



Sygn. akt V CSK 19/05

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tadeusz Domińczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Antoni Górski

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z powództwa J. K.

przeciwko "A.(...)" Sp. z o. o. w W. o zapłatę, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 22 grudnia 2005 r., skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 22 lutego 2005 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala skargę kasacyjną i zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej 3.600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 23 września 2004 r. Sąd Okręgowy w W. zasądził od pozwanej A.(...) – Sp. z o. o. w W. na rzecz powoda J. K. 1.731.650 zł z ustawowymi odsetkami, powołując się na następujące ustalenia i wyprowadzone z nich wnioski.

W dniu 28 października 1997 r. strony zawarły umowę, w wyniku której pozwana zobowiązała się wznieść budynek mieszkalno-usługowy wraz z podziemnym parkingiem w W. przy ul. K. i ul. Ś. i z ogólnej powierzchni zabudowy sprzedać powodowi 550 m² wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości. W umowie kontrahenci określili

termin zakończenia budowy na dzień 30 czerwca 2000 r., przyjmując zarazem, że przeniesienie własności nastąpi w ciągu 90 dni od daty protokolarnego przekazania nabywcy przedmiotu nabycia. Wstępnie wartość przedmiotu sprzedaży określono w umowie na kwotę 1.127.500 zł, z tym, że ostateczna cena miała być ustalona w dacie zakończenia inwestycji. Zbywca zastrzegł w umowie prawo odstąpienia od niej w razie zwłoki w zapłacie pierwszej żądanej raty należności po upływie trzech dni od daty wezwania, a w przypadku zwłoki przekraczającej 30 dni – każdej raty. Ewentualne odstąpienie od umowy którejkolwiek ze stron, ale z przyczyn niezależnych od sprzedającego, ten miał zwrócić kupującemu wpłacone przez niego należności, bez odsetek, nie później niż w 90 dniu licząc od dnia oddania budynku do użytkowania. Kupujący zapewnił sobie prawo zmiany przeznaczenia pomieszczeń z zachowaniem ogólnej ceny należności. Zmiana postanowień umowy obwarowana została natomiast obowiązkiem złożenia oświadczeń w formie pisemnej.

Na poczet ceny sprzedaży powód uiścił sumę 1.127.500 zł.

Aneksem z dnia 28 grudnia 1999 r. strony przesunęły termin ukończenia budowy na dzień 31 grudnia 2000 r. zachowując dalsze postanowienia umowy.

W dniu 28 sierpnia 1999 r. powód przesłał pozwanemu pismo, w którym zawarł oświadczenie o przeznaczeniu pomieszczeń na I p. budynku na cele biurowe. Stosując się do tego pisma strona pozwana wykonała prace budowlane służące wykończeniu lokali biurowych, których koszt wyniósł 150.000 zł. W dniu 16 sierpnia 2000 r. natomiast powód dostarczył pozwanej projekt uwzględniający jego zamierzenie przystosowania lokali na I p. dla potrzeb fitness klubu. Okazało się w związku z tym, że zarówno adaptacja lokali dla potrzeb biurowych, jak i dla potrzeb fitness klubu, spowodowały konieczność zastosowania wyższej stawki VAT, pod rygorem sankcji podatkowych.

Powołując się na formalny brak podstawy do zmiany przeznaczenia lokali, pismem z dnia 18 września 2000 r. pozwana poinformowała powoda, że jest zmuszona wykończyć lokale stosownie do założeń ujętych w umowie z dnia 28 października 1997 r., z tym, że zmiana ich przeznaczenia może mieć miejsce po odbiorze budynku. Powód zareagował na to pismem z dnia 19 października 2000 r., w którym domagał się realizacji inwestycji w myśl założeń przyjętych pierwotnie. W odpowiedzi, pismem z dnia 27 października 2000 r., strona pozwana oświadczyła, iż odstępuje od umowy, z tym uzasadnieniem, że wedle ustnych uzgodnień, lokale miały być przeznaczone na biura.

Złożonej powodowi propozycji wypłacenia odszkodowania opiewającego na kwotę 800.000 zł ten nie przyjął. Tymczasem wartość 550 m² powierzchni na I p.

budynku wyceniona została na 2.478.000 zł, z jednoczesnym wskazaniem na możliwości uzyskania stawki czynszu za 1 m² powierzchni w wysokości 30 – 40 zł.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy, uwzględniając zwróconą powodowi kwotę 1.127.500 zł, uznał powództwo za zasadne do kwoty 1.731.650 zł. Przyjął, że zawarta przez stronę umowa nie była umową przedwstępną, a w dacie jej zawarcia, nienazwaną umową deweloperską.

