



Sygn. akt I CSK 275/10

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 18 lutego 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Kazimierz Zawada (przewodniczący)
SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)
SSN Dariusz Dończyk

w sprawie z powództwa Marty D.
przeciwko Miastu W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 18 lutego 2011 r.,
skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 29 października 2009 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powódka – M. D. dochodziła od trzech pozwanych Miasta W., „Gminnej Gospodarki Komunalnej O.” Spółki z o.o. i Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. B. [...] w W. odszkodowania w związku z niewykonaniem umowy z dnia 6 grudnia 2001 r. Odszkodowanie ostatecznie określiła na kwotę 514.000 zł i domagała się zasądzenia go solidarnie od wszystkich pozwanych. W ocenie powódki, umowa z grudnia 2001 r. stanowiła „umowę inwestorską”, której zawarcie uzależnione zostało od ziszczenia się warunku w postaci wybudowania przez nią odpowiedniego lokalu mieszkalnego.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo po dokonaniu następujących ustaleń faktycznych.

W dniu 6 grudnia 2001 r. powódka i pozwani – Gmina W. C. oraz Wspólnota Mieszkaniowa (oznaczona w pozwie) zawarły umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste oraz zmiany wielkości udziałów. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną w terminie 2 lat od uzyskania zezwolenia na budowę (nie później niż do dnia 30 września 2003 r.). Ustalono cenę nabycia lokalu, przedmiotem umowy był lokal o pow. 70 m² wraz z prawami z nim związanymi. Gmina zobowiązała się oddać powódce grunt w użytkowanie wieczyste na 99 lat, licząc od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa przyrzeczona miała być zwarta po oddaniu zaadaptowanej części strychu do używania przez właściwy organ nadzoru budowlanego. Powódka wykonała odpowiednie prace adaptacyjne lokalu po zatwierdzeniu projektu budowlanego, wpłaciła Wspólnocie Mieszkaniowej 60.000 zł. W marcu 2004 r. w zaświadczeniu Prezydenta m. W. potwierdzono powstanie lokalu mieszkalnego nr 35 w wyniku przebudowy części poddasza w budynku wielorodzinnym przy ul. B. nr [...] w W., a we wrześniu 2005 r. Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła gotowość ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz powódki. Do takiego wyodrębnienia ostatecznie jednak nie doszło.

W ocenie Sądu Okręgowego, strony zawarły w dniu 6 grudnia 2001 r. umowę przedwstępną w rozumieniu art. 389-390 k.c. Roszczenie odszkodowawcze powódki jako wynikające z tej umowy uległo przedawnieniu przewidzianemu w art. 390 § 3 k.c. (przedawnienie to nastąpiło w dniu 30 września 2004 r.). Bieg przedawnienia nie uległ przerwaniu, a w działaniu pozwanych – zgłaszających zarzut przedawnienia roszczenia powódki – nie można było dopatrzeć się cech nadużycia prawa w rozumieniu art. 5 k.c. Legitymowanym biernie w sporze nie mogła być „Gminna Gospodarka Komunalna O.” Spółka z o.o., ponieważ przy zawieraniu umowy z dnia 6 grudnia 2001 r. występowała ona jedynie jako Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Apelacja powódki została uwzględniona w zakresie dotyczącym kwoty 60.000 zł. Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i zasądził na rzecz powódki tę kwotę od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Podstawę prawną jej zwrotu był przepis art. 410 § 2 k.c., a roszczenie powódki nie było objęte rocznym terminem przedawnienia przewidzianym w art. 390 § 3 k.c. Miał tu bowiem zastosowanie przepis art. 118 k.c. W dłuższym wywodzie prawnym Sąd Apelacyjny podzielił ocenę Sądu pierwszej instancji odnośnie do prawnej kwalifikacji umowy z dnia 6 grudnia 2001 r. jako umowy przedwstępnej (art. 389-390 k.c.). Umowa ta nie mogła być kwalifikowana jako tzw. umowa deweloperska, określona w art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 203 ze zm., cyt. dalej jako „ustawa z 1994 r.”), ponieważ – jak wyvodził Sąd – powódki nie można uznać za dewelopera w rozumieniu tego przepisu. Roszczenie odszkodowawcze powódki (powyżej kwoty 60.000 zł) uległo przedawnieniu przewidzianemu w art. 390 § 3 k.c.

W skardze kasacyjnej powódki podnoszono zarzuty naruszenia prawa materialnego, tj. art. 65 § 2 k.c., art. 118 k.c., art. 353¹ k.c., art. 361 § 2 k.c., art. 389 k.c. i art. 390 k.c. Z ostrożności procesowej podniesiono także zarzut naruszenia art. 405 k.c. Wyrok Sądu Apelacyjnego został zaskarżony tylko wobec pozwanego Miasta W. Skarżąca domagała się uchylenia wyroku Sądu drugiej instancji wobec tej strony i jego zmianę poprzez zasądzenie od strony pozwanej kwoty 514.000 zł z odsetkami.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie podstawowe znaczenie ma prawna kwalifikacja umowy z dnia 6 grudnia 2001 r., określonej przez strony jako „przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokali i jego sprzedaży oraz oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste oraz zmiany wielkości udziałów” (k. 16 i n. akt sprawy). Umowa ta została zawarta między powódką, Gminą – W. C. i Wspólnotą Mieszkaniową. Obejmowała ona nieruchomości położoną przy B. nr [...] w W. Dla określenia jej prawnego charakteru podstawowe znaczenie ma przede wszystkim jej treść (§§ 2-8 umowy), a nie stosowana terminologia prawna. Oba Sądy meriti zakwalifikowały omawianą umowę jako umowę przedwstępną w rozumieniu art. 389-390 k.c., biorąc także pod uwagę zmiany regulacji jej treści, dokonane w ustawie z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie kodeksu cywilnego oraz niektórych innych umów (Dz. U. Nr 49, poz. 408). Interpretacji takiej nie można podzielić z następujących przyczyn.

