



Sygn. akt III CSK 116/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Krzysztof Pietrzykowski

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa M. K.

przeciwko SOC-AL sp. z o.o.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 13 stycznia 2011 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 17 listopada 2009 r.,

- 1) **uchyla zaskarżony wyrok i zmienia wyrok Sądu Okręgowego z dnia 17 czerwca 2009 r. w ten sposób, że powództwo oddala;**
- 2) **zasądza od powoda na rzecz pozwanego zwrot całości poniesionych kosztów postępowania, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 3 września 2008 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo M. K. i A. G., w którym powodowie domagali się zobowiązania pozwanej Spółki S.-A. do złożenia oświadczenia woli, mocą którego Spółka sprzedaje powodom po połowie własność nieruchomości położonej w A. składającej się z działek nr 1230/2 o pow. 19 a, 63 m² objętej KW KRI /.../ prowadzonej przez Sąd Rejonowy oraz prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w A. składającej się z działki 1236/10 o pow. 81a, 60 m² wraz ze stanowiącymi odrębną własność budynkami, a na wypadek uznania, że przejście na powódkę części uprawnień z umowy przedwstępnej było bezskuteczne, powód domagał się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia o sprzedaży na jego rzecz w całości praw do przedmiotowych nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił, że zgodnie z przedwstępną umową sprzedaży wyżej opisanych praw do nieruchomości, zawartą w dniu 28 marca 2006 r. przez powoda i pozwaną Spółkę, umowa przyrzeczona miała być zawarta w dniu zapłaty całej ceny, lecz nie później niż do 30 września 2007 r. Celem zawarcia umowy przedwstępnej było niedopuszczenie do sprzedaży nieruchomości przed uzyskaniem przez sprzedającego całej kwoty ceny kupna. Powód nie wpłacił ceny w umówionym terminie i zarówno w tej dacie, jak i w późniejszym ewentualnym terminie zawarcia umowy tj. 10 października 2007 r. powodowie nie dysponowali kwotą konieczną do zapłaty ceny. Pozwana była gotowa zawrzeć umowę przyrzeczoną także po 30 września 2007 r., a wobec nie spełnienia przez powoda warunku faktycznego zapłaty ceny w wyznaczonych terminach, z powodu braku koniecznych na ten cel środków uznała, że umowa wygasła. Sąd Okręgowy przyjął, że w tej sytuacji, skoro do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie uprawnionego powoda i nie ma podstaw do przyjęcia, że strona pozwana uchylła się bezpodstawnie od jej zawarcia, po stronie powoda nie powstało roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej. Żądanie powódki uznał za nieuzasadnione także z powodu braku łączącej ją z pozwaną umowy przedwstępnej.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 19 grudnia 2008 r. oddalił apelację powodów od wyroku Sądu Okręgowego w części dotyczącej oddalenia ich żądania przeniesienie przedmiotowych praw na ich rzecz po połowie, a w pozostałym zakresie uchylił wyrok i sprawę przekazał Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. W stanie faktycznym ustalonym przez Sąd Okręgowy, Sąd Apelacyjny przyjął jednak - odmiennie niż ten Sąd - że z literalnego brzmienia § 4 umowy przedwstępnej wynika, iż termin 30 września 2007 r. został zastrzeżony dla zawarcia umowy, a nie dla zapłaty ceny. W związku z tym za wykazane przez powoda uznał jego twierdzenie, że strona pozwana nie chciała z nim zawrzeć umowy przyrzeczonej i dlatego przysługuje mu roszczenie o jej zawarcie. Przyczyną uchylenia wyroku były wątpliwości, jakie powziął Sąd Apelacyjny odnośnie do tego, czy strony ustaliły w umowie przedwstępnej cenę w sposób stanowczy i jaka jest jej wysokość.

Kolejnym wyrokiem z dnia 17 czerwca 2009 r. Sąd Okręgowy, w uwzględnieniu powództwo M. K. zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży powodowi własności nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego wraz ze stanowiącymi odrębną własność budynkami, wskazanych w żądaniu powoda i bliżej w wyroku opisanych, za cenę 209.719,50 zł.

