



Sygn. akt III CSK 268/08

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 stycznia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M.K. i K.K.

przeciwko P.O.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 21 stycznia 2009 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 20 maja 2008 r., sygn. akt [...],

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

Uzasadnienie

Powódki M.K. i K.K. wniosły o zobowiązanie pozwanego P.O. do złożenia oświadczenia woli, na podstawie którego sprzedaje on powódkom w udziałach po 1/2 części w stanie wolnym od obciążeń prawo własności nieruchomości lokalowej nr 1 położonej w K. przy ulicy S., dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą [...], za cenę 210.000 zł oraz o stwierdzenie, że jeżeli na dzień uprawomocnienia się wyroku przedmiotowa nieruchomość lokalowa będzie obciążona jakimikolwiek prawami osób trzecich, to cena jej sprzedaży zostanie obniżona o wartość tego obciążenia.

Pozwany wnioskował o oddalenie powództwa podnosząc, że - wbrew twierdzeniom powódek - nie zawarł z nimi umowy przedwstępnej, z której wywodzą one roszczenia zgłoszone w pozwie. Z ostrożności procesowej podniósł zarzut przedawnienia tych roszczeń.

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 4 lutego 2008 r. oddalił powództwo, opierając rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i wnioskach.

W dniu 27 marca 2003 r. strony niniejszego sporu zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży lokalu użytkowego nr 5 położonego w K. przy ulicy S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i we współwłasności gruntu za cenę 140.000 zł. Pozwany, jako sprzedający, zobowiązał się do zawarcia z powódkami, jako kupującymi, umowy przyrzeczonej w terminie do 1 czerwca 2003 r. W pkt IX aktu notarialnego strony zastrzegły, że przy umowie przyrzeczonej zostanie ustanowione na rzecz powódek prawo pierwokupu lokalu nr 1 położonego nad lokalem nr 5 na warunkach, które strony ustalą.

Umowa przyrzeczona zawarta została 28 maja 2003 r. w formie aktu notarialnego. W pkt IX tej umowy strony postanowiły, że sprzedający ustanawia na rzecz kupujących prawo odkupu lokalu nr 1 znajdującego się nad lokalem użytkowym nr 5 na następujących warunkach: „w przeciągu sześciu miesięcy od dnia kiedy lokal zostanie opróżniony z osób i rzeczy, za cenę nie wyższą niż 210.000 zł”. Prawo odkupu zostało ujawnione w księdze wieczystej.

Strony były zainteresowane sfinalizowaniem umowy sprzedaży lokalu nr 1 za cenę 210.000 zł. Powódki chciały, aby lokal ten został wcześniej zwolniony przez najemcę. Pozwany dążył do uzyskania gwarancji zakupu lokalu przez powódki na ustalonych w umowie warunkach. Podejmował też – nieskutecznie - działania zmierzające do wyeksmitowania najemcy.

W listopadzie 2005 r. powódki dowiedziały się o śmierci najemcy lokalu nr 1. Pełnomocnik pozwanego w dniu 16 stycznia 2006 r. w czasie spotkania z powódkami w kancelarii notarialnej odmówił zawarcia umowy sprzedaży na warunkach uzgodnionych w umowie z 28 maja 2003 r. Nie przyjął też oferty powódek zakupu lokalu za cenę 210.000 zł i nie odpowiedział na ich wezwanie do próby ugodowej. Rynkowa wartość lokalu nr 1 wynosi 910.000 zł.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał, że uzgodnienia dokonane przez strony w pkt IX umowy z dnia 28 maja 2003 r. nie zawierają wszystkich koniecznych elementów treści umowy przedwstępnej, gdyż nie określono w nich szczegółowo przedmiotu umowy, ceny i terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Uzależnienie zawarcia umowy sprzedaży od wcześniejszego zwolnienia lokalu przez osobę z niego korzystającą jest wprawdzie dopuszczalne w świetle swobody umów (art. 353¹ k.c.), nie jest jednak oznaczeniem terminu zawarcia tej umowy w rozumieniu art. 389 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym w chwili dokonania tej czynności. Powódki nie mają zatem roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży lokalu na warunkach określonych w pkt IX wzmiankowanej umowy.

