



Sygn. akt IV CSK 705/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 czerwca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Iwona Koper (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Anna Kozłowska

w sprawie z powództwa A. J. i A. J.
przeciwko "M." Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 20 czerwca 2013 r.,
skargi kasacyjnej powodów
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 10 maja 2012 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok oraz wyrok Sądu Okręgowego
w S. z dnia 29 listopada 2011 r. i sprawę przekazuje temu Sądowi
Okręgowemu do ponownego rozpoznania wraz z
rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z dnia 29 listopada 2011 r. oddalił powództwo A. J. i A. J. przeciwko pozwanej – M. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o zapłatę kwoty 190 000 zł, na która składają się kwoty: 40 100 zł z tytułu zwrotu nakładów na nieruchomości, 129 900 zł z tytułu utraconych korzyści, które powodowie spodziewali się uzyskać w przypadku realizacji ich uprawnień z zawartej z pozwaną umowy i 20 000 zł z tytułu należnej im wartości części ułamkowej w nieruchomości wspólnej zabudowanej między innymi ze środków powodów.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 9 grudnia 1999 r. powodowie zawarli z pozwaną umowę o realizację inwestycji nr 239/99, na podstawie której pozwana zobowiązała się wybudować dla powodów lokal użytkowy oznaczony nr 42 o pow. 15,06 m² położony na parterze budynku C. przy ul. W. Lokal miał być wybudowany w ramach realizowanej przez pozwaną inwestycji, polegającej na wybudowaniu na dzierzawionej od Gminy Miasta S. nieruchomości oznaczonej nr 872/5, nr 872/7, nr 871/6 Kupieckiego Centrum Handlowego M. wraz z wydzielonymi lokalami użytkowymi oraz wspólnymi obiektami infrastruktury towarzyszącej. Inwestycja miała być zrealizowana w całości ze środków pochodzących z wpłat inwestorów. W § 4 umowy strony określiły zasady finansowania inwestycji wskazując, że całkowity koszt budowy lokalu w stanie surowym do wykończenia, wraz z infrastrukturą nie może przekroczyć 2 500 zł brutto za 1 m² lokalu. Pozwana zobowiązała się w jej § 5 pkt 1 do przekazanie powodom lokalu w stanie surowym do dnia 31 grudnia 2001 r. W § 5 pkt 4 umowy strony postanowiły, że po przekazaniu lokalu powodom i po nabyciu prawa własności gruntu pozwana ustanowi na rzecz powodów odrębną własność lokalu. Na poczet należności za to prawo zostanie zaliczona kwota wpłacona przez powodów na jego budowę (§ 5 pkt 5), a do czasu przeniesienia prawa własności lokalu na rzecz powodów będą oni użytkować lokal ponosząc jedynie koszty z tym związane i koszty ponoszone przez pozwaną proporcjonalnie do powierzchni lokalu. W dniu 28 grudnia 2001 r. powodowie odebrali od pozwanej boks handlowy nr 42 w wybudowanym Centrum. W dniu 12 maja 2002 r.

Zgromadzenie Wspólników pozwanej podjęło uchwałę, w której wyraziło zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokali użytkowych w Centrum M. i na sprzedaż tych lokali wraz z niewydzieloną częścią wspólną na rzecz osób fizycznych, które poniosły wszystkie koszty budowy Centrum oraz osób wyłonionych w przetargu na lokale pozostające w dyspozycji spółki. W zaświadczeniu z dnia 8 sierpnia 2005 r. Urząd Miejski w S. stwierdził, że lokale znajdujące się w Centrum stanowią samodzielne lokale użytkowe w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 908 ze zm. - dalej jako u.w.l.). Dla nieruchomości, na której posadowiony jest budynek (obecnie Hala Targowa M.), obejmującej aktualnie działki nr 1803 i 1820 o pow. 0,9706 m² prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w S. księga wieczysta nr [...]. Nieruchomość stanowi współwłasność w której udział nr 1 wynoszący 15226/100000 części należy do pozwanej. Pozostający w dyspozycji pozwanych lokal (boks) nr 42, ma powierzchnię 16,04 m² i związany jest z nim udział wynoszący 239/100.000 części w nieruchomości wspólnej. Jego wartość wynosi 130 000 zł. Powód jest udziałowcem pozwanej Spółki. Powodowie zwrócili się do pozwanej o nabycie na własność lokalu, na co pozwana wyraziła zgodę, jednak pod warunkiem zapłaty kwoty 13 697 zł, w tym 2 715, 56 zł z tytułu dodatkowych kosztów inwestycji i 10 981, 50 zł z tytułu kosztu wykupu gruntu. Pozwani oświadczyli na rozprawie, że mogliby nabyć lokal za dopłatą kwoty 6 817 zł za grunt.

