



Sygn. akt III CK 344/05

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa T. W.

przeciwko K. G. i D. G. o zawarcie umowy przyrzeczonej, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 16 grudnia 2005 r., kasacji powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 28 stycznia 2005 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala kasację.

Uzasadnienie

Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo mające doprowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej, zobowiązując pozwanych do złożenia oświadczeń woli przenoszących na powoda własność oznaczonej w sentencji wyroku nieruchomości i zakreślając powodowi termin do złożenia oświadczenia woli o nabycie tej nieruchomości od pozwanych.

W następstwie rozpoznania apelacji pozwanych Sąd drugiej instancji zmienił w całości zaskarżony wyrok i oddalił powództwo. Stwierdził, że umowa przedwstępna

została wykonana tylko częściowo bo odnośnie do działki nr (...) /3 i w tym zakresie zobowiązanie wygasło, natomiast nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży działki (...) /4 z powodu bezspornej okoliczności nie dysponowania przez powoda pełną kwotą środków pieniężnych na jej nabycie. W ocenie Sądu odwoławczego, skoro do wykonania zobowiązania z umowy przedwstępnej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda, to po jego stronie nie powstało roszczenie z art. 390 § 2 k.c. o zawarcie umowy przyrzeczonej, bo przesłanką powstania roszczeń z art. 390 § 1 i § 2 k.c. jest uchylanie się zobowiązanego do zawarcia umowy od wykonania tego zobowiązania, a o takim zachowaniu pozwanych w żadnym wypadku nie można mówić.

Sąd Apelacyjny wyraził pogląd, że sam upływ terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej oznacza tylko wymagalność roszczenia o jej zawarcie oraz określa początek biegu rocznego terminu przedawnienia. Uznał zarazem, że związanie stosunkiem obligacyjnym nie może jednak prowadzić do uwzględnienia powództwa, skoro po stronie powoda nie powstało roszczenie o zawarcie umowy. Uzasadniając ten ostatni pogląd Sąd ten stwierdził, że roszczenie takie byłoby możliwe do realizacji, gdyby strony przedłużyły termin określony w § 2 umowy przedwstępnej, ale zarazem uznał, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż strony przedłużyły termin do zawarcia umowy. Zawarte w umowie sprzedaży działki nr (...) /3 postanowienie, że umową tą strony realizują część postanowień umowy przedwstępnej ma tylko ten skutek, iż zobowiązanie dotyczące działki nr (...) /3 wygasło i nie kształtuje na nowo postanowień umowy przedwstępnej odnośnie do działki nr (...) /4, wywodzi Sąd odwoławczy. W ocenie tego Sądu, przesłanką powstania obowiązku pozwanych, a tym samym bytu prawnego roszczenia powoda o zawarcie umowy po dacie 31.12.2002 r. byłaby zmiana postanowień umowy przedwstępnej, a do takiej nie doszło.

Sąd odwoławczy ocenił jako budzącą wątpliwości dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę zeznań św. St. Ciągło i poczynione na ich podstawie ustalenia, że pozwani wyrazili ustnie zgodę na przeniesienie własności działki nr (...) /4, a nadto uznał odmiennie, że w świetle tych zeznań brak jest podstaw do przyjęcia aby pozwani podtrzymywali wolę wykonania umowy przedwstępnej na uzgodnionych w niej warunkach pomimo upływu terminu.

Kasacja powoda oparta została na obu podstawach kasacyjnych.

Zarzut błędnej wykładni i niewłaściwego zastosowania art. 390 k.c. uzasadniono wadliwym przyjęciem przez Sąd Apelacyjny, że po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej roszczenie o jej zawarcie po stronie uprawnionego nie powstaje, a

mogłoby powstać wyłącznie w sytuacji, gdyby strony dokonały przedłużenia tego terminu w wymaganej formie. Zarzucono zarazem niekonsekwentne przyjęcie przez tenże Sąd, że z chwilą upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej roszczenie o jej zawarcie staje się wymagalne.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucił naruszenie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 378 w zw. z art. 382 i w zw. z art. 328 k.p.c., które uzasadnił nie rozpoznaniem przez Sąd odwoławczy zarzutu powoda nie uzupełnienia w terminie braków apelacji pozwanych, twierdząc, że zarzut ten, w razie jego uwzględnienia, skutkowałby odrzuceniem apelacji. Nadto powód zarzucił naruszenie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 328 k.p.c. uzasadniając je nieuwzględnieniem całości zgromadzonego materiału dowodowego i dowolną oceną zebranych dowodów, czego wyrazem jest naruszenie obowiązku należytego uzasadnienia orzeczenia.

W uzasadnieniu kasacji powód twierdzi, że fakt iż nie dysponował on środkami na pokrycie całej ceny sprzedaży nie miał wpływu na obowiązek pozwanych zawarcia umowy przyrzeczonej, bowiem ani z umowy przedwstępnej ani z okoliczności jej zawarcia nie wynika by strony uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej od jednoczesnej zapłaty przez powoda całości lub części ceny sprzedaży.

Powód wywodził, że upływ terminu dla zawarcia umowy przyrzeczonej oznacza tylko wymagalność roszczenia o jej zawarcie oraz rozpoczęcie biegu terminu przedawnienia tego roszczenia, podnosząc że skutki te nie są zależne od przedłużenia przez strony terminu do wykonania umowy przedwstępnej, jak to błędnie przyjął Sąd odwoławczy.

Skarżący zarzucił sprzeczność w rozumowaniu Sądu Apelacyjnego, który najpierw uznał, że upływ terminu zawarcia umowy przyrzeczonej oznacza tylko wymagalność roszczenia o jej zawarcie oraz początek biegu terminu jego przedawnienia, a następnie stwierdził, że skoro do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda, to po upływie określonego w umowie przedwstępnej terminu roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej nie powstało.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kasacja podlegała oddaleniu, bowiem zaskarżone nią orzeczenie, mimo częściowo błędnego uzasadnienia, odpowiada prawu.

Chybione okazały się zgłoszone w kasacji zarzuty naruszenia przepisów procesowych, a uzasadnione nierozpoznaniem zgłoszonego w odpowiedzi na apelację zarzutu nie uzupełnienia w terminie braków apelacji pozwanych, uwzględnienie którego

to zarzutu skutkowałyby odrzuceniem apelacji. Tak sformułowany zarzut skierowany jest w istocie nie przeciwko orzeczeniu zaskarżonemu kasacją, ale przeciwko prawomocnemu postanowieniu Sądu Okręgowego z dnia 21 września 2004 r., uchylającemu postanowienie tegoż Sądu z dnia 6 września 2004 r. o odrzuceniu apelacji. W tej sytuacji uznać należało, że przedmiotem oceny Sądu odwoławczego, będącej podstawą ferowania zaskarżonego kasacją wyroku, była apelacja podlegająca rozpoznaniu, o której dopuszczalności wcześniej przesądził pozytywnie Sąd drugiej instancji prawomocnym postanowieniem z dnia 21 września 2004 r. Wobec powyższego Sąd Apelacyjny nie tylko nie miał obowiązku – wbrew stanowisku skarżącego – ale wręcz nie miał uprawnienia do rozważania argumentów, wniosków i zarzutów strony broniącej się przed apelacją, a wskazujących na jej niedopuszczalność, skoro uprzednio prawomocnie zostało przesądzone o dopuszczalności tego środka odwoławczego, a Sąd drugiej instancji związany był takim orzeczeniem z mocy art. 365 § 1 k.p.c.

Bezasadność zarzutów zgłoszonych w ramach drugiej podstawy kasacyjnej ma ten skutek, że oceny zarzutu naruszenia wskazanego w kasacji przepisu prawa materialnego należało dokonać z uwzględnieniem stanu faktycznego będącego podstawą orzekania dla Sądu drugiej instancji.

Zasadnie dostrzegł skarżący wewnętrzną sprzeczność zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, bowiem Sąd Apelacyjny z jednej strony stwierdza, że po stronie powoda nie powstało roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, bo strony w umowie przedwstępnej nie przedłużyły terminu do jej zawarcia, co skutkowało wygaśnięciem zobowiązania pozwanych. Z drugiej zaś strony Sąd ten wywodzi, że zobowiązanie z umowy przedwstępnej wiąże strony tak długo jak nie rozwiążą one tej umowy, nie odstąpią od niej lub świadczenie z niej wynikające nie okaże się niemożliwe do spełnienia, a sam upływ terminu oznacza tylko wymagalność roszczenia o zawarcie umowy oraz początek biegu rocznego terminu przedawnienia. Brak wewnętrznej spójności między obu powyższymi stanowiskami jest więc oczywisty, co uzasadnia zarzut błędnej fragmentarycznie wykładni art. 390 § 2 k.c., ale nie przesądza jeszcze o niewłaściwym jego zastosowaniu.

W orzecznictwie panuje ugruntowany pogląd, że określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, a jedynie terminem spełnienia świadczenia, którego upływ nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Przeciwnie, upływ tego terminu skutkuje wymagalnością roszczenia o zawarcie umowy, a konsekwencją tej

wymagalności staje się rozpoczęcie biegu jednorocznego terminu przedawnienia, a także wynikającego z art. 390 § 2 k.c. roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej (vide wyrok SN z dnia 27 stycznia 2000 r., sygn. akt II CKN 707/98, OSP 2000 r. Nr 10, poz. 147; wyrok SN z dnia 7 maja 2003 r., sygn. akt IV CKN 113/01, niepubl.). Wbrew zatem stanowisku Sądu odwoławczego, roszczenie powoda o zawarcie umowy przyrzeczonej powstało i to bez dokonania przedłużenia terminu do jej zawarcia określonego w umowie przedwstępnej.

