



Sygn. akt II CSK 215/08

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 10 października 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSA Dariusz Dończyk

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z powództwa "C." Spółki z ograniczoną  
odpowiedzialnością w ł.

przeciwko "C. F. " Spółce z ograniczoną  
odpowiedzialnością w ł.

o wydanie nieruchomości ,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 10 października 2008 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 16 listopada 2007 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i oddala apelację oraz zasądza od  
strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 10 650  
(dziesięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt) zł tytułem zwrotu  
kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 16 listopada 2007 r., uwzględniając apelację strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego uwzględniającego powództwo o wydanie szczegółowo sprecyzowanych nieruchomości, będących przedmiotem umowy przedwstępnej, zmienił ten wyrok i oddalił powództwo.

Według dokonanych ustaleń strona pozwana jako kupujący a strona powodowa jako sprzedający zawarły w formie aktu notarialnego w dniu 11 sierpnia 2006 r. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości za cenę 1 000 000 zł, ustalając, że umowa przeniesienia własności nieruchomości zostanie sporządzona w formie aktu notarialnego „najpóźniej w terminie do dnia 30 listopada 2006 r.”. Z dalszych uzgodnień przyjętych w tej umowie wynika, że strona pozwana jako kupujący „zapłaciła sprzedającemu zadatek w wysokości 200 000 zł.”, zaś do dnia 30 września 2006 r. „zapłaci sprzedającemu kwotę 200 000 zł tytułem zadatku i kwoty te zostaną zaliczone na poczet ceny sprzedaży. Pozostała kwota 600 000 zł zostanie zapłacona przez nabywającą spółkę w terminie do dnia 30 listopada 2006 r.”. W następnym zdaniu umowy zawarte jest oświadczenie osoby reprezentującej stronę pozwaną, że „w dniu, w którym zostanie zawarta umowa przyrzeczona podda reprezentowaną spółkę egzekucji stosownie do art. 777 § 1 ust. 4 kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku zapłaty wyżej wskazanej kwoty”. Strony umowy ponadto ustaliły, że „w razie niewykonania umowy przez nabywcę zbywca może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować”.

Po zawarciu umowy przedwstępnej strona powodowa przeniosła na stronę pozwaną posiadanie nieruchomości, będącej przedmiotem umowy, natomiast strona pozwana przekazała stronie powodowej w dniu 28 września 2006 r. kwotę 200 000 zł. Przed 30 listopada 2006 r. na prośbę pozwanej, strony ustnie ustaliły ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 14 grudnia 2006 r. W dniach 11 i 12 grudnia 2006 r. spółka T. D. (powiązana handlowo z obiema stronami) wpłaciła na rzecz strony powodowej odpowiednio kwoty po 70 000 zł tytułem środków „zgodnie z ustaleniami”. W dniu 13 grudnia 2006 r. strona

powodowa zwróciła tej spółce kwotę 70 000 zł., a w dniu 14 grudnia 2006 r., uznając, że w terminie wyznaczonym do zawarcia umowy przyrzeczonej powinna zostać przekazana przez stronę pozwaną kwota 600 000 zł, stanowiąca resztę uzgodnionej ceny, a kwota taka nie została wpłacona przez stronę pozwaną, złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy, żądając wydania spornej nieruchomości. Następnego dnia (tj. 15 grudnia 2006 r.) zwróciła spółce T. D. kwotę 30 000 zł. W dniu 19 grudnia 2006 r. strona pozwana wezwała stronę powodową do zawarcia umowy przyrzeczonej, uznając, że w świetle uzgodnień przyjętych w umowie przedwstępnej istnieją podstawy do jej zawarcia, mimo, że cała cena nie została zapłacona.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy błędnie i sprzecznie z postanowieniami umowy przedwstępnej „zrównał termin, obciążającego pozwaną, warunku zapłaty reszty ceny, tj. kwoty 600 000 zł z niewykonaniem umowy uprawniającym powódkę do odstąpienia od umowy”. Według Sądu Apelacyjnego, zawarte w umowie uzgodnienie „do dnia 30 listopada 2006 r.” oznacza tylko tyle, że niezapłacenie przez pozwaną do tego dnia kwoty 600 000 zł. stanowi o niespełnieniu przez pozwaną jednej z czynności określonej w umowie przedwstępnej. Nie jest to jednak – jak podkreślił Sąd Apelacyjny - czynność, której wykonanie przez pozwaną warunkuje zawarcie umowy przyrzeczonej, skoro w umowie przedwstępnej przedstawicielka strony pozwanej zobowiązała się, że „w dniu, w którym zostanie zawarta umowa przyrzeczona podda reprezentowaną spółkę egzekucji stosownie do art. 777 § 1 ust. 4 k.p.c., co do obowiązku zapłaty wyżej wymienionej kwoty”. Ten fragment umowy przedwstępnej dowodzi, że strony, przewidując brak wpłaty tej kwoty do dnia 30 listopada 2006 r., wprowadziły klauzulę o poddaniu się egzekucji, którą należy kwalifikować jako „warunek zawarcia umowy przyrzeczonej”. Jeśliby zatem – jak uznał Sąd Apelacyjny – strona pozwana nie wpłaciła reszty ceny do dnia 30 listopada 2006 r., a przystępując po tej dacie do zawarcia umowy przyrzeczonej odmówiła wprowadzenia do umowy przyrzeczonej klauzuli o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 ust. 4 k.p.c., to dopiero wtedy powódka uwolnić mogłaby się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Po stronie powódki nie powstało uprawnienie do odstąpienia od umowy przedwstępnej, a zatem powódka – jak podkreślił Sąd Apelacyjny – nie może