W ocenie prawnej przytoczonych ustaleń Sąd Okręgowy wskazał, że zawarta przez strony umowa zawiera elementy umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości i jako taka zawiera liczne wady, tj. nie wskazuje ceny nabycia, ani sposobu jej ustalenia, a nadto nie spełnia wymogu formy określonego w art. 158 k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c., gdyż nie została zawarta w formie aktu notarialnego, a zatem jest nieważna i powodowie nie mogą domagać się odszkodowania za niewykonanie przez pozwaną zobowiązania do przeniesienia na ich rzecz własności lokalu, którego budowę sfinansowali. Jako bezzasadne ocenił także żądanie zapłaty kwoty odpowiadającej wartości ułamkowej części wspólnych „zawłaszczonych” przez pozwaną i „wybudowanych z ich środków”. W tym zakresie uznał, że z uwagi na szerokie ujęcie obowiązku partycypacji

powodów w kosztach budowy obejmujących koszty budowy lokalu użytkowego wraz z infrastrukturą i kosztami kanalizacji deszczowej, instalacji elektrycznej wraz z trafostacją, centralnego ogrzewania z wentylacją i nawiewem oraz kosztami obiektów towarzyszących proporcjonalnie do powierzchni lokalu, brak jest podstaw do przyjęcia, że pozwana w jakimkolwiek zakresie wzbogaciła się ich kosztem w rozumieniu art. 405 k.c.

Zaskarżonym obecnie wyrokiem z dnia 10 maja 2012 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodów od wyroku Sądu Okręgowego opartą na zarzutach naruszenia art. 231 k.p.c., art. 233 § 1kpc, art. 158 w zw. z art. 73 § 1 k.c., art. 389 k.c. i art. 65 k.c.

Podzielając ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego oraz ocenę dowodów, na której zostały oparte Sąd Apelacyjny uznał, że nie dają one podstawy do przyjęcia, zgodnie z twierdzeniem powodów, iż zamiarem pozwanej było zawarcie z powodami umowy przedwstępnej. Pozwana nigdy nie deklarowała wykonania zawartej z powodami umowy, a jedynie złożyła im nową ofertę, na która nie wyrazili zgody. Nadto wskazał, że sporna umowa, niezależnie od wskazywanych w apelacji koncepcji jej kwalifikacji prawnej, nie kreowała ważnego zobowiązania, którego niewykonanie uprawniałoby powodów do żądania odszkodowania. Umowa ta, jako umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości – jak słusznie przyjął Sąd Okręgowy - była nieważna z powodu niezachowania formy aktu notarialnego. Podniósł, że również w razie zakwalifikowania umowy jako przedwstępnej należałoby ocenić ją jako nieważną, gdyż nie określa elementów przedmiotowo istotnych umowy przyrzeczonej, w tym ceny (art. 389 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy), a brak jest podstaw do przyjęcia, że strony miały na uwadze cenę przyjętą w stosunkach danego rodzaju. Nie stanowiło też ustalenia ceny postanowienie umowy o zaliczeniu na jej poczet należności wpłaconej przez inwestora tytułem udziału w kosztach budowy. Przyjęciu postulowanej przez apelujących kwalifikacji przedmiotowej umowy jako umowy przedwstępnej sprzeciwia się przede wszystkim okoliczność, że treścią zobowiązania pozwanej było przeniesienie na powodów własności nieruchomości lokalowej, co charakteryzuje umowę zobowiązującą, a nie zobowiązanie do zawarcie umowy przyrzeczonej. Przedmiotowej umowy nie można kwalifikować

