



Sygn. akt II CSK 575/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lipca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Maria Szulc

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z powództwa R. A. i B. A.

przeciwko M. I. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. obecnie Syndykowi
Masy Upadłości M. I. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. w upadłości
likwidacyjnej

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 25 lipca 2013 r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 6 marca 2012 r.

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

Uzasadnienie

B. A. i R. A. wnieśli o zasądzenie od M. I. sp. z o.o. kwoty 39.635 zł z odsetkami tytułem zwrotu zaliczki uiszczonej na poczet umowy zawartej między stronami 6 grudnia 2006 r. oraz kwoty 105.600 zł tytułem odszkodowania za niewykonanie umowy wraz z odsetkami.

Prawomocnym wyrokiem częściowym z dnia 22 grudnia 2010 r. Sąd Okręgowy w Ł. zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 39.635 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 2 czerwca 2010 r. Wyrokiem końcowym z dnia 9 listopada 2011 r. Sąd Okręgowy w Ł. oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach postępowania.

Ustalił, że w dniu 6 grudnia 2006 r. strony zawarły umowę przedwstępną, na mocy której zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży (umowa przyrzeczona), w której pozwany jako sprzedający ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 13(0)01 o projektowanej powierzchni 47,22 m², usytuowanego na 0 kondygnacji budynku nr 13 wznoszonego na nieruchomości przy ul. T. [...] w Ł. – wraz z udziałem ułamkowym we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń, niepozostających do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz lokal ten sprzeda na współwłasność powodom jako kupującym. Sprzedający zobowiązał się zakończyć budowę budynku nr 13 najpóźniej do dnia 31 października 2008 r., przy czym termin ten mógł ulec przesunięciu o czas nie dłuższy niż trzy miesiące z powodów niezależnych od sprzedającego, na czas trwania przeszkody, o której powinien powiadomić pisemnie kupujących w ciągu 30 dni od jej ujawnienia. Strony postanowiły, że w przypadku wystąpienia siły wyższej sprzedający nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązań wynikających z umowy. Kupujący mogli odstąpić od umowy przyrzeczonej w sytuacji przewidzianej w § 5 ust. 1 umowy, a sprzedający zobowiązany był wówczas do zwrotu wpłaconych przez nich kwot w wysokości nominalnej wraz z karą umowną w wysokości odpowiadającej odsetkom ustawowym liczonym od wartości wpłaconych kwot, od dnia ich wpłaty, lecz nie większej niż 5% nominalnej wartości wpłaconych kwot, w terminie do 3 miesięcy od odstąpienia od umowy.

Tytułem realizacji zobowiązań finansowych z obu umów powodowie uiścili 17 sierpnia 2006 r. – 5.000 zł, a 5 stycznia 2007 r. – 34.635 zł.

Strona pozwana we wrześniu 2009 r. poinformowała powodów o stanie realizacji inwestycji wskazując na trudności podczas przebiegu prac związanych z rewitalizacją obiektów historycznych; jako ostateczny termin odbioru mieszkań wskazała drugi kwartał 2009 r. Do odbioru wówczas nie doszło. Pismem z 16 kwietnia 2010 r. powodowie wezwali stronę pozwaną do okazania w terminie 3 dni ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny pod rygorem odstąpienia od umowy, a po bezskutecznym jego upływie odstąpili od umowy z dnia 6 grudnia 2006 r.

M. I. otrzymało pozwolenie na użytkowanie etapu zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „U.” m.in. w zakresie budynku nr 13 oraz parkingów poziomych i naziemnych, garażu wbudowanego na poziomie piwnicy budynku nr 12, 13, 24 i 39, decyzją z dnia 19 kwietnia 2010 r., która stała się ostateczna z dniem 6 maja 2010 r. Mieszkanie nie zostało przez powodów odebrane. Pełnomocnik powodów stwierdził, że jego wysokość wynosi 3,40 m i jest niezgodna z ustaloną w umowie.

Pozwana spółka, pismem z 11 czerwca 2010 r., zakwestionowała skuteczność odstąpienia przez powodów od umowy z powodu opóźnienia w realizacji inwestycji ze względu na jego złożenie już po zawiadomieniu powodów o zakończeniu inwestycji, co zdaniem strony pozwanej wskazywało na akceptowanie przez powodów zaistniałego stanu rzeczy oraz stanowiło nadużycie prawa przez powodów.