W postępowaniu poprzedzającym jego wydanie pozwana ponowiła wcześniej podnoszone twierdzenia i zarzuty wywodząc, że do podpisania umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda. Wnosiła o przeprowadzenie na tę okoliczność dowodu, który Sąd Okręgowy pominął z uwagi na treść, przesądzającego tę kwestię w sposób wiążący w obecnym postępowaniu, wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 19 grudnia 2008 r.

W zakresie ceny sprzedaży praw do przedmiotowych nieruchomości Sąd Okręgowy ustalił, że strony w umowie przedwstępnej uzgodniły ją w wysokości 233.020,50 zł brutto, plus oprocentowanie w wysokości WIGOR, plus 1%, które to oprocentowanie miało być płatne w terminach do 30 czerwca 2006 r., do 31 grudnia 2006 r., do 30 czerwca 2007 r. i do 30 września 2007 r. na podstawie not obciążeniowych wystawionych przez pozwaną. Nadto strony uzgodniły, że wpłaty na poczet ceny mogą następować w ratach, których wysokość i ilość określi powód,

jako osoba zobowiązana do kupna i w takich przypadkach oprocentowaniu podlegać będzie pozostała do zapłaty kwota. Na poczet ceny powód zapłacił zadek w wysokości 23.302 zł stanowiący 10% ceny. Uzgodnione oprocentowanie miało służyć temu, aby wartość nieruchomości w ustalonym najpóźniej terminie zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 30 września 2007 r. nie malała oraz miało skompensować przesunięcie w czasie zapłaty uzgodnionej ceny. Strony nie przewidywały, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej może się przesunąć poza ten dzień i nie dokonały żadnych ustaleń co do płatności dalszego oprocentowania, także po tej dacie. Wysokość ceny sprzedaży - jak stwierdził Sąd Okręgowy - wynika w sposób niewątpliwy zarówno z § 4 umowy przedwstępnej jak i zeznań osób, które uczestniczyły w podpisaniu umowy. Wskazuje na jej wysokość wielkość zadatku stanowiącego jej 10%, uiszczonego w kwocie 23.302 zł, potwierdzają ją zeznania świadka Z. K. i powoda. W tej sytuacji do uiszczenia pozostaje po zapłacie zadatku reszta ceny wynosząca 209.719,50 zł.

Ponowny wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyła w całości apelacją pozwana Spółka zarzucając nieustalenie okoliczności dotyczących określenia przez strony w umowie przedwstępnej ceny sprzedaży, co skutkowało nieważnością umowy. W tym zakresie strona skarżąca podniosła zarzuty naruszenia art. 386 § 6, art. 233 k.p.c., art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c., a nadto zarzuty naruszenia art. 389, art. 390 § 2 k.c., art. 65 k.c., kierując je przeciwko wyrażonemu w wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 19 grudnia 2008 r. stanowisku, że niezawarcie umowy przyrzeczonej nie nastąpiło z przyczyn leżących wyłącznie po stronie powoda.

Wyrok Sądu Okręgowego w części rozstrzygającej o kosztach postępowania zaskarżył zażaleniem powód.

Sąd Apelacyjny nie podzielił wątpliwości i zarzutów strony apelującej dotyczących ustalenia w umowie przedwstępnej ceny sprzedaży, w szczególności uznał, że stanowiące element tego ustalenia odwołanie się do wskaźnika WIBOR było jednoznaczne i zrozumiałe dla stron, skoro strona pozwana wystawiała oparte na nim noty księgowo, a powód je akceptował i płacił. Przyjęty sposób ustalenia ceny odpowiadał więc wymogom z art. 389 § 1 k.c. Wskazał, że ostatecznie cena sprzedaży wraz z oprocentowaniem zamknęła się kwotą 250.043,84 zł.

Jako niedopuszczalne, z powołaniem się na art. 386 § 6 k.p.c., ocenił zarzuty pozwanej polemizujące ze stanowiskiem wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 19 grudnia 2008 r., przesadzającego, że strona pozwana bezzasadnie uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Z tych względów oddalił apelację.

W uwzględnieniu zażalenia powoda Sąd Apelacyjny zmienił częściowo rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w przedmiocie kosztów postępowania.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego wniesionej przez stronę pozwaną skarżąca zarzuciła:

1) w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego naruszenie: art. 65 § 1 i 2 k.c., art. 89 k.c. art. 389 w zw. z art. 390 § 2 w zw. z art. 158 k.c., w zw. z art. 535 k.c., art. 94 k.c.,

2) w ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania naruszenie art. 247 k.p.c., w zw. z art. 382 § 2 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c.

Wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego. albo o jego zmianę przez uwzględnienie apelacji pozwanej i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania za wszystkie instancje.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wykładnia oświadczeń woli wchodzi w zakres oceny prawnej, która jeśli została dokonana przez sąd apelacyjny w wyroku uchylającym wyrok sądu pierwszej instancji i przekazującym sprawę temu sądowi do ponownego rozpoznania, wiąże sąd pierwszej instancji oraz sąd apelacyjny w dalszym rozpoznaniu sprawy, na podstawie art. 386 § 6 k.p.c. W takiej sytuacji samo powołanie się przez Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku na ten przepis, jako uzasadniający nieuwzględnienie zarzutów apelacyjnych pozwanej, polemizujących z wiążącym ten Sąd jego wcześniejszym wyrokiem, spełnia wymóg należytego uzasadnienia wyroku w tym zakresie, a co za tym idzie czyni bezzasadnym zarzut kasacyjny naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 247 w zw. z art. 382 § 2 k.p.c., który wiąże skarżący z niezakwestionowaniem przez Sąd Apelacyjny dopuszczenia przez Sąd pierwszej instancji dowodu z przesłuchania stron, skierowanego przeciwko osnowie dokumentu w pierwszej kolejności dlatego, że sąd drugiej instancji - bez podniesienia w apelacji lub w toku postępowania apelacyjnego odpowiedniego zarzutu - nie może wziąć z urzędu pod rozważę uchybień prawu procesowemu, popełnionych przez sąd pierwszej instancji, choćby miały wpływ na wynik sprawy (uchwała SN z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55). Nadto wskazać trzeba, że tekst dokumentu, chociaż ma zasadnicze znaczenie dla wykładni ujętych w nim oświadczeń woli, nie stanowi jej wyłącznej podstawy. Pomimo ograniczeń dowodowych z art. 247 k.p.c., dowód z przesłuchania świadków lub stron jest dopuszczalny, gdy jest to konieczne dla dokonania wykładni oświadczeń woli, gdyż dowody te nie są w takim wypadku skierowane przeciwko osnowie dokumentu, a jedynie mają posłużyć ustaleniu woli stron w drodze wykładni. Z uwagi na to, że pierwszorzędną regułą interpretacyjną oświadczeń woli stanowi rzeczywista wola stron, dopuszczalne jest sięganie do okoliczności towarzyszących złożeniu oświadczenia woli, które mogą być stwierdzone za pomocą innych niż dokumenty środków dowodowych. Na marginesie już tylko pozostaje wskazać na błędne powołanie się przez skarżącego w ramach tego zarzutu na nieistniejący przepis art. 382 § 2 k.p.c.

Nieuzasadniony jest zarzut naruszenia art. 65 k.c. przez oparcie zaskarżonego wyroku na błędnej wykładni postanowień umowy przedwstępnej w przedmiocie ceny sprzedaży. Prawidłowo bowiem uznały Sądy orzekające w sprawie za dopuszczalne i przydatne dla interpretacji umowy powołania się na ustalenia dotyczące praktyki jej wykonania, związanej z wystawianiem przez pozwaną Spółkę not księgowych określających wysokość oprocentowania ceny ustalonej w umowie, które powód akceptował i płacił. Nieuprawnione w świetle motywów zaskarżonego wyroku jest równocześnie twierdzenie skarżącego, iż noty te uznane zostały przez Sąd Apelacyjny za podstawę określenia ceny, co – jak podnosi - nie mogło wywołać skutku, z uwagi na niezachowanie koniecznej dla jej ustalenia formy aktu notarialnego. W konsekwencji nie doszło do zarzucanego w związku z tym naruszeniem art. 389 w zw. z art. 390 § 2, art. 158 i art. 535 k.c.

