



Sygn. akt V CSK 516/07

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Gerard Bieniek (przewodniczący, sprawozdawca)*

*SSN Irena Gromska-Szuster*

*SSN Dariusz Zawistowski*

w sprawie z powództwa „W.(...)” Spółki z o.o. w P.

przeciwko „C.(...)” Spółce z o.o. w W.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 9 kwietnia 2008 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 13 lipca 2007 r.,

sygn. akt I ACa (...),

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 3.600 zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

#### Uzasadnienie

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 22.03.2007 r. oddalił powództwo spółki W.(...) skierowane przeciwko pozwanej spółce „C.(...)” o nakazanie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Sąd Apelacyjny w wyniku rozpoznania apelacji strony powodowej wyrokiem z dnia 13.07.2007 r. zmienił to orzeczenie i nakazał pozwanej spółce złożyć oświadczenie, że przenosi na powodową Spółkę W.(...) – prawo użytkowania

wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w W. przy ul. M., dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...) oraz przenosi własność wzniesionych tam budynków za cenę 4.178.500 zł. W sprawie tej ustalono, że w dniu 5.10.2005 r. R. J. działający za powoda - „W.(...)” sp. z o.o. w P. zawarł z M. P. i R. C. działającymi za pozwaną - „C.(...)” sp. z o.o. w W. przedwstępną umowę sprzedaży, w formie aktu notarialnego, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości działki gruntu nr (...) o pow. 5.735 m<sup>2</sup>, położonej w W. przy ul. M. (obręb M.), dla której Sąd Rejonowy w W., IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o nr Kw (...) oraz prawa własności posadowionych na niej budynków, stanowiących odrębną nieruchomość. Cenę sprzedaży strony określiły na łączną kwotę 4.178.500.- zł brutto. Zgodnie z postanowieniami umowy strony zobowiązały się, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta po uzyskaniu, kosztem i staraniem „W.(...)” sp. z o.o. w P., warunków zabudowy i prawomocnego pozwolenia na budowę zamierzonej przez tę spółkę inwestycji w terminie do dnia 28.02.2006 r. (§ 5 umowy). Strony jednocześnie zobowiązały się dokonać odpowiedniego przedłużenia tego terminu, jeżeli postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy i udzielenia pozwolenia na budowę będzie się przedłużać z przyczyn niezależnych od stron, na okres do dnia 30.04.2006 r., w § 6 umowy strony ustaliły, że „cała cena zostanie zapłacona przed podpisaniem umowy przyrzeczonej”, zaś w § 8 znalazł się zapis: iż wydanie przedmiotu umowy w posiadanie kupującemu nastąpi w terminie 3 dni od zawarcia umowy przyrzeczonej, po uprzedniej zapłacie ceny sprzedaży.

W dniu 5.12.2005 r. odbyło się nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki „W.(...)” sp. z o.o. w P., na którym podjęto uchwałę nr (...) w przedmiocie wyrażenia zgody na zakup od przedsiębiorstwa „C.(...)” sp. z o.o. w W., prawa użytkowania wieczystego nieruchomości działki gruntu nr (...) o pow. 5.735 m<sup>2</sup>, położonej w W. przy ul. M. (obręb M.), dla której SR w W., IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...) oraz prawa własności posadowionych na niej budynków, stanowiących odrębną nieruchomość, za łączną cenę 4.178.500,- zł brutto. Uchwała weszła w życie z dniem jej uchwalenia.

Następnie w dniu 26.04.2006 r. strony zawarły aneks do umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 5.10.2005 r., którym zmieniły powołaną umowę sprzedaży, w ten sposób, że dodały § 3A następującej treści: „M. P. i R. C., w imieniu reprezentowanej przez nich spółki oświadczają, że zobowiązują się wystąpić bez zbędnej zwłoki do Gminy W. o nabycie od niej w trybie bezprzetargowym działki gruntu nr (...)/26, A.(...),

obręb M. położonej w W. u zbiegu ulic M. i S., a następnie zobowiązują się, jeżeli odpowiednie organy Gminy W. wyrażają zgodę na zbycie tej nieruchomości i sporządzą w tym zakresie odpowiednie dokumenty, kupić ją i odsprzedać „W.(...)” sp. z o.o. po cenie nabycia z doliczeniem poniesionych niezbędnych kosztów związanych z nabyciem”. Strony zmieniły także brzmienie § 5 umowy przedwstępnej w ten sposób, iż określiły nowy termin zawarcia umowy przyrzeczonej, a mianowicie oświadczyły, że umowa przedwstępna sprzedaży zostanie zawarta do dnia 31.07.2006 r.