Sąd Apelacyjny na skutek apelacji powódek wyrokiem z dnia 20 maja 2008 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że zobowiązał pozwanego do złożenia oświadczenia woli, mocą którego sprzedaje on powódkom własność lokalu nr 1 o powierzchni 92,69 m² wraz ze związanym z tym prawem udziałem we współwłasności działki nr [...] objętej KW [...] oraz udziałem we współwłasności budynku wynoszącym 9267/45577, w udziałach po 1/2 części za cenę 210.000 zł, oddalił powództwo i apelację w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny nie podzielił oceny Sądu pierwszej instancji, co do charakteru uzgodnień zawartych w pkt IX umowy z dnia 28 maja 2003 r. wskazując,

że ustaleniami stron poprzedzającymi zawarcie tej umowy objęte zostały wszystkie istotnie postanowienia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Strony dążyły do zawarcia umów sprzedaży dwóch lokali (lokalu nr 5 i usytuowanego nad nim lokalu nr 1). Nie miały wątpliwości co do tego, jakiego lokalu dotyczą zapisy zawarte w punktach IX umów z 27 marca i 28 maja 2008 r. Nie można zatem uznać, że zapisy te nie określały precyzyjnie przedmiotu sprzedaży. Cena nabycia określona została stanowczo na sumę nie wyższą niż 210.000 zł. Miała ona zmotywować powódki do zakupu lokalu w przyziemiu. Pozwany liczył też na zawarcie umowy przyrzeczonej w nieodległym terminie. Wykonanie umowy w terminie uchroniłoby pozwanego przed skutkami gwałtownego wzrostu cen lokali mieszkalnych, który nastąpił w latach 2005-2006. Umowa przedwstępna może określać termin zawarcia umowy przyrzeczonej w powiązaniu z warunkiem. W konkretnym stanie faktycznym nieodległe zwolnienie lokalu nr 1 przez najemcę było jednak – w ramach rozsądnych oczekiwań – pewne. Lokal ten zamieszkiwała samodzielnie osoba wiekowa, która w okresach konieczności korzystania z pomocy innych osób zaspakajała swoje potrzeby mieszkaniowe w innym miejscu. Nie zachodziła więc obawa, że w stosunek najmu może wstąpić osoba bliska najemcy. W tych okolicznościach wymaganie oznaczenia w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej zostało spełnione. W konsekwencji, żądanie pozwu w części dotyczącej zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli jest usprawiedliwione.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c. pozwany wniósł o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w całości i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie tego orzeczenia i oddalenie apelacji powódek i zasądzenie od nich na rzecz powoda kosztów procesu.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej podniósł zarzuty naruszenia:

- art. 389 w związku z art. 390 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia przez strony umowy sprzedaży lokalu nr 5 przez ich błędną wykładnię oraz nie zastosowanie art. 65 k.c. i niezasadne przyjęcie,

że oświadczenia stron zawarte w pkt IX tej umowy stanowi umowę przedwstępną;

- błędną wykładnię art. 389 k.c. i przyjęcie, że pkt IX wymienionej umowy spełnia wszystkie wymagania umowy przedwstępnej, w tym co do wskazania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, jej przedmiotu i ceny sprzedaży lokalu;
- art. 596-602 k.c. przez ich błędną wykładnię i art. 353¹ w związku z art. 65 k.c. przez ich niezastosowanie i przyjęcie, że w pkt. IX umowy z dnia 28 maja 2003 r. strony nie ustanowiły prawa pierwokupu;
- art. 353¹ w związku z art. 65 k.c. przez ich niezastosowanie i pominięcie, że strony uzgadniając postanowienia pkt IX umowy z dnia 28 maja 2003 r. były uprawnione do zawarcia umowy nienazwanej;
- art. 117 i art. 118 oraz art. 390 § 3 k.c. przez ich niezastosowanie i nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia podniesionego przez pozwanego.

Druga podstawę kasacyjną skarżący wypełnił zarzutami naruszenia: art. 233 w związku z art. 382, art. 328 § 2 w związku z art. 387 § 1 i art. 391 § 1, art. 321 § 1 w związku z art. 386 § 1 i art. 391 § 1, art. 370¹ w związku z art. 368 § 1 pkt 5 k.p.c. oraz art. 98 i art. 100 k.p.c.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powódki wniosły o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ocenę zasadności skargi kasacyjnej trzeba rozpocząć od rozważenia najdalej idącego zarzutu, wskazującego na rozpoznanie apelacji podlegającej odrzuceniu z mocy – obowiązującego w chwili wniesienia tego środka odwoławczego - art. 370¹ k.p.c. Według skarżącego, apelacja powódek zawierająca żądanie „zmiany zaskarżonego wyroku i zasądzenia powództwa w całości” nie odpowiada wymaganiu przewidzianemu w art. 368 § 1 pkt 5 k.p.c. Zapatrywania tego nie można jednak podzielić, gdyż tak sformułowany wniosek apelacji zawiera wyraźnie sprecyzowane oczekiwanie zmiany kwestionowanego rozstrzygnięcia i wskazuje jej zakres. Już tylko na marginesie zauważyć należy,

iż skuteczne zarzucenie sądowi drugiej instancji zaniechania odrzucenia apelacji wymaga podniesienia również zarzutu naruszenia art. 373 k.p.c.