skutecznie realizować roszczenia windykacyjnego na podstawie przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej, skoro łącząca ją z pozwaną umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną w rozumieniu art. 487 § 2 k.c.

Skarga kasacyjna strony powodowej oparta została na podstawie naruszenia przepisów postępowania tj. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd.1 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd.1 k.p.c., art. 382 k.p.c. oraz art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., a ponadto na podstawie naruszenia prawa materialnego, a mianowicie art. 353<sup>1</sup> w zw. z art. 65 i 58 k.c. oraz art. 394 k.c. w zw. z art. 389 i 390 k.c. przez błędną ich wykładnię oraz art. 488 i 491 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Okoliczność, że w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Apelacyjny stwierdził, że nie podziela „tylko tych ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy, które dotyczą wykładni umowy stron zawartej w dniu 11 sierpnia 2006 r., jak również dokonaną przez ten sąd ocenę prawną roszczenia powódki na podstawie przepisu art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 488 § 1 k.c.”, nie może rodzić skutecznego zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c. Strona skarżąca sama przyznała w skardze kasacyjnej, że wykładnia umowy nie wchodzi w zakres ustaleń faktycznych. Szerokie rozważania Sądu Apelacyjnego dotyczące znaczenia oświadczeń woli objętych treścią umowy przedwstępnej podlegają więc ocenie z punktu widzenia regulacji materialnoprawnych, zwłaszcza powołanego w skardze art.65 k.c., nie zaś w płaszczyźnie przepisu określającego wymagania jakim odpowiadać powinno uzasadnienie orzeczenia sądowego. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. – zważywszy na treść art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. – należało potraktować w kategoriach uchybienia popełnionego przez autora skargi kasacyjnej, natomiast zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. nie został uzasadniony, co czyni go bezprzedmiotowym.

Odnosząc się do powołanego w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego zarzutu naruszenia art. 65 k.c., który należało ocenić jako trafny, wskazać należy na przyjęte w § 6 tej umowy przedwstępnej uzgodnienia, stwierdzające, że „pozostała kwota 600 000 zł zostanie zapłacona przez nabywającą spółkę w terminie „do dnia 30 listopada 2006 r.”, umowa przyrzeczona

zostanie zawarta „najpóźniej w terminie do 30 listopada 2006 r.”, a ponadto, że przedstawiciel strony pozwanej „w dniu, w którym zostanie zawarta umowa przyrzeczona podda reprezentowaną spółkę egzekucji stosownie do art. 777 § 1 ustr.4 kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku zapłaty wyżej wskazanej kwoty” tj. kwoty 600 000 zł.

