

Uchwała z dnia 9 grudnia 2010 r., III CZP 104/10

Sędzia SN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski

Sędzia SA Anna Kozłowska

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Ryszarda P. przeciwko Mieczysławowi R. o zapłatę, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 9 grudnia 2010 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny we Wrocławiu postanowieniem z dnia 6 października 2010 r.:

"Czy w razie niewykonania przez dewelopera zobowiązania do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu, ujętego w zawartej w zwykłej formie pisemnej umowy o wybudowanie domu oraz do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu, bez dokonania w księdze wieczystej wpisu roszczenia nabywcy o ustanowienie odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu, kontrahentowi dewelopera przysługuje roszczenie o naprawienie szkody obejmującej utratę spodziewanych korzyści w wysokości rynkowej wartości lokalu stanowiącego przedmiot umowy?"

podjął uchwałę:

Niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie pisemnej umowy deweloperskiej daje kontrahentowi możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od dewelopera na podstawie art. 471 k.c.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy we Wrocławiu wyrokiem z dnia 19 maja 2010 r. uwzględnił częściowo powództwo Ryszarda P. przeciwko Mieczysławowi R. o zapłatę, ustalając, że strony łączyły dwie umowy, w których pozwany, realizujący budowę osiedla mieszkaniowego przy ul. B. w W., jako „sprzedawca” zobowiązał się wobec powoda jako „nabywcy” do wybudowania i sprzedaży określonych lokali mieszkalnych. Umowy te zawarto w zwykłej formie pisemnej. Pozwany nie wykonał

w terminie swoich zobowiązań, wskutek czego powód odstąpił od tych umów i wytoczył powództwo o naprawienie szkody, na którą składały się również korzyści utracone w związku ze wzrostem cen na rynku nieruchomości. Sąd przyjął, że strony zawarły umowy deweloperskie. Są to umowy nienazwane, niebędące umowami przedwstępnymi; zawarcie takich umów w formie pisemnej nie powoduje ich nieważności, a powód jest uprawniony do dochodzenia naprawienia szkody w pełnej wysokości na podstawie art. 471 k.c.

Przy rozpoznawaniu apelacji pozwanego powstało przytoczone na wstępie zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, które Sąd Apelacyjny przedstawił – na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. – do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia ma kwalifikacja prawna umowy, zwanej w praktyce obrotu deweloperską, zawartej w formie pisemnej. Kwestia ta pojawiała się już w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz była przedmiotem rozważań doktryny. Część autorów wyraża pogląd, że 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.") w sposób wyczerpujący określa wymagania formalne umowy deweloperskiej, tak więc umowa zawarta z naruszeniem tego przepisu jest nieważna, a pogląd przeciwny stanowi obejście ustawy i godzi w bezpieczeństwo obrotu. Podkreśla się przy tym, że umowa deweloperska może prowadzić do przeniesienia własności nieruchomości, jeśli została zawarta w formie aktu notarialnego, w przeciwnym razie zamienia się w umowę przedwstępną.

Pogląd odmienny zakłada, że umowa deweloperska to specyficzne powiązanie umowy przedwstępnej i umowy o dzieło. Taka umowa rodzi konkretne zobowiązania po obu stronach, wykraczając poza ramy umowy przedwstępnej. Zauważa się, że kwalifikacja umowy deweloperskiej jako przedwstępnej stawiałaby w niekorzystnym położeniu jednego z kontrahentów ze względu na ograniczony zakres odpowiedzialności odszkodowawczej przewidzianej w art. 390 k.c.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa pogląd, że umowa deweloperska zawarta w formie pisemnej jest ważna, choć jednocześnie nie może wywołać skutków prawnych przewidzianych w art. 9 u.w.l. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 130 oraz z dnia 29 lutego 2008 r., II CSK 463/07, "Monitor Prawniczy" 2008, nr 7 s.

341). Pogląd ten powiązany jest ze stanowiskiem, że umowa deweloperska nie jest umową przedwstępną, zatem znajduje do niej zastosowanie art. 471 i nast. k.c. (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 130, z dnia 22 czerwca 2004 r., IV CK 454/03, nie publ., z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 521/03, "Palestra" 2008, nr 3-4, s. 268, z dnia 8 sierpnia 2007 r., I CSK 177/07, OSNC-ZD 2008, nr C, poz. 67, i z dnia 29 lutego 2008 r., II CSK 463/07, "Monitor Prawniczy" 2008, nr 7 s. 341). W wyroku z dnia 22 grudnia 2005 r. (V CSK 19/05, nie publ.) Sąd Najwyższy przyjął natomiast, że niezachowanie formy notarialnej powoduje, iż umowa deweloperska ma cechy umowy przedwstępnej, zatem kontrahentowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze jedynie na podstawie art. 390 k.c.