Po pierwsze, jeżeli umowa z dnia 6 grudnia 2001 r. nie spełnia cech tzw. umowy deweloperskiej, przewidzianej w art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 1994 r., to taka konstatacja nie może usprawiedliwiać tezy, że analizowana umowa stanowi umowę przedwstępną w rozumieniu art. 389-390 k.c. Dzieje się tak niezależnie od tego, czy w przepisie art. 9 ust. 1 ustawy dostrzega się w piśmiennictwie *essentialiae negotii* tej umowy, czy traktuje się ją trafnie jako umowę nienazwaną, łączącą różne elementy „czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego” (tak np. wyrok Sądu N najwyższego z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, OSNC 2004, z. 7/8, poz. 130). De lege lata ostateczny cel procesu inwestycyjnego w postaci prawnego wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności wraz z prawami związanymi z własnością tego lokalu mogłoby nastąpić nie tylko przy wykorzystaniu tzw. umowy deweloperskiej (art. 9 ust. 1 ustawy z 1994 r.) i umowy przedwstępnej (art. 389 k.c.). W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 lutego 2008 r., II CSK 463/07 (niepubl.) wyrażono przekonujące stanowisko, że tzw. umowa deweloperska, która nie czyni zadość przesłankom ważności umowy zobowiązującej, przewidzianym w art. 9 ust. 1 ustawy z 1994 r., nie staje się umową nieważną (podobnie też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 521/03, niepubl.). Trafnie przy tym

zauważono, że prawna regulacja tzw. umowy deweloperskiej (choć bardzo ogólna) służy jednak przede wszystkim ochronie kontrahenta dewelopera, angażującego się w proces inwestycyjny budowy lokalu mieszkalnego (por. uzasadnienie cyt. wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 lutego 2008 r., II CSK 463/07).

Po drugie, wprawdzie w treści umowy z dnia 6 stycznia 2001 r. można wyodrębnić elementy umowy sprzedaży w postaci wskazania przedmiotu sprzedaży (lokalu wraz z prawami z nim związanymi), ceny tego przedmiotu oraz termin zawarcia tej umowy (a więc elementy właściwe dla typowej umowy przedwstępnej, art. 389 k.c.), trzeba jednak brać pod uwagę także przewidziany w niej zasadniczy, kontraktowy obowiązek dokonania prac adaptacyjnych do którego zobowiązała się powódka (§ 2 pkt 2 umowy). Ten obowiązek inwestycyjny stanowił pierwszy etap wykonywania analizowanej umowy i jego efektywne wykonanie otwierało drugi etap realizacji umowy w postaci ustanowienia odrębnej własności adaptowanego lokalu, sprzedaży go powódce wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i ustanowieniem na jej rzecz użytkowania wieczystego. O takiej etapowości umowy z dnia 6 grudnia 2001 r. mogą świadczyć odpowiednie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej powołane w treści umowy (§ 2 pkt 3), z których wynika, że powódka wyłoniona została „jako inwestor części strychu o powierzchni użytkowej około 70 cm²”. Osoby dokonujące stosownych inwestycji o charakterze adaptacyjnym w budynku wielomieszkaniowym mogły zatem liczyć na uzyskanie własności adaptowanych lokali mieszkalnych, powstałych w wyniku takich inwestycji (uchwała nr 1/2001 z dnia 28 listopada 2001 r., § 2 pkt 3 umowy) i to niekoniecznie w ramach zastosowania prawnej formuły umowy przedwstępnej w rozumieniu art. 389 k.c. W każdym razie omawiany, kontraktowy obowiązek inwestycyjny powódki, w sposób zasadniczy determinował charakter omawianej umowy (jej treść i cel), przynajmniej w sposób eliminujący możliwość zaliczenia jej – wbrew przyjętej terminologii – do kategorii umowy przedwstępnej w rozumieniu art. 389 k.c. Oznacza to możliwość przyjęcia innej kwalifikacji prawnej tej umowy.

Z ustaleń faktycznych dokonanych przez Sądy meriti nie wynika to, z jakich przyczyn nie doszło do wykonania umowy z dnia 6 grudnia 2001 r., tj. wykonania jej etapu drugiego. W pozwie wspomniano ogólnie o tym, że odmowa ustanowienia odrębnej własności lokalu nr 35 i jego sprzedaży powódce nastąpiła z przyczyn

prawnych określonych w art. 34 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. Skoro powódka dochodzi (obecnie tylko od Gminy) roszczenia odszkodowawczego, powstaje kwestia prawnej oceny przyczyn niewykonania zobowiązania w świetle postanowień art. 471 k.c. i ewentualnie art. 475 k.c.

Z przedstawionych względów trafny okazał się przede wszystkim zarzut naruszenia art. 389 k.c. i art. 390 § 3 k.c. w związku z przyjęciem niewłaściwej kwalifikacji prawnej umowy z dnia 6 grudnia 2001 r. Należało zatem uchylić zaskarżony wyrok w stosunku do pozwanej Gminy (pkt II i III wyroku) i w tym zakresie przekazać sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach sądowych (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).