Kierując się dyrektywami wykładni oświadczeń woli składanych w umowach (art. 65 § 2 k.c.) należało przyjąć, że przyjęte w umowie przedwstępnej uzgodnienia oznaczały, że: po pierwsze - umowa mogła zostać zawarta przed 30 listopada 2006 r., wtedy aktualizował się obowiązek poddania spółki dobrowolnej egzekucji co do zapłaty kwoty 600 000 zł. Gdyby strona pozwana tego nie uczyniła, to w istocie nie wykonałaby zobowiązania z umowy przedwstępnej, a to uprawniałoby stronę powodową do odstąpienia od tej umowy. Skuteczne odstąpienie od umowy przedwstępnej pozbawiłoby stronę pozwaną możliwości żądania zawarcia umowy przyrzeczonej; po drugie – gdyby strony zdecydowały się zawrzeć umowę przyrzoną dopiero w ostatnim uzgodnionym terminie tj. w dniu 30 listopada 2006 r., to w tym dniu, przed zawarciem umowy, strona pozwana powinna zapłacić brakującą kwotę 600 000 zł. Wtedy przyjęte w umowie przedwstępnej zastrzeżenie o poddaniu się w umowie przyrzoną dobrowolnej egzekucji stawałoby się zbędne i nieaktualne. Brak wpłaty kwoty 600 000 zł traktować należało zatem jako niespełnienie zastrzeżonego w umowie przedwstępnej świadczenia na poczet umowy przyrzoną, uprawniające stronę powodową do odstąpienia od umowy przedwstępnej (art. 394 k.c.). Przyjęcie założenia przeciwnego – jak to czyni strona pozwana – zgodnie z którym umowa przyrzoną powinna zostać zawarta do dnia 30 listopada 2006 r., natomiast kwota 600 000 zł mogła być zapłacona po tym dniu (w terminie w ogóle nieuzgodnionym), pozostaje w jaskrawej sprzeczności nie tylko z dosłownym brzmieniem umowy („pozostała kwota 600 000 zł zostanie zapłacona w terminie do 30 listopada 2006 r.”), ale także z jej celem, jakim było spełnienie wzajemnych świadczeń najpóźniej w dniu 30 listopada 2006 r., gdyby zaś strona powodowa zdecydowała się zawrzeć umowę przyrzoną przed tą datą, nie mając zapłaconej całej ceny, to dysponowała tytułem egzekucyjnym, który po uzyskaniu klauzuli wykonalności, mogłaby skierować do egzekucji.

Interpretacja oświadczeń woli stron w umowie przedwstępnej, zaprezentowana przez stronę pozwaną oraz przyjęta przez Sąd Apelacyjny, w istocie prowadziły do sytuacji, w której strona pozwana, mimo niezapłacenia przed zawarciem umowy przyrzeczonej kwoty 600 000 zł, do czego wyraźnie zobowiązała się w umowie przedwstępnej, a także mimo niepoddania się dobrowolnej egzekucji co do tej kwoty, dysponowałaby roszczeniem o zobowiązanie strony powodowej do zawarcia umowy przyrzeczonej. Gdyby w istocie taki był zamiar stron, to za niezrozumiałe ocenić należałoby postępowanie strony pozwanej, która zamiast wyznaczyć do dnia 30 listopada 2006 r. termin zawarcia umowy przyrzeczonej, zabiegała o zgodę strony powodowej na przedłużenie tego terminu, czyniąc jednocześnie starania w celu zgromadzenia brakującej kwoty 600 000 zł.

Za przedstawioną wykładnią oświadczeń woli stron umowy przedwstępnej przemawia także zawarte w niej zastrzeżenie, że „w razie niewykonania umowy przez nabywcę zbywca może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować”. Takie zastrzeżenie niewątpliwie odnosi się do umowy przedwstępnej, jego zatem zrealizowanie wchodziło w rachubę tylko w razie niewykonania przez stronę pozwaną między innymi zobowiązania polegającego na zapłaceniu całej uzgodnionej ceny najpóźniej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1999 r., II CKN 624/98 (OSNC 2000, nr 6, poz.120) przekonująco wyjaśniono, że umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną. Odwoływanie się do unormowań przewidzianych w art. 487 § 2 i art. 491 § 1 k.c. nie znajduje usprawiedliwienia. Procedura odstępowania od umowy wzajemnej nie mogła więc mieć zastosowania.

W umowie przedwstępnej strony mogą w myśl ogólnej reguły wyrażonej w art.353<sup>1</sup> k.c. – poza jej przedmiotowo istotnymi elementami (*essentiale negotii*) – wprowadzić dodatkowe postanowienia, których niewykonanie usprawiedliwiać będzie skorzystanie z umownego prawa odstąpienia od tej umowy.

