



Sygn. akt II CSK 77/11

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 25 listopada 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)
SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)
SSA Marek Machnij

w sprawie z powództwa E. G.
przeciwko W. W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 25 listopada 2011 r.,
skargi kasacyjnej powódki
od wyroku Sądu Okręgowego
z dnia 5 października 2010 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powódki na rzecz
pozwanego kwotę 1800 (tysiąc osiemset) zł tytułem zwrotu
kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

E. G. po rozszerzeniu wytoczonego W. W. w dniu 1 kwietnia 2008 r. powództwa domagała się ostatecznie zasądzenia od pozwanego kwoty 75 000 zł, z określonymi odsetkami ustawowymi, jako odszkodowania za niewykonanie umowy z dnia 4 stycznia 2007 r.

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2010 r. zasądził od pozwanego na rzecz powódki 75 000 zł, z ustawowymi odsetkami od kwoty 45 000 zł od dnia 4 stycznia 2008 r., a od kwoty 30 000 zł od dnia 2 kwietnia 2010 r.

Sąd Okręgowy po rozpoznaniu apelacji pozwanego wyrokiem z dnia 5 października 2010 r. zmienił wyrok Sądu Rejonowego i powództwo oddalił.

Podstawę obu wyroków stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 4 stycznia 2007 r. powódka zawarła z pozwanym pisemną umowę „w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego, sprzedaży udziału w gruncie oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego”. Umowa dotyczyła lokalu mieszkalnego nr 2 w budynku przy ul. S. [...] w P., położonego na parterze, o powierzchni 44,02 m², oraz części stanowiących współwłasność pozwanego działek nr 97/34, 97/36 i 97/25, na których posadowiony był budynek. Zgodnie z umową pozwany miał w określonym terminie ustanowić odrębną własność tego lokalu w tzw. stanie deweloperskim oraz przenieść na powódkę wraz z udziałami we własności działek za cenę w wysokości 150 000 zł. W umowie zastrzeżono dla obu stron możliwość odstąpienia w razie zaistnienia określonych przesłanek. W chwili zawarcia umowy dom przy ul. S. [...] był już wybudowany i wyposażony we wszystkie instalacje, ale nie założono w nim jeszcze liczników, jak też nie ocieplono styropianem, a na klatkach schodowych i balkonach nie założono balustrad, zaś w mieszkaniach, piwnicach i garażu nie położono posadzek. W umowie znajdowały się także postanowienia dotyczące wykończenia mieszkania. Pozwany nie prowadził działalności gospodarczej. Powódka uiściła pozwanemu łącznie na poczet uzgodnionej ceny sprzedaży kwotę 70 000 zł; 20 000 zł w dniu zawarcia umowy, 30 000 zł 15 lutego 2007 r. i 20 000 zł 2 marca 2007 r. Pozwany oświadczył, że potrzebuje tych pieniędzy, aby wypłacić się współnikowi. Resztę

ceny powódka miała zapłacić przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. We wrześniu 2007 r. pozwany powołując się na wzrost cen oraz zmiany w przepisach podatkowych zażądał od powódki dopłaty w wysokości 70 000 zł do uzgodnionej w umowie ceny lokalu, a gdy powódka nie zgodziła się na dopłatę, złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy, następnie zaś zwrócił powódce całą otrzymaną od niej kwotę na poczet ceny oraz zapłacił odsetki od zwróconej kwoty w wysokości 5 541,50 zł.

Sąd Rejonowy zakwalifikował umowę zawartą przez strony w dniu 4 stycznia 2007 r. jako umowę deweloperską w szerokim tego słowa znaczeniu i przyjął, że jej niewykonanie przez pozwanego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność, uzasadniało zasądzenie od niego na rzecz powódki, na podstawie art. 471 k.c., dochodzonego w pozwie odszkodowania, odpowiadającego różnicy między obecną ceną rynkową lokalu, którego dotyczy spór, a ceną tego lokalu określoną w umowie z dnia 4 stycznia 2007 r., wraz z odsetkami za opóźnienie w zapłacie (art. 481 § 1 i 2 w związku z art. 455 k.c.).