Decyzją nr (...)/2006 z dnia 23.01.2006 r. o warunkach zabudowy, Prezydent W. ustalił na rzecz „W.(...)” sp. z o.o. warunki zabudowy przy ul. M. w W., oznaczenie geodezyjne: obręb M., A(...), działki nr (...) i części działek nr (...) i A(...) cz. działek nr (...) dla inwestycji obejmującej budowę pawilonu handlowego o powierzchni sprzedaży ok. 1.190 m<sup>2</sup> wraz z elementami infrastruktury technicznej.

Pismem z dnia 4.08.2006 r. adresowanym do M. P. i R. C. - „C.(...)” sp. z o.o. powód zwrócił się z prośbą o wyznaczenie terminu podpisania umowy przyrzeczonej bądź też przedłużenie przedwstępnej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. W piśmie tym powód zrelacjonował przebieg spotkania, które odbyło się w dniu 4.08.2006 r. w hotelu „W.” pomiędzy R. J., reprezentującym powodową spółkę oraz adresatami pisma reprezentującymi pozwaną spółkę. Celem spotkania było sfinalizowanie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 5.10.2005 r. Na spotkaniu strona sprzedająca odmówiła wyznaczenia terminu i miejsca przystąpienia do umowy przyrzeczonej, uzasadniając ten fakt upływem terminu przewidzianego na zawarcie umowy przyrzeczonej, który określony został w aneksie do umowy przedwstępnej na dzień 31.07.2006 r. Jednocześnie powód nadmienił, iż na dwa tygodnie przed upływem terminu zawarcia przyrzeczonej umowy Prezes Zarządu powodowej spółki – R. J. prowadził intensywne rozmowy na temat podpisania przedmiotowej umowy. R. C. zapewnił prezesa, iż podpisanie umowy zostanie dokonane i nie będzie z tym „żadnych problemów” - jedynym problemem w dniu prowadzenia przedmiotowych rozmów była nieobecność współnika spółki „C.(...)”, który w tym czasie przebywał na wakacjach na Litwie, gdzie miał pozostać do dnia 31.07.2006 r. Uzgodniono termin spotkania na dzień 4.08.2006 r. Pozwana w piśmie z dnia 10.08.2006 r. ustosunkowując się do pisma powoda z dnia 4.08.2006 r. stwierdziła, iż roszczenia powodowej Spółki do zawarcia umowy przyrzeczonej wygasły wobec faktu, że pomimo upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej powodowa Spółka nie wyraziła gotowości do zawarcia umowy (nie uzyskała prawomocnego pozwolenia na budowę zamierzonej inwestycji), a ponadto nie

wywiązała się z § 6 umowy przedwstępnej, a mianowicie nie wpłaciła do wyżej wymienionego terminu ceny nieruchomości. Wyraziła jednak gotowość do sprzedaży nieruchomości, nie zaś do zawierania jakichkolwiek umów przedwstępnych.

Pismem z dnia 10.08.2006 r. strona powodowa wezwała pozwaną do stawiennictwa w wyznaczonym terminie na dzień 18.08.2006 r., godz. 12<sup>00</sup>, w Kancelarii Notarialnej Notariusza J.A. T. w W. w celu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.

W dniu 18.08.2006 r. w Kancelarii Notarialnej do czynności notarialnej stawił się R. J., jako przedstawiciel strony kupującej. Przedstawiciele „C.(...)” sp. z o.o. - strony sprzedającej nie stawili się.

Do dnia 31.07.2006 r. powód nie zapłacił pozwanemu umówionej ceny nabycia nieruchomości, o której mowa w umowie przedwstępnej.

Dokonując oceny prawnej tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy uznał, że żądanie pozwu nie zasługuje na uwzględnienie z tego względu, że nie ziszcili się warunek zawieszający uzależniający zobowiązanie stron od uzyskania przez powodową Spółkę pozwolenia na budowę (§ 5 umowy), a nadto powodowa Spółka nie zapłaciła ceny sprzedaży przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd Apelacyjny odmiennie ocenił ten stan faktyczny. Podniósł, że sformułowanie spornego § 5 umowy przedwstępnej nie daje podstaw do przyjęcia, iż strony zastrzegły warunek zawieszający, uzależniający skuteczność zobowiązania z umowy przedwstępnej od uzyskania przez kupującego pozwolenia na budowę. Jest to określenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, o czym dobitnie świadczy zmiana § 5 dokonana aneksem do umowy z dnia 26.04.2006 r. Sąd ten wskazał też, że na przeszkodzie zawarciu umowy przyrzeczonej nie stał także fakt niezapłacenia ceny przez kupującego. Cena ta miała być zapłacona przed zawarciem umowy przyrzeczonej, wszakże sprzedawcy przysługiwało roszczenie o zapłatę, cena mogła być zapłacona w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, przed jej podpisaniem. Sąd Apelacyjny podniósł także, że wprawdzie umowa przedwstępna może być dwustronnie zobowiązująca, jednak nigdy nie jest umową wzajemną. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z zawartym w umowie przedwstępnej zastrzeżeniem zapłaty ceny należnej z przyszłej (przyrzeczonej) umowy sprzedaży przed spełnieniem przez sprzedawcę jego wzajemnego świadczenia przeniesienia własności (stanowiącego zresztą wykonanie umowy przedwstępnej). Takie umowne zastrzeżenie wyłączające równoczesność świadczeń z umowy wzajemnej (z umowy sprzedaży) jest całkowicie dopuszczalne (art. 488 § 1 k.c.) Trzeba tu jednak zastrzec, że zwłoka w spełnieniu świadczenia

wymagalnego w pierwszej kolejności nie uprawnia do odmowy spełnienia świadczenia wzajemnego. Natomiast, jeżeli świadczenia wzajemne powinny być spełnione jednocześnie, każda ze stron może powstrzymać się ze spełnieniem świadczenia, dopóki druga strona nie zaoferuje świadczenia wzajemnego (art. 488 § 2 k.c.).

Generalnie zatem, według treści nawiązanego między stronami stosunku prawnego, wynikającego z umowy przedwstępnej, każda ze stron jest uprawniona i zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej, a obok tego, odrębnie, strona powodowa jako kupujący została zobowiązana do zapłaty ceny. Może zatem strona powodowa w trybie art. 390 § 2 dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Natomiast strona pozwana mogła dochodzić zapłaty ceny.

Wyrok ten w części uwzględniającej powództwo zaskarżyła pozwana Spółka wnosząc skargę kasacyjną. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 390 § 1 i 2 k.c. oraz art. 65 w związku z art. 89 k.c. Wskazując na powyższe domagała się uchylenia wyroku w zaskarżonej części i orzeczenia co do istoty sprawy, względnie przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Stan faktyczny w niniejszej sprawie jest w zasadzie bezsporny. Problem sprawdza się jedynie do oceny prawnej. Zasadniczo odmienne stanowiska zajęły w tym przedmiocie nie tylko strony procesu, lecz także sądy obu instancji.

Pierwsza kwestia sporna wiąże się z oceną treści postanowienia § 5 zamieszczonego w umowie przedwstępnej sprzedaży zawartej w dniu 5.10.2005 r. przez strony sporu. Zgodnie z jego treścią strony postanowiły, że przyrzeczona umowy sprzedaży zostanie zawarta, po uzyskaniu kosztem i staraniem powodowej Spółki warunków zabudowy i prawomocnego pozwolenia na budowę zamierzonej przez tę spółkę inwestycji w terminie do dnia 28.02.2006 r. z tym, że strony zobowiązały się dokonać odpowiedniego przedłużenia tego terminu, jeżeli postępowanie administracyjne w tym zakresie będzie się przedłużać z przyczyn niezależnych od stron, na okres do 30.04.2006 r. Z tej możliwości strony skorzystały i aneksem z dnia 26.04.2006 r. zmieniły treść § 5 umowy przedwstępnej w ten sposób, że określiły nowy termin zawarcia umowy przedwstępnej, ustalając datę 31.07.2006 r. Rozstrzygnięcie sporu, czy strony określiły jedynie termin zawarcia umowy przyrzeczonej, czy też w § 5 (z uwzględnieniem jego zmiany) wprowadziły do umowy przedwstępnej warunek zawieszający i termin, ma podstawowe znaczenie w sprawie. Jak bowiem ustalono,

przed dniem 31.07.2006 r. powodowa Spółka uzyskała jedynie decyzję o warunkach zabudowy, natomiast nie otrzymała pozwolenia na budowę. Jeśli więc uznać, że wolą stron, wyrażoną w treści § 5 umowy przedwstępnej było wprowadzenie warunku zawieszającego, to warunek ten nie został spełniony, a tym samym pozwana Spółka mogłaby skutecznie uchylić się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Tak przyjął Sąd Okręgowy, taki też pogląd prezentuje pozwana Spółka.

Powstaje jednak pytanie, czy jest to pogląd uzasadniony.

Przez warunek w ścisłym tego słowa znaczeniu rozumie się zamieszczenie w treści czynności prawnej zastrzeżenia, które uzależnia powstanie lub ustanie jej skutków od zdarzenia przyszłego i niepewnego. Nie stanowi warunku, *sensu stricto* (a więc nie podlega przepisom o warunku) zastrzeżenie uzależniające skuteczność czynności prawnej od zdarzenia, które z pewnością nastąpi. Sąd Apelacyjny – ustalając zgodny zamiar stron przy formułowaniu pierwotnej treści § 5 umowy przedwstępnej – zwrócił uwagę na to, że sama treść § 5 umowy przedwstępnej nie daje podstaw do przyjęcia, jakoby wolą stron było uzależnienie zawarcia umowy przyrzeczonej od uzyskania przez powodową Spółkę decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę. W sytuacji, gdy z jednej strony sformułowanie § 5 umowy przedwstępnej nastąpiło w akcie notarialnym sporządzonym przez profesjonalistę (osobę zaufania publicznego), z drugiej zaś gdy § 5 jest diametralnie odmiennie interpretowany przez strony umowy, nie można przejść do porządku dziennego nad wykładnią językową tego postanowienia, jak to uczynił Sąd Apelacyjny. W § 5 umowy strony nie postanowiły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta „pod warunkiem” uzyskania przez powodową Spółkę decyzji o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę. Nie użyły też równoważnych określeń typu „o ile pozwana Spółka uzyska” względnie „jeżeli powodowa Spółka uzyska wspomniane decyzje”. Treść § 5 umowy przedwstępnej stanowi, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta „po uzyskaniu” w/w decyzji w terminie do 28.02.2006 r. Wbrew twierdzeniom zawartym w skardze kasacyjnej takie określenie uzasadnia wniosek, że chodziło tylko o ustalenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Na taką intencję stron może wskazywać treść § 4 aneksu, w którym przecież stwierdzono, że „stawający zmieniają treść § 5 powołanej przedwstępnej umowy sprzedaży w ten sposób, że określają nowy termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Stawający oświadczają, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie do dnia 31.07.2006 r.”. Należy przecież zauważyć, że w ten sposób dokonano zmiany całego § 5 umowy przedwstępnej, a nie jego części. Gdyby bowiem

chodziło o dokonanie zmiany § 5 umowy przedwstępnej jedynie w części, to wówczas użyłoby sformułowania np. „dokonują zmiany tylko w ten sposób, że (...)” względnie „zmieniają jedynie w zakresie (...)” lub podobnie. Dla oceny treści § 5 umowy przedwstępnej z punktu widzenia tego, czy zastrzeżono tylko termin zawarcia umowy przyrzeczonej, czy też – jak chce pozwana – zastrzeżono warunek zawieszający i termin, istotne są ustalenia faktyczne dotyczące zachowania się pozwanej Spółki po 31.07.2006 r. Ustalono przecież, że pozwana Spółka na wezwanie strony powodowej z dnia 4.08.2006 r. odmówiła zarówno przedłużenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, jak i samego zawarcia umowy przyrzeczonej powołując się na to, że roszczenie powódki o zawarcie umowy wygasło; że powódka nie wywiązała się z obowiązku wpłacenia ceny przed podpisaniem umowy wreszcie, że powódka nie uzyskała pozwolenia na budowę. Ostatecznie pozwana odmówiła zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż jej przedstawiciele nie stawili się u notariusza. Nie ulega więc wątpliwości, że pozwana uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej, mimo że:

Po pierwsze, upływ terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje wygaśnięcia roszczenia, skoro art. 390 § 3 k.c. wyraźnie stanowi, że roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa miała być zawarta. Termin ten nie upłynął.

Po wtóre, wynikający z § 6 umowy obowiązek powodowej Spółki jako kupującego zapłacenia całej ceny przed podpisaniem umowy przyrzeczonej mógł być zrealizowany po sporządzeniu umowy przez notariusza, a przed jej podpisaniem. W tej sytuacji dopiero odmowa zapłacenia ceny upoważniałaby pozwaną Spółkę do uchYLENIA się od podpisania umowy.