W judykaturze, jeszcze przed wprowadzeniem art. 353<sup>1</sup>k.c. prezentowany był pogląd, że postanowienie o spełnieniu świadczenia na poczet umowy

przyrzeczonej kreuje w pełni skuteczne zobowiązanie. W orzeczeniu z dnia 12 stycznia 1960 r., I CO 40/59 (OSN 1960, poz. 90) Sąd Najwyższy stwierdził, że wprawdzie umowa przedwstępna co do zasady nie rodzi obowiązku wydania rzeczy, to jednak występujące w praktyce zobowiązania co do niezwłocznego przeniesienia posiadania oraz uiszczenia ceny są dla stron wiążące, tak jak każda inna umowa, która nie narusza ustawy ani zasad współzycia społecznego. Podobną myśl dostrzec można w cytowanym wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1999 r., II CKN 624/98. Również w doktrynie prezentowany jest pogląd, że w ramach swobody umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.) nie ma przeszkód do wprowadzania dodatkowych postanowień byleby ich treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku prawnego, ustawie ani zasadom współzycia społecznego.

Wynikające z treści umowy przedwstępnej zobowiązanie do świadczenia na poczet umowy przyrzeczonej zasadniczo nie wywiera wpływu na świadczenie podstawowe, którym jest zawarcie umowy przyrzeczonej, nie może więc naruszać natury umowy przedwstępnej. Pogląd, że zobowiązanie takie jest nieważne odnaleźć można w dawniejszej literaturze, natomiast prezentowane zapatrywanie, że jest ono bądź wyłącznie zobowiązaniem naturalnym (wyrok SN z dnia 22 grudnia 2000 r., II CKN 353/00, OSNC 2001, nr 9, poz. 128) albo że należy je kwalifikować tylko jako warunek skuteczności zobowiązania drugiej strony do zawarcia kontraktu definitywnego, nie zawierają przekonujących argumentów. Nie znajdując podstaw do ich akceptowania wskazać należy, że do natury zobowiązania w każdym wypadku należy jego zaskarżalność, a wyjątki muszą w sposób wyraźny wynikać z przepisów prawa. Podnieść ponadto należy, że aby zobowiązanie do spełnienia świadczenia na poczet umowy przyrzeczonej miało postać wyłącznie zobowiązania niezupełnego (naturalnego) musiałaby na to wskazywać treść oświadczeń złożonych przez strony umowy. Podobnym argumentem posłużyć należy się odrzucając koncepcję ujmującą postanowienia dotyczące świadczeń na poczet umowy przyrzeczonej jako warunku skuteczności zobowiązania z umowy przedwstępnej. Przyjąć zatem należy, że w ramach swobody kontraktowania (art. 353<sup>1</sup> k.c.) strony mogą w umowie przedwstępnej zobowiązać się do innych obowiązków, niż wynikające z jej *essentiale negotii*, pod rygorem odstąpienia od tej umowy. Wniosek ten uzupełnić

należy uwagą – nie mającą znaczenia ze względu na dokonane w sprawie ustalenia – że jeśli w umowie przedwstępnej strony zobowiążą się do spełnienia wszystkich świadczeń będących przedmiotem umowy przyrzeczonej, istnieją podstawy do uznania, że doszło do zawarcia kontraktu definitywnego.

Wobec tego, że strona pozwana nie wykonała zastrzeżonego w umowie przedwstępnej obowiązku zapłacenia kwoty 600 000 zł na poczet uzgodnionej ceny sprzedaży, strona powodowa skutecznie skorzystała z zastrzeżonego w tej umowie prawa odstąpienia. Okoliczność ta - w sytuacji, gdy nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej - rodzi obowiązek zwrotu przez stronę pozwaną nieruchomości, której posiadanie przeniesione zostało na jej rzecz w związku z zawarciem umowy przedwstępnej. Powództwo podlegało więc uwzględnieniu. Apelację strony pozwanej Sąd Apelacyjny powinien oddalić.

Z przytoczonych względów należało orzec jak w sentencji (art. 398<sup>16</sup> k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 2 w zw. z art. 108 § 1, art.391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.).