Sąd Okręgowy zgodził się z przyjętą przez Sąd Rejonowy kwalifikacją umowy z dnia 4 stycznia 2007 r., inaczej jednak niż Sąd Rejonowy uznał tę umowę za nieważną ze względu na niezachowanie w odniesieniu do niej jako umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości wymaganej przez art. 158 k.c. dla umów zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości formy aktu notarialnego. Ponadto wskazał, że także przy założeniu, że umowa z dnia 4 stycznia 2007 r. jest umową przedwstępną, nie ma podstaw do uwzględnienia dochodzonego roszczenia, ponieważ z tytułu niewykonania umowy przedwstępnej można dochodzić odszkodowania tylko w granicach tzw. ujemnego interesu umowy (art. 390 § 1 k.c.), a odszkodowanie, o które wystąpiła powódka, obejmuje tzw. pozytywny interes umowy.

Skarżąc w całości wyrok Sądu Okręgowego powódka jako podstawy kasacyjne przytoczyła naruszenie art. 158 w związku z art. 73 § 1 i art. 58 3 k.c. oraz naruszenie art. 471 w związku z art. 361 § 2 i art. 390 § 1 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nieodzowną przesłanką przewidzianej w art. 471 k.c. odpowiedzialności odszkodowawczej jest wykazanie przez powoda istnienia określonego zobowiązania pozwanego dłużnika, którego niewykonanie lub nienależyte wykonanie miało spowodować szkodę objętą dochodzonym odszkodowaniem. Powódka łączyła dochodzone odszkodowanie z niewykonaniem przez pozwanego, wywodzonego z umowy stron z dnia 4 stycznia 2007 r., zobowiązania do przeniesienia własności lokalu. Zmierzała do wykazania, że umowa ta była umową deweloperską w szerokim tego słowa znaczeniu. Tak też ją – jak wiadomo – zakwalifikował Sąd Okręgowy w ślad za Sądem Rejonowym. Uznał, że umowa ta, której zasadniczą treścią było zobowiązanie pozwanego do przeniesienia własności wybudowanego przez niego lokalu na powódkę – niespełniająca wymagań przewidzianych w art. 9 ust. 2 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.”) – należała do umów deweloperskich *sensu largo*.

Według art. 158 zdanie pierwsze k.c., umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Przewidziane w tym przepisie wymaganie zachowania formy aktu notarialnego dotyczy wszelkich umów zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości, zarówno nazwanych, jak i nienazwanych. Na marginesie można więc zauważyć, że art. 26 ust. 1 nieobowiązującej jeszcze ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), nakazujący zawarcie umowy deweloperskiej w rozumieniu art. 3 pkt 5 tej ustawy w formie aktu notarialnego, wyraża to, co już wynika z art. 158 k.c. Sankcję niezachowania formy wymaganej przez art. 158 zdanie pierwsze k.c. określa art. 73 §2 k.c. Jest nią nieważność umowy zawartej bez dochowania wymaganej formy. Nie ma przy tym w odniesieniu do tej sankcji zastosowania wprost art. 58 § 3 k.c. Artykuł 58 § 1 i 2 k.c. przewiduje sankcję nieważności czynności prawnej z powodu sprzeczności z ustawą lub zasadami współżycia społecznego treści czynności prawnej, także więc § 3 tego artykułu normuje tylko częściową nieważność czynności prawnej z powodu sprzeczności z ustawą lub zasadami współżycia społecznego treści czynności prawnej. W odniesieniu do przypadków nieważności czynności prawnej z innych

przyczyn niż sprzeczność treści czynności prawnej z ustawą lub zasadami współżycia społecznego przepis art. 58 § 3 k.c. może mieć zastosowanie jedynie w drodze analogii, jeżeli uzasadniają to konkretne okoliczności (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2000 r., V CKN 1029/00, OSNC 2001, nr 6, poz. 83).

W formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności powinna być zatem zawarta również – tak jak przyjął Sąd Okręgowy – zarówno zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości umowa deweloperska odpowiadająca wymaganiom art. 9 ust. 2 u.w.l. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 lutego 2008 r., II CSK 463/07, LEX nr 463366 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2010 r., III CZP 104/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 79), jak i zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości umowa deweloperska nieodpowiadająca tym wymaganiom.