Istota sporu w rozpoznawanej sprawie sprowadza się do oceny charakteru prawnego postanowień zamieszczonych w pkt IX umowy zawartej przez strony w dniu 28 maja 2003 r. w formie aktu notarialnego, a ściślej rzecz ujmując do rozstrzygnięcia, czy postanowienia te mogą być zakwalifikowane jako przejaw woli stron zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego. Zasadnicze kontrowersje budzi kwestia, czy złożone przez strony oświadczenia woli doprowadziły do uzgodnienia wszystkich koniecznych przesłanek ważności umowy przedwstępnej. Źródłem sporu jest zapis umowy stwierdzający, że pozwany ustanawia na rzecz powódek prawo odkupu lokalu nr 1 przy ulicy S. w K., znajdującego się nad lokalem nr 5 w przeciągu sześciu miesięcy od dnia, kiedy lokal ten zostanie opróżniony z osób i rzeczy, za cenę nie wyższą niż 210.000 zł. W stanie prawnym obowiązującym w chwili dokonania tego zapisu umowa przedwstępna musiała określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej oraz termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona. Istotne było zatem odtworzenie rzeczywistej woli stron dokonujących tego uzgodnienia.

Z przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku wiążących ustaleń faktycznych wynika, że zgodnym zamiarem stron było sfinalizowanie sprzedaży dwóch lokali. Przed przystąpieniem do realizacji tego zamiaru strony uzgodniły, że cena za oba lokale wynosić będzie 350.000 zł (140.000 za lokal nr 5 i 210.000 zł za lokal nr 1). Przeszkodę do zawarcia umowy sprzedaży obu lokali jednocześnie stanowił fakt, że lokal nr 1 zajmowany był przez najemcę na podstawie przydziału uzyskanego w okresie obowiązywania szczególnego trybu najmu. Powódki zainteresowane były nabyciem tego lokalu bez żadnych obciążeń. Chciały jednak zagwarantować sobie prawo nabycia tego lokalu po opuszczeniu go przez najemcę. Pozwany podejmował faktyczne działania zmierzające do spełnienia tego warunku (eksmisji najemcy). W umowie przedwstępnej sprzedaży lokalu nr 5 strony wskazały, że w umowie przyrzeczonej zostanie ustanowione na rzecz powódek prawo pierwokupu lokalu nr 1. Ostatecznie jednak w umowie sprzedaży lokalu nr 5 znalazł się zapis o przytoczonej wyżej spornej treści. Strony nie zawarły odrębnej umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu nr 1, gdyż notariusz sporządzająca

wymienione akty notarialne uważała, że nie jest to możliwe w sytuacji, w której lokal ten jest zajęty i nie wiadomo, kiedy nastąpi jego opróżnienie.

Dokonując interpretacji woli stron wyrażonej w pkt IX umowy z dnia 28 maja 2003 r. z odwołaniem się do przytoczonych okoliczności Sąd Apelacyjny uznał, że rzeczywistym ich zamiarem było zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu nr 1. Wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącego, ocenę tę - uwzględniającą reguły wynikające z art. 65 k.c. - trzeba uznać za trafną. Wniosek, że w ustalonej sekwencji zdarzeń strony zdecydowały się na przeniesienie własności lokalu nr 1 i postanowiły odroczyć zawarcie w tym przedmiocie umowy stanowczej w związku z oczekiwaniem na opróżnieniu tego lokalu z osób i rzeczy, jest w pełni usprawiedliwiony. Nie podważają go skutecznie zapisy o ustanowieniu na rzecz powódek prawa pierwokupu (w umowie z 27 marca 2003 r.) oraz prawa odkupu (w umowie z 28 maja 2003 r.). Dokonane one zostały – jak trafnie zauważył Sąd Apelacyjny - w związku z określonym rozumieniem przez notariusza sposobu oznaczenia w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Okoliczność ta nie może mieć jednak przesądzać charakteru dokonywanej czynności. Zgodzić się też należy z oceną Sądu Apelacyjnego, że odwołanie się do konstrukcji prawa pierwokupu i prawa odkupu było nieprzydatne do osiągnięcia zamierzonego przez strony celu umowy i oderwane od przesłanek konstytuujących te prawa. Zarzuty naruszenia art. 389 w związku z art. 390 § 2 k.c., art. 65 k.c. i art. 233 w związku z art. 382 k.c., zmierzające do zakwestionowania dokonanej przez Sąd Apelacyjny wykładni spornych zapisów umowy oraz wysnutego na ich podstawie wniosku, że odzwierciedlają one wolę zawarcia umowy przedwstępnej, a nie innej umowy nienazwanej lub zastrzeżenia prawa pierwokupu, trzeba więc uznać za bezzasadne.

Chybione okazały się też zarzuty podważające dokonaną przez Sąd Apelacyjny ocenę ważności zawartej przez strony umowy przedwstępnej przez pryzmat przesłanek określonych w art. 389 k.c.