W świetle dokonanych ustaleń Sąd pierwszej instancji uznał, że treść uprawnień stron należy ocenić na gruncie art. 390 § 1 k.c., albowiem strony zawarły umowę przedwstępną, nie będącą umową wzajemną (z uwagi na brak ekwiwalentności świadczeń stron). Uznał, że żądanie przez powodów zapłaty kwoty 105.600 zł tytułem odszkodowania nie mieści się w zakresie ujemnego interesu umownego, o którym mowa w tym przepisie, co przesądza o jego niezasadności.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 6 marca 2012 r. oddalił apelację powodów od wyroku końcowego Sądu Okręgowego i orzekł o kosztach postępowania. Podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego oraz ocenę charakteru umowy

łączącej strony. Uznał, podobnie jak Sąd pierwszej instancji, że żądanie powodów nie mieści się w zakresie ujemnego interesu umownego, o którym mowa w art. 390 § 1 k.c.

Wyrok Sądy Apelacyjnego został zaskarżony skargą kasacyjną przez powodów w całości. Skarga kasacyjna została oparta na podstawie naruszenia przepisów prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.). Skarżący zarzucili naruszenie art. 389 § 1 w zw. z art. 353¹ k.c.; art. 389 w zw. z art. 65 § 2 k.c.; art. 390 § 1 w zw. z art. 471 § 1 w zw. z art. 361 § 1 i 2 k.c.; art. 390 § 1 w zw. z art. 471 i 361 w zw. z art. 487 § 2 i 494 k.c.; art. 65 § 1 i 2 k.c.; art. 89 k.c. oraz art. 387 § 1 i 2 w zw. z art. 361 § 2 k.c. Wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie jego uchylenie oraz orzeczenie co do istoty sprawy poprzez uwzględnienie apelacji, a także zasądzenie kosztów postępowania.

Pismem z dnia 20 czerwca 2013 r. Syndyk Masy Upadłości pozwanej spółki wniósł o zawieszenie postępowania kasacyjnego na podstawie art. 174 § 1 pkt 4 k.p.c. w zw. z art. 398¹² k.p.c., z uwagi na wszczęcie postępowania upadłościowego pozwanej spółki.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Najwyższy nie uwzględnił wniosku z dnia 20 czerwca 2013 r. o zawieszenie postępowania kasacyjnego. Problematyka dotycząca skutków wszczęcia postępowania upadłościowego po wydaniu wyroku przez sąd drugiej instancji stanowiła już przedmiot rozważań Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 433/07, w którym wyjaśniono, że ogłoszenie upadłości likwidacyjnej strony po wydaniu wyroku przez sąd drugiej instancji pozostaje bez wpływu na bieg postępowania kasacyjnego, które powinno toczyć się dalej z udziałem syndyka. Brak było zatem podstaw do zawieszenia postępowania kasacyjnego z przyczyn wskazanych przez syndyka.

W świetle zarzutów naruszenia prawa materialnego powołanych w skardze kasacyjnej podstawową kwestią wymagającą rozpoznania była ocena charakteru prawnego umowy łączącej strony. Skarżący podnosili, że umowa zawarta w dniu 6 grudnia 2006 r. jest umową deweloperską i zastosowanie przez Sąd Apelacyjny art. 390 § 1 k.c. było nieuzasadnione.

Strony zatytułowały umowę z dnia 6 grudnia 2006 r. jako umowę przedwstępną, co nie przesądza jednak o jej charakterze. Istotne znaczenie dla oceny charakteru prawnego tej umowy ma bowiem treść łączącego strony stosunku zobowiązaniowego. Jego ustalenie, poza analizą brzmienia umowy, wymagało uwzględnienia także ogólnego celu umowy oraz zgodnego zamiaru stron. Należało bowiem uwzględnić, że umowa łącząca strony została zawarta przed wejściem w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tzw. ustawy deweloperskiej), a art. 353¹ k.c. stwarzał wcześniej możliwość takiego ukształtowania umowy, która pozwalała zakwalifikować ją także jako umowę deweloperską. Takie stanowisko zostało wyrażone w judykaturze. W uchwale z dnia 9 grudnia 2010 r., III CZP 104/10 Sąd Najwyższy przyjął, że umowa deweloperska jest umową nienazwaną o charakterze mieszanym, na którą składają się elementy treści różnych umów nazwanych, tworzących jednolitą całość. Może to stwarzać trudności w odróżnieniu umowy deweloperskiej od umowy przedwstępnej.