Za bronionym przez skarżącą przeciwnym poglądem nie przemawiają powoływane przez nią argumenty nawiązujące do stanowiska Sądu Najwyższego zajętego w uchwale z dnia 27 czerwca 1975 r., III CZP 55/75 (OSNC 1976, nr 4, poz. 75), dotyczącej umowy zlecenia. W uchwale tej przyjęto, że umowa zlecenia, której przedmiotem jest nabycie prawa własności nieruchomości przez zleceniobiorcę w jego własnym imieniu z obowiązkiem późniejszego przeniesienia na zleceniodawcę, nie wymaga formy aktu notarialnego. Przyczyną takiego rozstrzygnięcia było to, że wskazana umowa zlecenia nie zobowiązuje bezpośrednio zleceniobiorcy do przeniesienia własności nieruchomości – zobowiązanie to stanowi skutek uregulowania zawartego w art. 740 zdanie drugie k.c., założeniem zaś pozwu oraz zaskarżonego wyroku jest kwalifikowanie umowy z dnia 4 stycznia 2007 r. jako umowy, w której pozwany zaciągnął bezpośrednio zobowiązanie do przeniesienia własności wybudowanej nieruchomości lokalowej na powódkę, a więc jako umowy niewątpliwie mieszczącej się w hipotezie art. 158 zdanie pierwsze k.c.

Przeciwnego, bronionego przez skarżącą poglądu nie da się także uzasadnić za pomocą przytaczanych przez nią argumentów nawiązujących do wyroków Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01 (OSNC 2004, nr 7-8, poz. 130), z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 521/03 (LEX nr 183717), z dnia 8 sierpnia 2007 r.,

I CSK 177/07 (OSNC-ZD 2008, nr C, poz. 67), z dnia 29 lutego 2008 r., II CSK 463/07 oraz uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2010 r., III CZP 104/10. W wyroku z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, a także odwołującym się do niego wyroku z dnia 8 sierpnia 2007 r., I CSK 177/07, brak jakichkolwiek wyjaśnień, dlaczego do pisemnej umowy, co do której przyjęto, że nie jest umową przedwstępną, lecz umową deweloperską, zobowiązującą jedną stronę do przeniesienia własności wybudowanego przez nią lokalu na drugą stronę, nie ma zastosowania art. 73 § 2 zdanie pierwsze k.c. w związku z art. 158 k.c. Natomiast w wyroku z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 521/03, wyrażono, z jednej strony, możliwy do zaakceptowania pogląd, że zawarta w formie pisemnej umowa o treści przewidzianej w art. 9 ust. 1 u.w.l., która nie spełnia wymagań art. 9 ust. 2 u.w.l., jest ważna, jeśli tylko odpowiada przepisom Kodeksu cywilnego, a z drugiej strony, zapatrywanie pozostające w sprzeczności z tym poglądem o niestosowaniu się do niej art. 73 §2 zdanie pierwsze k.c., mimo iż nie odpowiada ona przepisowi art. 158 zdanie pierwsze k.c. Tej niekonsekwencji nie zawiera już wyrok z dnia 29 lutego 2008 r., II CSK 463/07, ani uchwała z 9 grudnia 2010 r., III CZP 104/10. W orzeczeniach tych również przyjęto, że zawarta w formie pisemnej umowa o treści przewidzianej w art. 9 ust. 1 u.w.l., która nie spełnia wymagań art. 9 ust. 2 u.w.l., jest ważna, jeśli tylko odpowiada przepisom Kodeksu cywilnego, ale wychodząc z tego założenia nie uznano jej za ważną w zakresie dotyczącym objętego hipotezą art. 158 zdanie pierwsze k.c. zaciągnięcia zobowiązania do przeniesienia własności wybudowanego lokalu, a tylko w zakresie dotyczącym stosunków o innej treści. W przypadku uchwały wniosek taki wynika z zastrzeżenia w jej uzasadnieniu, że niezawarcie rozpatrywanej umowy w formie aktu notarialnego „pozbawia kontrahenta roszczeń rzeczowych”, przez które to roszczenia rozumie się tu – jak można sądzić – roszczenia o przeniesienie własności lokalu.

Jednakże dokonane w sprawie ustalenia faktyczne nie dawały podstaw do przyjętej w zaskarżonym wyroku kwalifikacji umowy stron z dnia 4 stycznia 2007 r. Umowa ta była w istocie umową przedwstępną, zobowiązującą do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. W wyroku z dnia 29 lutego 2008 r., II CSK 463/07, trafnie zauważono, że odrębna własność lokalu może powstać też

w wyniku wykonania umowy przedwstępnej, czyli przez zawarcie odpowiedniej przyrzeczonej w niej umowy. Osiągnięciu zatem takiego celu, który jest typowym celem umowy deweloperskiej, mogą służyć również – inaczej niż przyjęto w wyrokach z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 521/03, z dnia z dnia 8 sierpnia 2007 r., I CSK 177/07, oraz w uchwale z dnia 9 grudnia 2010 r., III CZP 104/10 – umowy przedwstępne, także tylko pisemne, zobowiązujące do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, czyli w istocie umowy sprzedaży lub jakiegokolwiek innej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności lokalu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 2005 r., V CSK 19/05, LEX nr 407115). Należy przy tym zaznaczyć, ponieważ wydaje się to mieć szczególnie istotne znaczenia w takich właśnie przypadkach, że jeżeli w umowie przedwstępnej przewidziano dokonanie przed zawarciem umowy przyrzeczonej zaliczek na poczet przyszłego świadczenia należnego na podstawie umowy przyrzeczonej albo dokonanie innych świadczeń związanych z przedmiotem umowy przyrzeczonej, nie powinna budzić wątpliwości możliwość pełnego rozliczenia się stron z tytułu tych zaliczek lub innych świadczeń, gdy niedoszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Rozliczenia te mogą się opierać w zależności od okoliczności sprawy na różnych podstawach prawnych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2009 r., I CSK 84/09, OSNC 2010, nr 1, poz. 14 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., III CZP 3/07, OSNC 2008, nr 2, poz. 15). W szczególności roszczenie o zwrot zaliczek w pełnej wysokości uzasadniają przepisy o nienależnym świadczeniu (art. 410 § 2 k.c.).

Przeciwko kwalifikowaniu umowy stron z dnia 4 stycznia 2007 r. jako umowy deweloperskiej w najszerszym nawet tego słowa znaczeniu przemawia nie tylko to, że pozwany nie był przedsiębiorcą ani wyłącznym właścicielem nieruchomości przy ul. S.[...], zaś umowa dotyczyła lokalu już wybudowanego w stopniu bliskim "stanu deweloperskiego", w jakim miał on być wydany powódce, ale i to, że kwoty, które powódka zgodnie z tą umową miała zapłacić przed wydaniem jej lokalu nie mogą być uznane za przeznaczone na finansowanie jego budowy, a postanowienia tej umowy wskazują na zobowiązanie się stron do zawarcia w przyszłości definitywnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu w postaci jego sprzedaży.

Wszystkie te okoliczności nakazują uznać omawianą umowę za umowę przedwstępną, zobowiązującą do ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Mimo iż była ona ważną umową przedwstępną, jej niewykonanie nie uzasadniało jednak z przyczyn, o których wspomniano już w zaskarżonym wyroku, zasądzenia dochodzonego odszkodowania. Odpowiedzialność odszkodowawcza strony umowy przedwstępnej z powodu niezawarcia umowy przyrzeczonej ogranicza się w zasadzie do naprawienia szkody, którą ona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej, tj. do pokrycia ujemnego interesu umowy, czyli tego, co miałyby, gdyby nie zawarła umowy przedwstępnej (art. 390 § 1 k.c.), a więc w szczególności do pokrycia kosztów zawarcia umowy przedwstępnej i kosztów przygotowania zawarcia umowy przyrzeczonej (por. art. 566 § 1 zdanie drugie oraz art. 574 zdanie drugie k.c.). Odpowiedzialność ta nie może zatem objąć tego, co strona miałyby, gdyby doszło do ważnego zawarcia umowy przyrzeczonej i jej wykonania, czyli - innymi słowy – prowadzić do pokrycia uszczerbku, którego strona ta doznała wskutek niewykonania umowy przyrzeczonej, zasądzenie zaś dochodzonej kwoty na rzecz powódki w związku z niezawarciem przez pozwanego umowy przyrzeczonej w umowie z dnia 4 stycznia 2007 r. oznaczałoby zasądzenie odszkodowania obejmującego taki właśnie uszczerbek (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2009 r., I CSK 84/09).

Podsumowując, zaskarżony wyrok odpowiada prawu, dlatego skargę kasacyjną należało oddalić (art. 398¹⁴ k.p.c.), a o kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygnąć zgodnie z art. 98 w związku z art. 108 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.