jako umowy deweloperskiej w rozumieniu art. 9 u.w.l. w brzmieniu z daty jej zawarcia, gdyż pozwana nie była wówczas właścicielką gruntu. Odnośnie do roszczenia o zapłatę kwoty 20 000 zł Sąd Apelacyjny uznał – dzieląc w tym zakresie argumentację uzasadniającą jego oddalenie przez Sąd Okręgowy – że powodowie nie wykazali wysokości tego roszczenia, poprzestając jedynie na twierdzeniu o jego istnieniu.

Wyrok Sądu Apelacyjnego powodowie zaskarżyli skargą kasacyjną opartą na podstawie naruszenia prawa materialnego zarzucając naruszenie art. 158 k.c. w zw. z art. 73 § 1 k.c. przez uznanie, że zawarta przez strony w dniu 9 grudnia 1999 r. umowa nie spełnia cechy umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości i jest nieważną powodu niedochowania formy aktu notarialnego, art. 389 k.c. przez jego niezastosowanie mimo istnienia podstaw do uznania umowy za przedwstępną, art. 65 k.c. przez błędną wykładnię umowy, która nie uwzględnienia jej celu i zgodnego zamiaru stron.

Wnosili o uchylenie wyroków obu Sądów i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zasadnicze znaczenie dla oceny, czy zaskarżony wyrok narusza prawo w zakresie objętym zarzutami skargi kasacyjnej ma kwestia właściwej kwalifikacji prawnej przedmiotowej umowy z dnia 9 grudnia 1999 r., dla której punktem odniesienia jest stan prawny obowiązujący przed wejściem w życie w dniu 29 kwietnia 2012 r. ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377). W judykaturze Sądu Najwyższego sformułowany został pogląd zapoczątkowany wyrokiem z dnia 9 lipca 2003 r, IV CSK 305/01 (OSNC 2004, nr 7-8, poz. 130), że tzw. umowa deweloperska, na podstawie której zamawiający jest zobowiązany do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu, ustanowienie jego odrębnej własności i przeniesienia jej na zamawiającego nie jest umową przedwstępną. W jego uzasadnieniu Sąd Najwyższy dokonał charakterystyki tzw. umowy deweloperskiej (umowy o treści odpowiadając umowie deweloperskiej z art. 9 u.w.l.) jako umowy nienazwanej powstałej z połączenia elementów treści różnych

umów nazwanych, które stworzyły jednolitą i nierozłączną całość, określoną przez wskazany w niej cel gospodarczy. Nadaje to umowie cechy oryginalności i nowości w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera. Stanowisko powołanego wyroku podtrzymał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 9 grudnia 2010 r., III CZP 104/10 (OSNC 2011, nr 7-8, poz. 79) rozwijając w niej i pogłębiając argumentację dotyczącą charakterystyki umowy przedwstępnej i cech różniących ją od umowy deweloperskiej. Wywody te i wnioski z nich wyprowadzone co do braku tożsamości między umową deweloperską, a umową przedwstępną Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela.

W tym stanie rzeczy bezprzedmiotowe staje się rozważanie zarzutów skargi kasacyjnej zmierzających do wykazania, że przedmiotowa umowa – wbrew stanowisku zaskarżonego wyroku - zawierała wszystkie konieczne elementy umowy przedwstępnej.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, który wraz z uzasadniającą go argumentacją akceptuje także jego obecny skład, że brak zastrzeżonej dla umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.) umowy o treści odpowiadającej art. 9 ust. 1 u.w.l. nie powoduje jej nieważności. Niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie pisemnej umowy deweloperskiej daje kontrahentowi możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od dewelopera na podstawie art. 471 k.c., zgodnie z zasadą pełnego wyrównania szkody (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2012 r oraz powołane w niej dalsze orzeczenia).

Z tych przyczyn jako błędne przedstawia się odmienne stanowisko zaskarżonego wyroku mające źródło w wadliwej wykładni powołanych wyżej przepisów, co uzasadnia jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).