



Sygn. akt III CSK 376/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 października 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa H. J.

przeciwko K. sp. z o.o. w K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 5 października 2016 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 26 maja 2015 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 października 2014 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił powództwo H. J. skierowane przeciwko K. sp. z o.o. w K. o zasądzenie kwoty 165 000 zł z odsetkami, tytułem zwrotu uiszczonej przez nią zaliczkowo części ceny lokalu, w związku z odstąpieniem od przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu

mieszkalnego oraz kwoty 3 148,35 zł z odsetkami, tytułem kary umownej za 151 dni opóźnienia w wykonaniu umowy.

Powyższe rozstrzygnięcia zapadło w następującym stanie faktycznym ustalonym przez Sąd pierwszej instancji: W dniu 5 lipca 2011 r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego, na podstawie której strona pozwana zobowiązała się do wybudowania, ustanowienia odrębnej własności oraz przeniesienia na powódkę w formie aktu notarialnego, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 43,77m², jak również udziału we współwłasności nieruchomości gruntowej oraz udziału we współwłasności powierzchni wspólnych budynku, służących do użytku ogółu. W umowie strona pozwana oświadczyła, że przystępuje do budowy na działkach nr 49/5 i 55 oraz 57/6 przy ul. O. w K., które stanowią jej własność i mają założone księgi wieczyste. Ponadto oświadczyła, że w dniu 16 kwietnia 2010 r. uzyskała ostateczną decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę. Zakończenie inwestycji (stan deweloperski budynku) i przekazanie przedmiotu umowy do wykonania robót wykończeniowych przewidziano na 30 kwietnia 2012 r., przy czym termin ten mógł ulec przesunięciu tylko na skutek okoliczności zewnętrznych, na które strona pozwana nie będzie miała wpływu, w szczególności na skutek siły wyższej, działań organów administracji samorządowej i państwowej oraz innych instytucji, od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych (§ 6 ust. 1). Zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu miało nastąpić w terminie 60 dni, licząc od daty uzyskania przez stronę pozwaną zaświadczenia o samodzielności lokali, nie później niż do 30 czerwca 2012 r., pod warunkiem uregulowania przez powódkę wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z umowy. Cenę lokalu określono na kwotę 208 500 zł, której spłata miała nastąpić w 4 ratach: 140 000 zł do 20 lipca 2011 r., 25 000 zł do 7 listopada 2011 r., 25 000 zł do 7 stycznia 2012 r. i 18 500 zł do 30 marca 2012 r., nie później niż przed podpisaniem aktu notarialnego.

Strona pozwana zobowiązała się do zapłaty kary umownej w wysokości 0,01% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień opóźnienia w przypadku nieterminowego przekazania przedmiotu umowy ze swojej winy (§ 6 ust. 1). Paragraf 9 ust. 2 umowy przewidywał dla powódki uprawnienie do odstąpienia od

umowy w przypadku, gdy opóźnienie w przekazaniu lokalu przekroczy 30 dni w stosunku do terminu określonego w § 6 ust. 1. Wówczas strona pozwana miała zwrócić powódce w terminie 14 dni od dnia odstąpienia łączną kwotę rat wpłaconych na poczet ceny lokalu.

W dniach 18 maja, 19 lipca i 8 listopada 2011 r. powódka wpłaciła na poczet ceny lokalu odpowiednio kwoty 5 000 zł, 135 000 zł i 25 000 zł.

Decyzją z dnia 30 czerwca 2011 r. Wojewoda (...) odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 16 kwietnia 2010 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę. Na skutek odwołań zainteresowanych, Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego uchylił w całości decyzję Wojewody (...) oraz stwierdził nieważność decyzji Prezydenta Miasta K., z uwagi na wydanie jej z oczywistym naruszeniem art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane oraz § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a powyższe naruszenie wywołuje skutki społeczno-gospodarcze niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia praworządnego państwa. Wyrokiem z dnia 11 września 2012 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. oddalił skargę strony pozwanej na decyzję Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Sąd administracyjny w pełni podzielił ustalenia i wnioski organu administracyjnego, uznając dodatkowo, że pozwana rażąco naruszyła również art. 32 ust. 4 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane, bowiem realizowała inwestycję na działce nr 57/5 bez uzyskania stosownej decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