Rozpoznając apelację obu stron oraz zażalenie powoda, zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego, zastępując zasądzoną sumę suma 268.746,58 zł i oddalając powództwo w pozostałej części, zaś oddalając apelację i zażalenie powoda, obciążył go kosztami postępowania apelacyjnego na rzecz strony pozwanej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zawarta przez strony umowa, nazwana przedwstępną, taką umową nie jest. Należy ją natomiast zaliczyć do umów deweloperskich. Jej skutki natomiast podlegają ocenie na gruncie art. 471 i 472 k.c., przy czym skutki te określa pierwotny kształt umowy zważywszy, iż składane później przez strony oświadczenia w przedmiocie zmiany jej postanowień nie przybierały wymaganej formy pisemnej. Co się zaś tyczy podejmowanych przez stronę pozwaną działań w zakresie realizacji zamierzenia inwestycyjnego, to nie są one tego rodzaju, iżby sprowadzały szkodę w postaci utraconych korzyści, będących normalnym następstwem zachowań tejże strony. Powód nie może też upatrywać szkody w braku możliwości korzystania z należności czynszowych, skoro wzniesione lokale nie stały się jego własnością. W konsekwencji szkoda, którą poniósł ogranicza się do zasądzonych odsetek za czas opóźnienia zwrotu wpłaconej należności na poczet nabycia własności przedmiotu umowy.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżył powód. W skardze kasacyjnej powołał się na obie jej podstawy i wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie na jego rzecz dalszej sumy 2.000.396,58 zł wraz z odsetkami i kosztami, ewentualnie uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania z uwzględnieniem kosztów. Zarzucił, iż wydanie zaskarżonego wyroku nastąpiło z naruszeniem przepisów prawa materialnego: art. 361, 471, 472, 481 § 1 i 3 k.c. oraz art. 378 k.p.c.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powód wniósł o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zagadnieniem węzłowym dla rozstrzygnięcia w sprawie jest odpowiedź na pytanie, czy istotnie zawarta przez strony w dniu 28 października 1997 r. umowa jest umową deweloperską, rozumianą jako należącą do katalogu umów cywilnoprawnych i zobowiązującą do przeniesienia własności lokali. Za taką mogłaby natomiast być uznana wtedy, gdyby spełniała wymagania określone w art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2002 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). W myśl tego przepisu odrębna własność lokalu może powstać 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. Dla ważności takiej umowy, poza uzyskaniem pozwolenia na budowę, niezbędne jest ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o ustanowienie tego prawa. Temu ostatniemu wymaganiu zawarta przez strony umowa ponad wszelką wątpliwość nie odpowiada. W konsekwencji nie może ona być traktowana jako umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości lokalowej ani też jako umowa zobowiązująca do wybudowania domu i ustanowienia odrębnej własności lokali. Najwyraźniej takie cele umowy nie były też objęte wolą stron, skoro jej skutki sprowadziły one do następstw właściwych umowie przedwstępnej tyle tylko, że niemożliwej do sfinalizowania wobec nie zachowania formy aktu notarialnego (art. 390 § 2 k.c.). Wyłączenie możliwości dochodzenia tego roszczenia nie oznacza jednakże, że pozostałe związane z umową obowiązki i prawa stron stają się bezskuteczne bądź nieważne. Przeciwnie, przepis art. 353¹ k.c. zakreśla kontrahentom daleko idącą swobodę we wzajemnym układaniu się, nie wyłączając sytuacji, w których uprawnienie wierzyciela może polegać na oczekiwaniu, iż dłużnik w poczuciu lojalności zobowiązanie wykona. Tego rodzaju stosunek obligacyjny powstaje na tle umowy przedwstępnej zawartej bez wymaganej formy dla umowy przyrzecznej. Sama bowiem umowa przedwstępna może być zawarta w dowolnej formie i jeżeli nie pozostaje w sprzeczności z zakazami, o których mowa w art. 353¹ k.c., obok skutku zaniechania właściwej formy, rodzi także inne skutki podlegające ocenie na gruncie przepisów o zobowiązaniach umownych.

W ustalonym stanie faktycznym sprawy oceniana umowa ma cechy umowy przedwstępnej skoro określony w niej został przedmiot zbycia, jego ocena wstępna i reguły jej zmiany, co odpowiada wymaganiu określenia istotnych postanowień, a także wskazany został dający się ująć w konkretne ramy czasowe termin zawarcia umowy przyrzecznej. Zważywszy zatem, że przesądzone zostało w sprawie, iż do zawarcia

umowy przyrzeczonej nie doszło na skutek okoliczności zależnych od strony pozwanej, powód nabył roszczenie o odszkodowanie, stosownie do treści art. 390 § 1 k.c., zważywszy ponadto, że spełnione zostały ogólne przesłanki z art. 471 k.c. W aktualnym stanie sprawy strona pozwana nie kwestionuje swojej odpowiedzialności w ogóle, a jedynie wyliczenie sumy odszkodowania konkludentnie akceptując stanowisko Sądu Apelacyjnego w tym względzie.

Tymczasem zarówno o orzecznictwie jak i w literaturze powszechnej jest zapatrywanie, że zawiedzionemu w oczekiwaniu na zawarcie umowy przyrzeczonej kontrahentowi przysługuje odszkodowanie w ramach tzw. ujemnego interesu umownego. Odszkodowanie to obejmuje straty wynikłe z niedojścia do skutku umowy między stronami. Na te straty zaś składają się: koszty zawarcia umowy, wydatki związane z własnym świadczeniem, zbędne nakłady podjęte w związku z własnym świadczeniem lub przyjęciem świadczenia drugiej strony, ilekroć przywrócenie stanu poprzedniego nie będzie możliwe albo wynikną stąd koszty, ewentualnie inne składniki uszczerbku materialnego wyrażające się w poniesieniu oznaczonych strat. Wyłączone są natomiast niezyskane korzyści w postaci tych, które by odpowiadały uzyskanym w razie dojścia do skutku umowy i jej wykonania. W żadnym wypadku wysokości dochodzonego w tych okolicznościach roszczenia nie może kształtować wartości rzeczy, którą poszkodowany by nabył, gdyby doszło do wykonania umowy, podobnie jak i pożytków, które rzecz ta przynosi, a tak rozumianej szkody powód dochodzi, dążąc do zmiany zaskarżonego wyroku.

Wychodząc z tych założeń, odmiennych wprawdzie niż te, które Sąd Apelacyjny wprowadził z ustalonego stanu faktycznego, skargę kasacyjną należało oddalić na zasadzie art. 398¹⁴ k.p.c. gdyż zaskarżony wyrok odpowiada prawu. O kosztach orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 108 § 1 k.p.c.