Sąd Najwyższy w składzie rozstrzygającym przedstawione zagadnienie prawne nie podziela poglądu przyjętego w wyroku z dnia 22 grudnia 2005 r., V CSK 19/05, że umowa deweloperska zawarta w formie pisemnej ma cechy umowy przedwstępnej. Pogląd ten pomija, że umowa przedwstępna nie ma samodzielnego charakteru, lecz jest tylko instrumentem prowadzącym do zawarcia umowy przyrzeczonej. Ścisły związek między umową przedwstępną a przyrzeczoną powoduje, że umowa przedwstępna nieraz nabiera właściwości konkretnej umowy przyrzeczonej. Tym samym umowa przedwstępna nie ma rozbudowanej charakterystyki własnej, a właściwości i ocena prawna konkretnych umów przedwstępnych zawartych w obrocie zależy od tego, do jakiego typu umowy przyrzeczonej prowadzą. Z wąsko zakreślonym podstawowym celem, jakiemu służy i ma służyć umowa przedwstępna, wiąże się „instrumentarium” prawne przewidziane przez ustawodawcę dla tej umowy, mające ograniczony, ale jednocześnie szczególny charakter.

W przepisach kodeksu cywilnego dotyczących umowy przedwstępnej szczegółowo uregulowano problematykę ustalania terminu, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczonej oraz skutków prawnych uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 389 § 2 k.c.). Z drugiej strony mocno ograniczono regulacje odnoszące się do odpowiedzialności kontraktowej (art. 390 k.c.), natomiast pominięto kwestię wykonania zobowiązań przez strony. Takie uregulowanie wynika ze wskazanego już wąskiego celu umowy przedwstępnej; umowa ta nie prowadzi do wymiany świadczeń albo innego samoistnego celu

społeczno-gospodarczego, a jej zadanie ma znaczenie subsydiarne i polega na stworzeniu prawnych gwarancji dla zawarcia umowy przyrzeczonej.

Umowa przedwstępna jest zatem konstrukcją o wąskim zakresie zastosowania, w którym nie mieści się umowa deweloperska zawarta w formie pisemnej, mająca własny cel społeczno-gospodarczy, prowadzący do wymiany świadczeń między kontrahentami. Tym samym wynikający z umowy deweloperskiej stosunek prawny ma charakter samodzielny; nie można go sprowadzać jedynie do zabezpieczenia wykonania umowy głównej. Na świadczenie dewelopera składa się powiązany ściśle ze sobą kompleks obowiązków, których szczegółowe zestawienie zależy od konkretnego stanu faktycznego i wybranego przez strony wariantu umowy deweloperskiej. Świadczenia tego nie można zwięźać do przeniesienia własności nieruchomości, gdyż z reguły obejmuje również wybór i podział gruntu, sporządzenie dokumentacji projektowej, uzyskanie pozwolenia na budowę, wybudowanie budynku, wyodrębnienie, rozkład i wystrój lokalu, przygotowanie miejsc postojowych lub garaży, dalsze zarządzanie całą nieruchomością itp.

Świadczeniem kontrahenta dewelopera jest finansowanie procesu inwestycyjnego w toku całego okresu jego trwania, co prowadzi do zapłaty znacznej części wynagrodzenia jeszcze przed przeniesieniem własności lokalu, gdyż ten obowiązek stanowi jedynie końcowy fragment świadczenia dewelopera. Istnieje przy tym pewna symetria pomiędzy realizacją przez dewelopera określonego etapu inwestycji a wynagrodzeniem uiszczanym przez jego kontrahenta.

Analiza świadczeń stron umowy deweloperskiej, a w szczególności dewelopera, skłania do poglądu wyrażonego w wyroku z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, że umowa deweloperska jest umową nienazwaną, o charakterze mieszanym, powstałą 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. Ma ona charakter umowy właściwej, a nie przedwstępnej. Brak formy aktu notarialnego nie powoduje nieważności tej umowy, ale pozbawia kontrahenta dewelopera roszczeń rzeczowych oraz możliwości wdrożenia ochrony przewidzianej w art. 9 ust. 3 u.w.l. Jednocześnie kontrahent zachowuje roszczenie odszkodowawcze *ex contractu*,

dzięki czemu deweloper zobowiązany jest do spełnienia swojego świadczenia z należytą starannością. Taka interpretacja umowy deweloperskiej zapewnia deweloperowi finansowanie inwestycji przy jednoczesnej ochronie interesów jego kontrahenta. Niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie pisemnej umowy deweloperskiej daje bowiem kontrahentowi możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od dewelopera na podstawie art. 471 k.c., zgodnie z zasadą pełnego wyrównania szkody.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie.