia odrębnej własności lokali, a ściślej rzecz ujmując, na tle unormowania zawartego w ust. 3 tego artykułu, mającego na celu zabezpieczenie prawidłowego wykonania umowy. Przepis art. 9 ust. 1 przewiduje możliwość powstania odrębnej własności lokali w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy – odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę. W ust. 2 określone zostały przesłanki ważności takiej umowy, zgodnie zaś z ust. 3, w przypadku wykonywania umowy w sposób wadliwy albo sprzeczny z jej postanowieniami, na wniosek każdego nabywcy, sąd może powierzyć, w trybie postępowania nieprocesowego, dalsze wykonywanie umowy innemu wykonawcy na koszt i niebezpieczeństwo właściciela gruntu. (...)

Zasadnicza wątpliwość dotyczy konstrukcji powierzenia dalszego wykonywania umowy, o której mowa w art. 9 ust. 3. Treść tego przepisu przypomina unormowanie zawarte w art. 636 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli przyjmujący zamówienie wykonuje je w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonywania i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu zamawiający może od umowy odstąpić albo powierzyć poprawienie lub dalsze wykonywanie dzieła innej osobie na koszt i niebezpieczeństwo przyjmującego zamówienie. O ile art. 636 § 1 k.c. – znajdujący na podstawie art. 656 k.c. odpowiednie zastosowanie do umowy o roboty budowlane – przewiduje możliwość powierzenia wykonywania umowy przez samego zamawiającego, o tyle art. 9 ust. 3

uprawnienie to zastrzega dla sądu. Zbliża to konstrukcję przewidzianą w tym przepisie do konstrukcji przyjętej w art. 480 § 1 k.c., że w razie zwłoki dłużnika w wykonaniu zobowiązania czynienia, wierzyciel może, zachowując roszczenie o naprawienie szkody, żądać upoważnienia przez sąd do wykonania czynności na koszt dłużnika. W tym przypadku sąd nie powierza wykonania umowy, lecz upoważnia wierzyciela do wykonania czynności. Mimo wskazanych różnic wydaje się zasadne uwzględnienie – przy wykładni art. 9 ust. 3 u.w.l. – dorobku doktryny i judykatury dotyczącego art. 480 i 636 k.c.

Z art. 9 ust. 3 u.w.l., odczytywanego łącznie z ust. 2, wynika jednoznacznie, że powierzenie dalszego wykonywania umowy może dotyczyć wyłącznie wykonywania umowy deweloperskiej, a więc umowy zawartej między właścicielem gruntu a nabywcą. Wypływa stąd istotny wniosek, że decyzja sądu o powierzeniu wykonania umowy nie może ingerować bezpośrednio w stosunki między właścicielem gruntu a wykonawcą (generalnym wykonawcą, inwestorem zastępczym itp.), co oczywiście nie wyklucza jej pośredniego oddziaływania na te stosunki. Wypada w tym miejscu zauważyć, że niewłaściwe wykonywanie umowy deweloperskiej może być następstwem zarówno działań (zaniechań) samego dłużnika – właściciela gruntu, choćby zawarta przez niego umowa z wykonawcą była przez tego ostatniego należycie wykonuje, jak i wynikiem działań (zaniechań) osób, przy pomocy których dłużnik zobowiązanie wykonuje lub którym wykonanie zobowiązania powierza, gdyż za ich działanie dłużnik odpowiada jak za własne (art. 474 k.c.).

Artykuł 9 ust. 3 u.w.l. nie określa bliżej, w jakim zakresie możliwe jest powierzenie dalszego wykonania umowy innemu wykonawcy. Nie zawiera w szczególności żadnych zastrzeżeń wykluczających możliwość jego zastosowania do dalszego wykonywania umowy jedynie w zakresie, który dotyczy nabywcy żądającego powierzenia, a więc odnoszącym się do budowy lokalu, mającego stać się – po wyodrębnieniu – własnością tego nabywcy. Nietrudno dostrzec, że wprowadzenie takiego ograniczenia w sposób znaczący redukowałoby zastosowanie omawianego przepisu. Pozbawiałoby nabywców realnego zabezpieczenia wtedy, gdy nie została jeszcze zakończona budowa domu w części, która w przyszłości miałaby stanowić nieruchomości wspólną. Wykładnia literalna i funkcjonalna przemawia zatem na rzecz stanowiska, że żądanie powierzenia może, choć nie musi, obejmować całość niezakończonego procesu budowy, a więc także części budynku przeznaczone na nieruchomości wspólną.

Taka interpretacja nie wyklucza, rzecz jasna, możliwości powierzenia dalszego wykonywania umowy tylko w części dotyczącej określonego lokalu, jeżeli uzasadnia to stan zaawansowania robót. Dopuszcza też ona powierzenie, na żądanie choćby jednego z nabywców mających wspólny interes w wybudowaniu nieruchomości wspólnej, powierzenie wykonania umowy w tym zakresie innemu wykonawcy. W takim przypadku sytuacja nabywców przypomina sytuację wielości wierzycieli w przypadku świadczenia niepodzielnego. Wprawdzie nie są oni stroną jednej umowy, lecz wierzycielami z różnych umów, jednakże myśl wyrażona w art. 381 k.c. pozostaje tu aktualna; każdy może żądać spełnienia całego świadczenia, co jednak nie może naruszać interesów pozostałych wierzycieli. Każdy z nabywców może zatem doprowadzić do powierzenia nowemu wykonawcy dalszego wykonywania umowy ze skutkiem dla innych, realizując swój interes, tyle że na mocy orzeczenia sądu uwzględniającego interes pozostałych nabywców.

Powierzenie innemu wykonawcy dalszego wykonywania umowy deweloperskiej odnosi się tylko do wynikającego z tej umowy zobowiązania do wybudowania domu. Obowiązki innego wykonawcy wyznacza sąd; może powierzyć mu wybudowanie całego domu, jak i jego części, np. określonego lokalu. Należy przyjąć, że zakres obowiązków innego wykonawcy może obejmować czynności związane z organizacją procesu inwestycyjnego, w tym nadzór inwestorski. Jest to uzasadnione zwłaszcza w przypadku powierzenia wybudowania domu jako całości; decyzja o powierzeniu wybudowania domu innemu wykonawcy nie mogłaby być skutecznie realizowana, gdyby właściciel gruntu, korzystając z uprawnień przysługujących mu w procesie inwestycyjnym, podejmował działania zakłócające ten proces.

Nie ma natomiast podstaw do uznania, że obowiązki innego wykonawcy mogą obejmować zobowiązanie do wyodrębnienia własności lokalu i przeniesienia tego prawa na nabywcę. Przymusowe wykonanie tych zobowiązań następuje na podstawie art. 64 k.c., nie zachodzi zatem potrzeba stosowania w tym zakresie art. 9 ust. 3 u.w.l.

W piśmiennictwie wskazuje się, że do określenia źródła obowiązku nowego wykonawcy, a także relacji, w jakiej pozostaje ono do dotychczasowych obowiązków właściciela gruntu, przydatne mogą być różne konstrukcje prawne. Można bronić poglądu, że powierzenie wykonania umowy deweloperskiej innemu wykonawcy prowadzi do powstania między tym wykonawcą a nabywcą

(nabywcami) – na podstawie orzeczenia sądu – nowego stosunku prawnego, w ramach którego wykonawca zobowiązuje się do wykonania powierzonych mu umów w takim zakresie, w jakim nie została ona należycie wykonana przez właściciela gruntu. Oznacza to wygaśnięcie zobowiązania dłużnika–właściciela gruntu do wybudowania domu w całości lub w części ze skutkiem *ex nunc* i konieczność traktowania go tak, jakby nie wykonał on zobowiązania z przyczyn, za które odpowiada. W rezultacie świadczenia spełnione dotychczas przez nabywców stają się świadczeniami nienależnymi w zakresie, w jakim wykraczają poza stopień zaawansowania procesu budowlanego. Podlegają one zwrotowi na rzecz nabywców, którzy mogą je wykorzystać w ramach stosunku prawnego z nowym wykonawcą. Koszty związane z wykonywaniem umowy deweloperskiej w ramach stosunku prawnego z nowym wykonawcą obciążają bezpośrednio nabywców, którzy – w zakresie, w jakim przekroczyły one koszty uzgodnione wcześniej z właścicielem gruntu – mogą żądać ich zwrotu od pierwotnego wykonawcy. Powierzenie wykonywania umowy innemu wykonawcy prowadzi zazwyczaj do odpowiedzialności odszkodowawczej właściciela gruntu wobec dotychczasowych wykonawców robót budowlanych, gdyż w zakresie, w jakim obowiązek wybudowania domu przez właściciela wygasł, tracą rację bytu również umowy z pierwotnymi wykonawcami.