W dniu 5 maja 2012 r. strony podpisały aneks do umowy przedwstępnej, na podstawie którego przesunięto termin zakończenia inwestycji na dzień 30 listopada 2012 r. i termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu do dnia 31 grudnia 2012 r. Powódka zobowiązała się przed podpisaniem umowy przyrzeczonej do zapłaty trzeciej i ostatniej raty w wysokości 43 500 zł. Termin wybudowania i przekazania przedmiotu umowy do wykonania robót wykończeniowych określono na 5 miesięcy od uzyskania ponownej, ostatecznej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwanej pozwolenia na budowę, nie później niż do dnia 30 listopada 2012 r., przy czym mógł on ulec przesunięciu tylko na skutek

okoliczności zewnętrznych, na które pozwana, pomimo zachowania należytej staranności, nie będzie miała wpływu.

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2012 r., Prezydent Miasta K. – po uprzednim uzyskaniu upoważnienia od Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej - wyraził zgodę na odstąpienie od przepisów określonych w § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, umożliwiające usytuowanie ściany bez otworów okiennych i drzwiowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami na działkach nr 55, 49/5 i 57/6, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką nr 57/7 oraz w odległości 1,7 m od granicy z sąsiednią działką nr 57/5. Następnie strona pozwana wystąpiła do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z wnioskiem o pozwolenie na wznowienie robót budowlanych, jednakże organ ten postanowieniem z dnia 25 maja 2012 r. odmówił wszczęcia postępowania w sprawie, wskazując, że po stwierdzeniu nieważności decyzji zezwalającej na budowę, inwestor powinien uzyskać nową decyzję w tym przedmiocie.

W dniu 21 września 2012 r. powódka wezwała stronę pozwaną do zwrotu kwoty 165 000 zł wpłaconej na poczet ceny lokalu. W odpowiedzi strona pozwana poinformowała, że wystąpiła przeciwko Miastu K. o odszkodowanie za szkody związane z zatrzymaniem inwestycji. Ponadto pismem z dnia 10 grudnia 2012 r. zaproponowała powódce zmianę umowy przedwstępnej na sprzedaż udziału w nieruchomości, na której rozpoczęta została inwestycja wraz z nakładami, za cenę równą kwocie wpłaconych zaliczek na nabycie lokalu.

W dniu 12 stycznia 2013 r., powódka złożyła pisemne oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej i ponownie zażądała zwrotu kwoty 165 000 zł.

W dniu 20 sierpnia 2013 r. wydana została decyzja, którą zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na wznowienie robót budowlanych. Ponadto organ administracyjny zobowiązał inwestora do częściowej przebudowy realizowanego budynku celem doprowadzenia go do stanu zgodnego z prawem. Decyzję tę utrzymał w mocy (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego. Strona pozwana nie kontynuuje jednak inwestycji, a prawomocnym

postanowieniem z dnia 11 lipca 2014 r. w sprawie V GU (...) Sąd Rejonowy w K. ogłosił jej upadłość.

W rozważaniach prawnych Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że strona pozwana nie ponosi odpowiedzialności za niedochowanie terminu określonego w § 6 ust. 1 umowy przedwstępnej, bowiem rozpoczęła inwestycję i podpisała umowę z powódką, dysponując ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę, a zatem nie sposób zarzucić jej niezachowania należytej staranności. Następnie inicjowała postępowania odwoławcze od każdej niekorzystnej dla niej decyzji administracyjnej. Przyczyną niedochowania umówionego terminu było działanie organów administracyjnych, od których zależała możliwość prowadzenia robót budowlanych, co uzasadniało przesunięcie terminu realizacji umowy deweloperskiej zgodnie z § 6 ust. 2 umowy przedwstępnej. Skoro strona pozwana nie dopuściła się zwłoki w wykonaniu zobowiązania, to brak było podstaw do przyjęcia skuteczności odstąpienia przez powódkę od umowy w oparciu o przepis art. 491 k.c. w zw. z art. 492 k.c. Natomiast podstawa prawna z art. 395 § 1 k.c. nie zachodziła, gdyż w umowie przedwstępnej nie został określony termin, w ciągu którego powódka miałaby prawo do odstąpienia.

W uwzględnieniu w przeważającej części apelacji powódki, Sąd Apelacyjny zaskarżonym wyrokiem zmienił wyrok Sądu Okręgowego w K. w ten sposób, że zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 166 501,20 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 165 000 zł do dnia 27 lutego 2013 r., a od kwoty 1 501, 20 zł od dnia 9 grudnia 2013 r. oraz rozliczył koszty procesu i koszty sądowe za obie instancje stosownie do wyniku procesu.

Sąd drugiej instancji przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, uzupełniając je o następujące okoliczności. Bezpośrednią przyczyną wstrzymania procesu inwestycyjnego na nieruchomości przy ul. O. w K., było stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 16 kwietnia 2010 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę, z powodu rażącego naruszenia przez ten organ prawa, wskutek zaaprobowania projektu budowlanego, który nie nadawał się do realizacji, m.in., z powodu oczywistej sprzeczności przedstawionego przez pozwaną projektu budowlanego z wymogami posadowienia budynku, określonymi w § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z

dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 22 września 2008 r., ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projektowany budynek został posadowiony w granicy z sąsiednią działką nr 57/7 oraz w odległości 2 m od granicy z drugą sąsiadującą działką nr 57/5. Wprawdzie w toku prowadzonych postępowań odwoławczych inwestor uzyskał postanowienie Prezydenta Miasta K. z dnia 11 kwietnia 2012 r., którym organ administracyjny wyraził zgodę na odstępstwo od wymagań unormowanych w § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia, ale nie doprowadziło to do sanowania wadliwie zatwierdzonego, obarczonego błędami projektu budowlanego, gdyż taka zgoda powinna być udzielona przed wydaniem pozwolenia na budowę. Pozwana jako profesjonalista na rynku deweloperskim wiedziała, iż projekt budowlany mający być podstawą prowadzenia inwestycji nie spełnia kryteriów przewidzianych prawem. Powinna była zatem wystąpić o zgodę na odstępstwo od przepisów regulujących usytuowanie budynków, czego nie uczyniła we właściwym czasie.

W rozważaniach prawnych, Sąd Apelacyjny wyjaśnił, że przewidzianą w § 9 umowy przedwstępnej klauzulę należy zakwalifikować jako *lex commissoria* z art. 492 k.c. Klauzula ta zastrzegała dla powódki prawo do odstąpienia od umowy w razie zwłoki w wykonaniu zobowiązania polegającego na wybudowaniu lokalu, ustanowieniu jego odrębnej własności i przeniesieniu własności na powódkę, w terminie określonym w umowie i aneksach. Brak zastrzeżenia terminu dla realizacji tego uprawnienia nie spowodował nieważności tej klauzuli, bądź całej umowy. Z treści § 6 ust. 2 wynika, że przesunięcie terminu wskutek przykładowo wymienionych okoliczności zewnętrznych, w tym działań organów administracji, tylko wówczas mogło być skuteczne, gdyby pozwana na ich wystąpienie nie miała wpływu.

Strona pozwana jest profesjonalistą na rynku robót budowlanych, a więc zna warunki, jakim powinien odpowiadać projekt budowlany. Przedstawiając do zatwierdzenia wadliwy projekt budowlany, strona pozwana działała bez należytej staranności, oczekiwanej od niej jako podmiotu, o którym mowa w art. 355 § 2 k.c. Pozwana miała świadomość, że próba wdrożenia takiego projektu, którego realizacja narusza prawa osób trzecich, może zakończyć się wstrzymaniem

inwestycji, mimo uzyskania pozwolenia na budowę, zaś późniejsze postępowania naprawcze będą czasochłonne a ich rezultat niepewny.

W konsekwencji, skoro nie zaistniały okoliczności uzasadniające przesunięcie terminu wykonania umowy, to w ocenie Sądu Apelacyjnego powstały przesłanki do skutecznego odstąpienia przez pozwaną od umowy w trybie § 9 ust. 2, co zgodnie z art. 494 k.c. zrodziło obowiązek strony pozwanej do zwrotu wpłaconych przez powódkę kwot na poczet ceny nabycia lokalu.

Roszczenie powódki o zasądzenie kary umownej Sąd drugiej instancji uwzględnił mając na względzie treść § 6 pkt. 5 umowy, wyłącznie za okres od 1 grudnia 2012 r., kiedy to miał być jej wydany przedmiot umowy, do dnia 11 lutego 2013 r., tj. do dnia odstąpienia od umowy, gdyż do tej daty powódka oczekiwała wydania lokalu, a po tej dacie jedynie zwrotu zainwestowanych środków pieniężnych.

W skardze kasacyjnej opartej na pierwszej podstawie, strona pozwana zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w zakresie, w jakim uwzględnił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu i kosztach sądowych za obie instancje. Zarzuciła naruszenia art. 355 § 2 k.c. w zw. z art. 471 k.c. i art. 494 oraz art. 35 ust. 1 i art. 28 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane, a także § 6 ust. 2 i § 9 ust. 2 umowy przedwstępnej przez ich błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, iż strona pozwana nie dochowała należytej staranności wymaganej od profesjonalisty wobec nabywczyni lokalu, w sytuacji, gdy zawarła z nią umowę o jego budowę i przeniesienie własności, na podstawie ostatecznego pozwolenia na budowę, zatwierdzającego projekt budowlany, sporządzony na zlecenie strony pozwanej przez zewnętrznego architekta.

We wnioskach skargi domagała się uchylenia powyższego orzeczenia w zaskarżonej części i orzeczenia co do istoty, ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności odnieść się trzeba do kwestii związanych ze statusem prawnym strony pozwanej, w związku z ogłoszeniem w toku procesu jej upadłości i ewentualnie wpływu tej okoliczności na ważność postępowania. Zgodnie

bowiem z art. 398¹³ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy w granicach zaskarżenia bierze z urzędu pod rozagę nieważność postępowania.

Postanowieniem z dnia 11 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy w K. w sprawie V GU (...) ogłosił upadłość strony pozwanej z możliwością zawarcia układu, pozostawiając jej prawo sprawowania zarządu całym majątkiem oraz wyznaczył nadzorcę sądowego, co oznacza, że w świetle obowiązującej wówczas treści art. 174 § 1 pkt 4 k.p.c. nie zaistniała podstawa do zawieszenia z urzędu postępowania. Z dniem 1 stycznia 2016 r. weszła w życie ustawa z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2015 r., poz. 978, ze zm., zwana dalej u. p. r.), która uchyliła regulacje ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 233, ze zm. zwane dalej u.p.u.n.), dotyczące upadłości z możliwością zawarcia układu. Zgodnie z art. 449 u.p.r., w sprawach, w których przed dniem wejścia w życie tej ustawy wpłynął wniosek o ogłoszenie upadłości, stosuje się przepisy dotychczasowe. Zatem w tej sprawie mają zastosowanie przepisy u.p.u.n., w wersji obowiązującej przed 1 stycznia 2016 r.

Zgodnie z art. 138 ust. 1 i 2 u.p.u.n., jeżeli ustanowiono zarząd własny upadłego, nadzorca sądowy wstępuje z mocy prawa do postępowań sądowych dotyczących masy upadłości, prowadzonych na rzecz lub przeciwko upadłemu. W sprawach cywilnych nadzorca sądowy ma uprawnienia interwenienta ubocznego, do którego stosuje się odpowiednio przepisy o współuczestnictwie jednolitym. Sądy obu instancji zawiadamiały o terminach rozpraw ustanowionego w postępowaniu upadłościowym nadzorcę sądowego oraz doręczały mu odpisy pism procesowych.

Po wydaniu wyroku przez Sąd Apelacyjny, postanowieniem z dnia 3 sierpnia 2015 r. Sędzia komisarz w trybie art. 187 ust. 1 u.p.u.n. ustanowił dla strony pozwanej kuratora. Zgodnie z powołanym przepisem kurator działa za upadłego w postępowaniu upadłościowym i jest ustanawiany m.in. gdy w składzie organów upadłego będącego osobą prawną zachodzą braki uniemożliwiające ich działanie. Ustanowiony kurator udzielił pełnomocnictwa do wniesienia skargi kasacyjnej.

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2016 r., które uprawomocniło się z dniem 13 maja 2016 r., Sąd Rejonowy w K. zakończył na podstawie art. 293 ust. 1 u.p.u.n. postępowanie upadłościowe z możliwością zawarcia układu. Stosownie do tego przepisu, po uprawomocnieniu się postanowienia zatwierdzającego układ, sąd

wydaje postanowienie o zakończeniu postępowania upadłościowego. Według danych z KRS nr (...) prezesem jednoosobowego zarządu pozwanej spółki jest B. P.

Powyższe przedstawienie wskazuje, że postępowanie przed Sądem drugiej instancji nie jest dotknięte nieważnością. Nadto w toku postępowania kasacyjnego strona pozwana nie utraciła bytu prawnego, jak również była reprezentowana przez właściwe organy, a na pewnym jego etapie przez kuratora.

Ze względu na datę zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego (5 lipca 2011 r.), w sprawie tej nie mogła być stosowana ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (j. t. Dz. U. z 2016 r., poz. 555, ze zm.) i przewidziane w niej zasady oraz warunki uprawniające nabywcę do odstąpienia od umowy (art. 37 w zw. z art. 29 i n.).

Według łączącej strony umowy, termin wydania wybudowanego lokalu w celu wykonania przez powódkę prac wykończeniowych, został określony na dzień 30 kwietnia 2012 r., przy czym zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić do 30 czerwca 2012 r. Ostatecznie na mocy aneksu, terminy te uległy przesunięciu, odpowiednio na dzień 30 listopada 2012 r. (wydanie lokalu) i 31 grudnia 2012 r. (umowa przyrzeczona). Termin wydania lokalu mógł ulec przesunięciu tylko na skutek okoliczności zewnętrznych, na które strona pozwana pomimo dochowania należytej staranności nie miała wpływu, w szczególności wskutek działania organów administracji samorządowej i państwowej oraz innych instytucji, od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych.

Na podstawie § 9 ust. 2, powódce przysługiwało prawo odstąpienia od umowy w przypadku, gdy opóźnienie w przekazaniu lokalu przekroczy 30 dni, liczonych od terminu wskazanego w umowie, jako termin wydania lokalu.

Z treści powołanych postanowień wynika, iż na rzecz powódki zostało zastrzeżone przewidziane w art. 492 k.c. umowne prawo odstąpienia od przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu na wypadek niewykonania przez stronę pozwaną zobowiązania w terminie do 30 listopada 2012 r. (*lex commissoria*). Dla dochodzenia przez powódkę zgłoszonych w pozwie roszczeń o zwrot wpłaconych na poczet ceny nabycia lokalu kwot oraz z tytułu kary umownej, istotne było ustalenie, czy

niedochowanie terminu wykonania umowy jest następstwem okoliczności, za które pozwana spółka ponosi odpowiedzialność (art. 491 § 1 k.c. oraz art. 471 k.c.).

Decyzja Prezydenta Miasta K. z dnia 22 września 2008 r. ustalająca warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy nie obejmowała swoim zakresem działki nr 57/5, na której jak wynikało z załączonego projektu budowlanego zaplanowano wjazd do garażu podziemnego. Z kolei, zaprojektowany budynek został posadowiony w granicy działki nr 57/6 z zabudowaną działką nr 57/7 oraz w odległości 2 metrów od granicy z zabudowaną działką nr 57/5, mimo że decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 22 września 2008 r. nie przewidywała takiej możliwości. W oświadczeniu o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane nie wskazano tytułu prawnego, z którego inwestor wywodził swoje prawo do dysponowania działką nr 57/5.

Według § 12 ust. 2 pkt. 1 oraz ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j. t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422, dalej rozporządzenie), wydanego na podstawie art. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (j. t. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm., dalej u.p.b.), budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką nie mniejszej niż 3 m, w przypadku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy. Dopuszcza się usytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Decyzja z dnia 22 września 2008 r. ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, nie zezwalała na usytuowanie budynku w odległości innej niż przewidziana jako zasadnicza w rozporządzeniu. Zgodnie z art. 9 ust. 1 - 3 u.p.b. w przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7 tej ustawy. Właściwy organ, po uzyskaniu upoważnienia ministra, który ustanowił przepisy techniczno - budowlane, w drodze postanowienia udziela, bądź odmawia zgody na odstępstwo. Wniosek do ministra, w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo właściwy organ składa przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Stosownie do art. 35 ust. 1 u.p.b., przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracyjny sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego; zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi; kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, pozwoleń i uzgodnień. Projekt budowlany powinien zawierać m.in. projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzony na aktualnej mapie, obejmujący określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących lub projektowanych budynków.

Pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ono wymagane zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym (art. 32 ust. 4 pkt 1 u.p.b.).

Przedstawione unormowania prawa budowlanego są adresowane do organu wydającego decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i o pozwoleniu na budowę, a także do projektanta wykonującego samodzielną funkcję techniczną w budownictwie w rozumieniu art. 12 ust. 1 u.p.b., którego podstawowym obowiązkiem jest opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawowymi, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (art. 20 ust. 1 u.p.b.).

Zwrócić jednak uwagę należy, że inwestor również jest uczestnikiem procesu budowlanego w rozumieniu art. 17 pkt 1 u.p.b. i do jego podstawowych obowiązków należy zorganizowanie procesu budowy. W stosunkach cywilnoprawnych inwestor, którym w tym wypadku jest podmiot zawodowo trudniący się działalnością deweloperską, powinien dodatkowo wykazać się stopniem należytej staranności odpowiadającym profesjonalistcie (art. 355 § 2 k.c.). Dlatego w relacjach prawnych z kontrahentem umowy o wybudowanie lokalu mieszkalnego, ustanowienie jego odrębnej własności oraz przeniesienie własności, stwierdzona we właściwym trybie oczywista niezgodność z prawem decyzji administracyjnej o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzielającej pozwolenia na budowę, która spowodowała niemożność wykonania umowy w terminie, nie wyłącza winy dewelopera skutkującej możliwością

odstąpienia przez nabywcę lokalu od umowy na podstawie art. 492 k.c. w zw. z art. 491 § 1 k.c. oraz dochodzeniem roszczenia o zwrot kwot wpłaconych na poczet ceny, a także roszczenia z tytułu kary umownej w związku z niewykonaniem umowy (art. 494 k.c.), jeśli przy dołożeniu należytej staranności mógł on tego rodzaju niezgodność wykryć przed zawarciem umowy. Na podstawie art. 474 k.c. strona pozwana ponosi odpowiedzialność za błędy projektanta budynku.

Stan faktyczny sprawy, którym Sąd Najwyższy jest związany (art. 398¹³ § 2 k.p.c.) uzasadniał przyjęcie, iż strona pozwana, pomimo że projekt budowlany sporządzony przez zawodowego architekta został zatwierdzony przez właściwy organ władzy budowlanej, powinna była przy dołożeniu należytej staranności stwierdzić, że pomiędzy decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu a projektem budowlanym, stanowiącym podstawę decyzji o pozwoleniu na budowę zachodzi istotna sprzeczność, jeśli chodzi o posadowienie budynku w stosunku do granic z sąsiednimi działkami. Ponadto odnośnie do jednej z działek objętej projektem budowlanym i decyzją o pozwoleniu na budowę nie było decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu określa m.in. warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w szczególności w zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich, a także określa linie rozgraniczające teren inwestycji (art. 64 ust. 1 w zw. z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zm.).

Strona pozwana w momencie zawierania z powódką umowy wiedziała o toczącym się postępowaniu o stwierdzenie nieważności decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę. Jakkolwiek, 30 czerwca 2011 r., czyli na kilka dni przed zawarciem umowy z powódką, zapadła w pierwszej instancji decyzja odmawiająca stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, to jednak zważywszy na ważkość argumentacji skarżących i powołane przez nich przepisy prawa, z którymi według nich decyzja o pozwoleniu na budowę była sprzeczna, strona pozwana musiała nabrać wątpliwości co do ostatecznego wyniku postępowania o stwierdzenie nieważności.

Jak wspomniano wyżej, strona pozwana będąc profesjonalnym inwestorem jest odpowiedzialna za prawidłowe zorganizowanie budowy. Niewątpliwym

obowiązkiem dewelopera jest zapoznanie się z treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w kontekście obowiązku posadowienia budynku w odpowiedniej odległości od granicy sąsiedniej nieruchomości. Zasady związane z zachowaniem odpowiedniej odległości budynku od granic sąsiednich działek, podobnie jak i zgodność zamierzenia budowlanego z warunkami jednoznacznie określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uznać należy za wiedzę powszechną wśród zawodowych inwestorów, tym bardziej, że gabaryty realizowanych budynków w zabudowie wielorodzinnej w oczywisty sposób wyznaczają zysk z takiej inwestycji. Rażące naruszenie tych zasad przez projektanta, a następnie organ administracyjny nie może być źródłem przypisania deweloperowi dobrej wiary.

Nie znajdując uzasadnionych podstaw skargi kasacyjnej, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

R. G.