Po trzecie, w § 8 umowy przedwstępnej zawarto dodatkowe zastrzeżenie, że wydanie przedmiotu umowy kupującemu nastąpi w terminie 3 dni od zawarcia umowy przyrzeczonej, po uprzedniej zapłacie całej ceny sprzedaży. Jest to więc dodatkowe zabezpieczenie interesów pozwanej Spółki.

Po czwarte, uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę była zainteresowana wyłącznie powodowa Spółka, co znalazło wyraz w treści § 5 umowy przedwstępnej; umowa przyrzeczona miała być zawarta „po uzyskaniu” decyzji administracyjnych w terminie początkowo 28.02.2006 r., a następnie 31.07.2006 r., a nie „pod warunkiem” uzyskania tych decyzji przez powodową Spółkę. Jeśli więc powodowa Spółka nie mając pozwolenia na budowę w terminie do 31.07.2006 r. zabiegała o dalsze przedłużenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, a wobec odmowy pozwanej

przedłużenia zdecydowała się przystąpić do zawarcia umowy przyrzeczonej, to uchylenie się pozwanej Spółki od zwarcia tej umowy nie było usprawiedliwione i nie sposób wskazać przekonujących racji takiego postępowania.

2. Druga kwestia sporna wiązała się z § 6 umowy przedwstępnej. Zgodnie z jego treścią powodowa Spółka jako kupująca zobowiązała się do zapłacenia całej ceny przed podpisaniem umowy przyrzeczonej. Pozwana Spółka zarzuca, że z tego obowiązku strona powodowa się nie wywiązała, co uzasadniało jej odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej. Stanowisko to nie jest uzasadnione jeśli zważyć, że termin zapłacenia całej sumy został określony jako „przed podpisaniem umowy”. Jest to nawiązanie do powszechnej praktyki notarialnej przy zawieraniu umowy sprzedaży. Kupujący ma dokonać przelewu kwoty stanowiącej cenę przed podpisaniem umowy. Taki też sposób uiszczenia ceny sprzedaży przyjęto w umowie przedwstępnej w niniejszej sprawie. Jeśli więc pozwana Spółka nie wezwała powódki do wcześniejszego, niż przed podpisaniem umowy przyrzeczonej, zapłacenia całej ceny, to obowiązuje termin wskazany w umowie przedwstępnej. Skoro tak, to nie można zarzucać powodowej Spółce, że nie wykonała swojego zobowiązania z umowy przedwstępnej, bowiem nie doszło nawet do sporządzenia projektu umowy przyrzeczonej, który strony mogłyby podpisać. W tych okolicznościach pozwana nie mogła zasadnie uchylić się od przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej z tego względu, że powódka nie zapłaciła całej ceny sprzedaży. Niezależnie od tego wskazano już wyżej, że zabezpieczenie interesu pozwanej Spółki nastąpiło dodatkowo w § 8 umowy przedwstępnej.

3. W skardze kasacyjnej zarzuca się także, że uwzględniając powództwo przez nakazanie pozwanej Spółce złożenia oświadczenia woli o określonej treści zawierającej istotne postanowienia umowy sprzedaży, Sąd Apelacyjny nie zachował zasady, iż umowa przyrzeczona ma odpowiadać ustalonym przez strony postanowieniom umowy przedwstępnej.

Przede wszystkim należy zauważyć, że w pewnych przypadkach ustalenie obowiązku złożenia oświadczenia woli jest równoznaczne z dokonaniem czynności prawnej, której koniecznym składnikiem jest również oświadczenie woli żądającego ustalenia tego obowiązku. Dotyczy to np. orzeczenia ustalającego obowiązek złożenia oświadczenia woli po stronie kontrahenta umowy przedwstępnej, który odmawia zawarcia umowy przyrzeczonej. W takiej sytuacji orzeczenie sądu prowadzi do zastąpienia samej umowy (por. uchwałę składu 7 sędziów SN z dnia 7.01.1967 III CZP 32/66, OSNCP 1968, nr 12, poz. 199). Z takim orzeczeniem mamy do czynienia w



niniejszej sprawie. Formułując treść wyroku, który zastępuje umowę, Sąd Apelacyjny nie mógł określić terminu płatności ceny „przed podpisaniem umowy”, skoro wyrok zastępuje umowę. Jest zaś oczywiste, że pozwanej przysługuje roszczenie o zapłacenie ustalonej i wskazanej w wyroku ceny sprzedaży.

Z tych względów, na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c., orzeczono jak w sentencji.