W postępowaniu sądowym, którego przedmiotem jest realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, sąd ustala treść tej umowy na podstawie odpowiednich postanowień zawartych w umowie przedwstępnej. W razie potrzeby

uzupełnia ich treść postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozycyjnych, zasad współżycia społecznego lub ustalonych zwyczajów, dokonując wykładni umowy przedwstępnej zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 65 k.c. W wyniku tych zabiegów sądu orzeczenie zastępujące umowę przyrzeczoną może nie pokrywać się ściśle z treścią poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2008 r., II CSK 414/07, nie publ.). Strony istotnie nie dokonały pełnego opisu przedmiotu umowy przyrzeczonej, pomijając powierzchnię lokalu oraz związane z nim udziały we współwłasności gruntu i we współwłasności nie wydzielonych częściach budynku. Biorąc pod uwagę fakt, że lokal nr 1 położony jest bezpośrednio nad lokalem nr 5 i dokonanie jego dokładnego opisu możliwe było na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Apelacyjny w sposób uprawniony przyjął, że przedmiot przyrzeczonej umowy sprzedaży określony został w sposób dostateczny, umożliwiając jego identyfikację. We właściwy też sposób dał temu wyraz w sentencji zaskarżonego wyroku. Bezpodstawny jest zatem także - wyprowadzony przez skarżącego z odmiennych założeń - zarzut procesowy naruszenia zakazu orzekania ponad żądanie.

Sąd Apelacyjny trafnie uznał, że uzgodnieniem stron objęta została cena sprzedaży lokalu nr 1. Odnoszący się do tej kwestii zapis „za cenę nie wyższą niż 210.000 zł” - w kontekście wcześniejszych zgodnych ustaleń stron, co do ceny sprzedaży obu lokali i faktu nie kwestionowania przez żadną z nich tych ustaleń po zawarciu umowy - usprawiedliwia wniosek, że cena sprzedaży określona została na wymienioną kwotę w sposób stanowczy.

Nie jest też uzasadniony zarzut wadliwej oceny ważności zawartej przez strony umowy przedwstępnej w płaszczyźnie spełnienia przesłanki określenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Artykuł 389 k.c. – w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia przez strony umowy przedwstępnej - nie zawierał bliższych wskazań, co do dopuszczalnych sposobów oznaczenia w tej umowie terminu, w ciągu którego ma dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zróżnicowanie konkretnych sytuacji i różnorodność przeszkód uniemożliwiających stronom zawarcie umowy definitywnej uniemożliwiają wypracowanie w tym zakresie jednej uniwersalnej reguły. W tej sytuacji zrozumiałymi są zróżnicowane poglądy

w odniesieniu do sposobu i precyzji określenia tego terminu (zob. w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 1958 r. I CO 11/58, OSPiKA 1959, nr 10, poz. 256, stanowiącą zasadę prawną). W doktrynie wskazuje się na możliwość powiązania terminu z warunkiem. Zastosowania takiej konstrukcji nie wyłącza również judykatura m.in. w sytuacjach, w których umowa przyrzeczona ma zostać zawarta po dopełnieniu przez jedną ze stron formalności umożliwiających zawarcie umowy definitywnej, jeżeli ich wynik – przy dochowaniu należytej staranności – możliwy jest do określenia i uznania za niewątpliwy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2001 r., I CKN 214/99, OSNC 2002, nr 5, poz. 65). Do tego poglądu odwołał się Sąd Apelacyjny przyjmując, że opróżnienie lokalu nr 1 pozostawało jedynie kwestią nieodległego czasu. Konstatacja ta nie jest – wbrew zarzutowi skarżącego – wynikiem wadliwej wykładni art. 389 k.c., lecz rezultatem oceny, że w konkretnym stanie faktycznym warunek określenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej został spełniony. Skuteczne podważenie tej oceny nie jest możliwe w drodze zarzutu błędnej wykładni art. 389 k.c.

Nie można natomiast odmówić słuszności zarzutowi uchylenia się przez Sąd Apelacyjny od odniesienia się do zarzutu przedawnienia roszczeń powódek, opartego na art. 390 § 3 k.c. Zarzut taki pozwany podniósł w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji i podtrzymywał konsekwentnie w postępowaniu apelacyjnym. Obowiązkiem Sądu Apelacyjnego, rozpoznającego wszakże sprawę merytorycznie, było więc – wobec przyjętej koncepcji rozstrzygnięcia – rozważenie tego zarzutu i dokonanie oceny jego skuteczności. Tymczasem z motywów zaskarżonego wyroku wynika – jak trafnie podniósł skarżący – że zarzut ten pozostał poza zakresem rozważań Sądu. Uchybienie to usprawiedliwia zarzut naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Nie pozwala też skutecznie odeprzeć zarzutu naruszenia art. 390 § 3 w związku z art. 117 i art. 118 k.c.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.