Odrębną zgoła kwestią jest natomiast sama merytoryczna zasadność tego roszczenia powoda, dokonanie której to oceny wymaga uwzględnienia ustaleń konkretnego stanu faktycznego, a w szczególności okoliczności, dla których powodowie odmówili zawarcia umowy sprzedaży działki nr (...)/4. Okolicznością tą, ustaloną przez Sąd pierwszej instancji i zaaprobowaną przez Sąd odwoławczy jako nie kwestionowaną przez żadną ze stron, było to, że powód nie dysponował środkami pieniężnymi na nabycie wymienionej działki. Twierdzenie skarżącego, zawarte w uzasadnieniu kasacji, iż ani z treści umowy przedwstępnej ani z okoliczności jej zawarcia nie wynika uzależnienie zawarcia umowy przyrzeczonej od jednoczesnej zapłaty przez powoda całości lub części ceny sprzedaży, nie jest argumentem mogącym doprowadzić do osiągnięcia zamierzonego przez skarżącego skutku. Umowa sprzedaży jest bowiem umową wzajemną, a obowiązek równoczesnego spełnienia przez strony wzajemnych świadczeń wynika z art. 535 k.c., o ile strony nic innego wyraźnie nie postanowiły. Przyznany więc również i przez powoda w kasacji brak środków pieniężnych na pokrycie całej ceny sprzedaży w dacie upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej miał więc decydujący wpływ na ocenę obowiązku pozwanych zawarcia umowy przyrzeczonej, a więc i na ocenę przyczyny uchylecia się przez nich w zaistniałej sytuacji od zawarcia umowy przyrzeczonej, a zatem na ocenę dopuszczalności takiego zachowania się i jej skutków. W piśmiennictwie oraz w orzecznictwie dominuje stanowisko, które skład orzekający w niniejszej sprawie podziela, że przez uchylanie się od zawarcia umowy, będące przesłanką dochodzenia m.in. roszczenia o jej zawarcie, należy rozumieć tylko bezpodstawną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej. Uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, będące przejawem niewykonania umowy przedwstępnej, powinno więc być rozumiane jako świadome działanie lub zaniechanie, zmierzające do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem (zob. wyrok SN z dnia 26 września 2001 r., sygn. akt IV CKN 461/00, LEX nr 52767; wyrok SN z dnia 14 grudnia 1999 r., sygn. akt II

CKN 624/98, OSNC 2000 r. Nr 6, poz. 120). Sytuacja taka nie wystąpiła w rozpoznawanej sprawie, bowiem pozwani uchylili się od zawarcia umowy z powodem, mając ku temu podstawę w braku możliwości zapłaty im przez powoda ceny za nieruchomości mającą być przedmiotem sprzedaży. Przeciwnie stanowisko oznaczałoby, że niesolidny kontrahent z umowy przedwstępnej może zrealizować roszczenie przewidziane w art. 390 § 2 k.c. Z kolei kontrahentom lojalnym, którymi w rozpoznawanej sprawie byli pozwani, nie przysługiwałoby uprawnienie do uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej, skutkiem zawarcia której byłoby przejście na powoda prawa własności nieruchomości bez jakiegokolwiek gwarancji faktycznego dokonania zapłaty za nią ceny określonej już w treści umowy przedwstępnej. W przypadku uznania tej ostatniej umowy za umowę wzajemną, odmowa niesolidnego kontrahenta – zważywszy na skomplikowaną i czasochłonną procedurę odstępowania od tego rodzaju umów - byłaby jeszcze dalej idąca. Interpretacja, sprowadzająca się do uznania za uchylenie się od zawarcia umowy w rozumieniu art. 390 § 1 k.c. każdej odmowy jej zawarcia, bez względu na przyczyny takiej decyzji, byłaby sprzeczna z istotą, charakterem i celem umowy przedwstępnej, opartej przecież na wzajemnym zaufaniu kontrahentów i mającej służyć pewności obrotu, co nabiera szczególnego znaczenia zwłaszcza w warunkach intensywnego rozwoju rynku kapitałowego.

Z powyższych względów uznano kasację za pozbawioną usprawiedliwionych podstaw i jako taką podlegającą oddaleniu na podstawie art. 393¹² k.p.c., znajdującego w niniejszej sprawie zastosowania z mocy art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz o zmianie ustawy - Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. 2005 r. Nr 13, poz. 98).