Umowa, przez którą jedna ze stron lub obie strony zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej (art. 389 § 1 k.c.). Umowa przedwstępna, jak słusznie podniósł skarżący, ma za przedmiot zobowiązanie do złożenia oświadczeń woli o określonej treści i nie obejmuje swoją treścią innych zobowiązań stron. Umowa zawarta przez strony dnia 6 grudnia 2006 r. niewątpliwie zawiera elementy właściwe dla umowy przedwstępnej. Ta okoliczność nie przesądza jednak o jej charakterze, albowiem podobne elementy zawiera także umowa deweloperska. W powołanej wyżej uchwale wskazano, że umowa deweloperska jest umową o charakterze mieszanym, powstałą w wyniku połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przekazania inwestycji. Na umowę tę składają się elementy treści różnych umów nazwanych, w tym umowy przedwstępnej, tworzących jednolitą całość, z zachowaniem jednak przez tę umowę cech oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera. Umowa deweloperska ma charakter umowy właściwej, a nie przedwstępnej, realizującej własny cel społeczno-gospodarczy, prowadzący do wymiany świadczeń między kontrahentami.

Umowa deweloperska różni się od umowy przedwstępnej przede wszystkim tym, że określa ona prawa i obowiązki stron w ramach procesu inwestycyjnego, odmiennie regulując m.in. kwestię zapłaty ceny przez kupującego. W umowie przedwstępnej określa się zazwyczaj sposób uiszczenia części ceny w formie zaliczki lub zadatku, a pozostała część ceny jest płatna po zawarciu umowy przyrzeczonej. W przypadku umowy deweloperskiej kwestia zapłaty ceny regulowana jest odmiennie, albowiem kupujący finansuje *de facto* proces inwestycyjny. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie, albowiem cała cena miała być zapłacona przez kupujących przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu.

Należało także uwzględnić, że sprzedającym była firma deweloperska. Na podstawie tej umowy deweloper zobowiązał się najpierw do wybudowania, a następnie do sprzedaży opisanego w umowie lokalu. Nie jest to postanowienie istotne dla umowy przedwstępnej, ma zaś znaczenie z punktu widzenia celu umowy deweloperskiej, a mianowicie zobowiązania dewelopera do budowy określonego lokalu, którą to budowę finansuje kupujący, a następnie – po zakończeniu inwestycji – przeniesie własność tego lokalu na rzecz kupującego. W chwili zawarcia umowy jej przedmiot nie istniał. Miał być dopiero wybudowany. Umowa przedwstępna określa zaś zwykle istniejący już przedmiot umowy przyrzeczonej. Pod uwagę należało wziąć także określony w umowie termin zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu. W umowach przedwstępnych termin ten co do zasady jest stosunkowo krótki. Tymczasem w rozpoznawanej sprawie, okres pomiędzy zawarciem umowy i przeniesieniem własności lokalu mógł wynosić nawet kilka lat, z uwagi na proces inwestycyjny związany z wybudowaniem lokalu.

W ustalonym stanie faktycznym sprawy, nie ulega zatem wątpliwości, że zawarta przez strony umowa zawiera elementy wykraczające poza zakres *essentialia negotii* umowy przedwstępnej przewidziane w art. 389 k.c. Realizowała także inny cel społeczno-gospodarczy, co nakazywało przyjąć, że umowa nazwana „umową przedwstępną” była zatem tzw. umową deweloperską, przewidującą wybudowanie lokalu mieszkalnego oraz zawierającą także przyrzeczenie przeniesienia własności wybudowanego lokalu.

Mając na uwadze fakt, iż strony łączyła umowa deweloperska a nie umowa przedwstępna, brak było podstaw do ograniczenia odpowiedzialności odszkodowawczej dewelopera jedynie do tzw. ujemnego interesu umownego, w wyniku zastosowania art. 390 § 1 k.c., co stanowiło podstawę do wydania zaskarżonego wyroku. Niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie umowy deweloperskiej daje natomiast możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od dewelopera na podstawie art. 471 k.c., zgodnie z zasadą pełnego wyrównania szkody (por. powołaną wyżej uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2010 r.).

Z tych względów skarga kasacyjna powodów była uzasadniona i zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.