Przedstawiona konstrukcja prawna zbliżona jest do przyjmowanej w doktrynie w kontekście art. 480 k.c. Na gruncie tego unormowania może dojść do zawiązania stosunku zobowiązaniowego pomiędzy wierzycielem a osobą trzecią. W takim przypadku wierzyciel jest zobowiązany względem osoby trzeciej, która nie może dochodzić wynagrodzenia za wykonanie czynności bezpośrednio od dłużnika, wierzyciel ma jednak względem tego dłużnika roszczenie o zwrot zwiększonych kosztów wykonania czynności.

W podobny sposób traktowane jest w doktrynie powierzenie poprawienia lub dalszego wykonania dzieła innej osobie na koszt i niebezpieczeństwo przyjmującego zamówienie. Wskazuje się, że między przyjmującym zamówienie a osobą trzecią, której zamawiający powierzył wykonanie czynności, nie powstaje żaden bezpośredni stosunek prawny. Przyjmujący zamówienie ponosi ewentualne wyższe koszty poprawienia lub dokończenia dzieła.

Powierzenie wykonywania umowy deweloperskiej może zostać oparte również na innej konstrukcji prawnej. Skoro w art. 9 ust. 3 u.w.l. jest mowa o powierzeniu

wykonywania umowy deweloperskiej, to można przyjąć, że nie chodzi tu o wykreowanie nowego stosunku prawnego między nowym wykonawcą a nabywcą (nabywcami), lecz o odjęcie właścicielowi gruntu, w całości lub w części, na rzecz nowego wykonawcy możliwości wykonywania umów deweloperskich w zakresie procesu budowlanego osobiście lub także przy pomocy wybranych przez właściciela gruntu podmiotów. W świetle takiego rozwiązania, nowy wykonawca nie staje się stroną umów deweloperskich, lecz podmiotem, przy pomocy którego – na podstawie orzeczenia sądu – dłużnik, niezależnie od swej woli, wykonuje te umowy i za działania którego ponosi odpowiedzialność w stosunku do nabywców. Między nowym wykonawcą a właścicielem gruntu powstaje zatem bez umowy stosunek prawny, na podstawie którego nowy wykonawca jest zobowiązany do wykonania projektu inwestycyjnego przewidzianego w umowie deweloperskiej, właściciel gruntu zaś jest zobowiązany do zapłaty stosownego wynagrodzenia. Stosunek między właścicielem gruntu a nabywcami lokali w zasadzie nie uległby zmianie, dopuścić jednak należy możliwość zmiany terminu wybudowania domu, jeżeli dotrzymanie pierwotnego terminu nie było możliwe, trudno bowiem uznać, że ze względu na przekroczenie pierwotnego terminu nabywcy mają prawo do odstąpienia od umowy po powierzeniu jej wykonania innemu wykonawcy.

Należy uznać, że obie konstrukcje prawne mieszczą się w formule powierzenia dalszego wykonywania umowy na koszt i niebezpieczeństwo właściciela gruntu i każda z nich pozostaje w dyspozycji sądu. Zastosowanie pierwszej powoduje powstanie stosunku prawnego między nabywcami a nowym wykonawcą, a drugiej – stosunku między nowym wykonawcą a właścicielem gruntu. Nie ulega zatem wątpliwości, że powierzenie wykonania umowy wymaga zgody nowego wykonawcy i że powinien on być uczestnikiem postępowania (art. 510 § 1 k.p.c.) oraz zostać wskazany w treści orzeczenia. Nie ma przeszkód, aby innym wykonawcą był podmiot, którego łączy już z inwestorem umowa o roboty budowlane, albo nabywca (nabywcy), może to bowiem być każdy podmiot, który daje rękojmię należytego wykonania umowy. W sytuacji, w której dotychczasowy wykonawca robót budowlanych nie odpowiada za wadliwe lub sprzeczne z umową wykonywanie umowy deweloperskiej, powierzenie mu jej dalszego wykonywania może być rozwiązaniem najbardziej racjonalnym.

Treść stosunku prawnego powstającego na podstawie orzeczenia sądu powinna zostać określona w taki sposób, aby strony tego stosunku wiedziały, jakie

przysługują im prawa i jakie ciążą na nich obowiązki. W podstawowym zakresie treść ta wynika z pierwotnej umowy deweloperskiej, wystarczające zatem może być odesłanie do jej postanowień. Należy jednak przyjąć, że warunki wynikające z tej umowy, w szczególności termin jej wykonania i wynagrodzenie należne wykonawcy, mogą zostać przez sąd zmodyfikowane.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w uchwale (art. 390 k.p.c.).