

Sygn. akt I CSK 295/06

POSTANOWIENIE

Dnia 30 listopada 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Zbigniew Strus

w sprawie z powództwa B. P.

przeciwko M. Ś. i T. Ś.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 30 listopada 2006 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 13 kwietnia 2006 r.,

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

Uzasadnienie

Powód B. P. wnosił o zasądzenie solidarne od pozwanych T. i M. Ś. kwoty 87.400 zł. tytułem zapłaty poczwórnej kwoty zadatku, zastrzeżonego w przedwstępnej umowie notarialnej zawartej z pozwanymi w dniu 27 października 2003 r.

Sąd Okręgowy w R. wyrokiem z dnia 16 listopada 2005 r. oddalił powództwo, ustalając następujący stan faktyczny:

Na mocy wspomnianej przedwstępnej umowy notarialnej pozwani zobowiązali się sprzedać powodowi działkę nr 1068 o pow. 1013 m², położoną w R., dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr [...], za cenę 250.000 zł. Strony ustaliły, że do zawarcia umowy przyrzeczonej dojdzie w terminie do 31 grudnia 2003 r. Przy podpisaniu umowy przedwstępnej powód przekazał pozwanym 25.000 zł. zadatku. W § 6 tej umowy strony zastrzegły, że w przypadku niewykonania umowy przyrzeczonej przez powoda, pozwani mogą odstąpić od kontraktu, zachowując otrzymany zadatek, a w razie niewykonania umowy przez pozwanych, powód może żądać od nich sumy czterokrotnie wyższej. Do zawarcia umowy przyrzeczonej w umówionym terminie do dnia 30 grudnia 2003 r. nie doszło. Pozwani nie zgodzili się bowiem na propozycje powoda przesunięcia tego terminu do 6 stycznia 2004 r., uzasadnianą brakiem możliwości jednorazowego zapłacenia ceny i, czując się zwolnieni z umowy przedwstępnej, w tymże dniu sprzedali działkę R. S.A. za 310.000 zł. Dzień wcześniej, czyli 5 stycznia 2005 r. powód złożył w sądzie wieczystoksięgowym wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości jego roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży tej nieruchomości. W dniu 9 stycznia 2004 r. wytoczył sprawę I C .../04 przed tymże Sądem Okręgowym o zobowiązanie T. i M. Ś. do zawarcia umowy przyrzeczonej przeniesienia na niego własności nieruchomości. Z racji dokonanego zbycia nieruchomości, do sprawy zostały wezwane w charakterze pozwanego R. S.A. Sąd Okręgowy wydał w tamtej sprawie wyrok w dnia 29 kwietnia 2004 r. oddalający powództwo, a Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 21

października 2004 r. oddalił apelację powoda. Na skutek kasacji powoda Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok w stosunku do pozwanych R. i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, oddalił zaś kasację wobec pozwanych Ś., co oznacza, że w stosunku do nich uprawomocnił się wyrok oddalający powództwo. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego podkreślono, że po ujawnieniu w księdze wieczystej roszczenia powoda o zawarcie umowy przyrzeczonej przeniesienia własności nieruchomości, uzyskało ono na podstawie art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece rozszerzoną prawomocność względem praw nabytych przez czynność prawną dokonaną po tym ujawnieniu, co sprawia, że powód może dochodzić jego realizacji w stosunku do aktualnego właściciela nieruchomości.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy orzekający w niniejszej sprawie uznał powództwo za nieuzasadnione z dwóch przyczyn. Po pierwsze dlatego, że powód wniósł wcześniej powództwo o zawarcie umowy przyrzeczonej, a więc tym samym dokonał wyboru jednego z alternatywnych roszczeń przewidzianych w art. 390 k.p.c., wobec czego nie może dochodzić równolegle roszczenia drugiego, odszkodowawczego, które może stać się aktualne dopiero, kiedy nie zostanie uwzględnione roszczenie o zawarcie umowy. Drugą przyczyną oddalenia powództwa było niewykazanie przez powoda, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy pozwanych.

Apelacja powoda od tego rozstrzygnięcia została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 13 kwietnia 2006 r. Sąd ten uznał, że skoro roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej zgłoszone w sprawie I C .../04 nie zostało jeszcze prawomocnie rozpoznane przeciwko R., to powództwo w niniejszej sprawie jest przedwczesne, wobec czego słusznie zostało oddalone na podstawie art. 390 § 1 k.c. w zw. z art. 394 k.c.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżył powód skargą kasacyjną zarzucając naruszenie art. 390 § 1 i § 3 k.c. oraz art. 394 k.c., a także art. 316 i art. 177 pkt 1 k.p.c. i na tych podstawach wniósł o jego uchylenie zmianę przez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przede wszystkim należy stwierdzić, iż korzystając z przewidzianej w art. 351¹ k.c. zasady swobody umów, strony mogą zamieścić - także w umowie przedwstępnej - dodatkowe zastrzeżenia w postaci kary umownej lub zadatku, motywujące je do zawarcia umowy przyrzeczonej. Z treści art. 390 § 1 i § 3 k.c. należy przy tym wyprowadzić wniosek, że w razie przyjęcia takiego zastrzeżenia, nie jest dopuszczalne jednoczesne dochodzenie obu roszczeń przewidzianych w tych przepisach, tj. roszczenia zasadniczego w postaci zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej i roszczenia odszkodowawczego lub, jak w sprawie niniejszej, roszczenia o zapłatę zadatku. Trzeba jednak podkreślić, że zapewniając możliwość dochodzenia obu tych roszczeń, ustawodawca wyraźnie uznaje pierwszeństwo roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej. Skoro zatem postępowanie w sprawie I C .../04 Sądu Okręgowego w R. o zobowiązanie do zawarcia tej umowy nie zostało jeszcze zakończone, to trzeba przyznać rację skarżącemu, że postępowanie w sprawie niniejszej o zapłatę zwielokrotnionego zadatku należało zawiesić do czasu zakończenia tamtej sprawy, z uwagi na oczywistą zależność jej rozstrzygnięcia od wyniku sprawy o roszczenie priorytetowe. Dlatego zarzut skargi kasacyjnej naruszenia art. 177 § 1 k.p.c., jest uzasadniony, przy czym jest to uchybienie procesowe, które mogło ważyć na merytorycznym rozstrzygnięciu sprawy (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), a zatem stanowi samoistną przyczynę uwzględnienia skargi kasacyjnej (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.). Zwalnia to Sąd Najwyższy od ustosunkowywania się do pozostałych zarzutów skargi, gdyż byłoby to przedwczesne.

Dlatego orzeczono jak w sentencji.