Oddalenie podniesionych przez skarżącego zarzutów opartych na podstawie z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. sprawa, że prawidłowość wykładni i zastosowania prawa materialnego - stanowiących przedmiot dalszych zarzutów skargi - podlega kontroli kasacyjnej w odniesieniu do stanu faktycznego ustalonego w zaskarżonym wyroku. Miarodajne dla oceny tych zarzutów pozostaje zatem ustalenie o bezwarunkowym charakterze umowy przedwstępnej zawartej przez strony w dniu 28 marca 2006 r.

Dodatkowo już tylko pozostaje w związku z tym wskazać na podnoszoną w orzecznictwie Sądu Najwyższego konieczność odróżnienia warunku uzależniającego skutek prawny od decyzji jednej lub obu stron umowy (tzw. warunek potestatywny) od zastrzeżenia, które uzależnia skutek czynności prawnej od tego, czy strona swe zobowiązanie wykona (por. postanowienie z 5.III.1999 r. I CKN 1069/98, OSNC 1999, nr 9, poz. 160; wyrok z 29.V.2000 r. III CKN 246/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 213). Takie zastrzeżenie, jako całkowicie zależne od woli strony i dotyczące samego wykonania umowy, nie może być kwalifikowane jako warunek. Nie może być zatem warunkiem w rozumieniu art. 89 k.c. zdarzenie objęte treścią zobowiązania dłużnika, którego spełnienie jest całkowicie uzależnione od jego woli.

Brak jest tym samym podstaw do uznania, że naruszone zostały przepisy art. 89 i art. 94 k.c. przez ich niezastosowanie.

Skarżący ma natomiast rację podnosząc, że zaskarżony wyrok narusza art. 389 w zw. art. 390 § 2 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie.

Określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym lecz terminem spełnienia świadczenia. Jeżeli umowa przedwstępna spełnia warunki konieczne dla ważności umowy przyrzeczonej, co w sprawie niniejszej zastało ustalone i przyjęte, upływ określonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do jej zawarcia, lecz przeciwnie z chwilą nadejścia terminu umowy przyrzeczonej wymagalne staje się roszczenie osoby uprawnionej o zawarcie umowy przyrzeczonej (m.in. wyrok SN z 27 grudnia 2000 r. II CKN

707/98, OSP 2000, nr 10, poz. 147). Odrębną kwestią jest natomiast zasadność takiego roszczenia.

Zgodnie ze stanowiskiem judykatury, które Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela, o uchyleniu się od zawarcia umowy, jako przesłance dochodzenia roszczenia o jej zawarcie, można mówić jedynie w razie bezpodstawnej odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej. Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, będące przejawem niewykonania umowy przedwstępnej należy więc rozumieć jako świadome działanie lub zaniechanie zmierzające do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem (wyroki SN: z dnia 14 grudnia 1999 r., II CKN 624/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 120, z dnia 26 września 2001 r., IV CKN 461/00, nie publ., z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 344/05, nie publ.).

Okolicznością ustaloną w sprawie, której nie uwzględnił Sąd Apelacyjny przy ocenie zasadności roszczenia powoda, wyrokując w dniu 19 grudnia 2008 r., a która nie została podważoną w dalszym postępowaniu, było to, że powód nie dysponował zarówno w dacie upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, ani później, także w dacie wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie, środkami na sfinansowanie nabycia określonych w umowie przedwstępnej nieruchomości, co stanowiło przyczynę uchylenia się przez pozwaną Spółkę od ich sprzedaży. Fakt, iż jak przyjął Sąd Apelacyjny w powołanym wyroku, strony nie określiły w umowie przedwstępnej terminu zapłaty ceny, a zawarcie umowy przyrzeczonej nie było uzależnione od zapłaty całej ceny przez powoda, nie może mieć decydującego znaczenia dla oceny przyczyny uchylenia się przez pozwaną od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Umowa sprzedaży jest bowiem umową wzajemną, w której – co wynika z art. 535 k.c. – strony mają obowiązek równoczesnego spełnienia swoich świadczeń chyba, że co innego wyraźnie postanowiły w umowie. Zgodnie ze stanem ustaleń przyjętych w sprawie przez Sądy orzekające strony nie ustanowiły w umowie, odstępstwa od zasady wynikającej z art. 535 k.c.

W tym stanie rzeczy uchylenie się przez pozwaną Spółkę od zawarcia umowy przyrzeczonej z powodu niedysponowania przez powoda środkami na

uiszczenie ceny nabycia nieruchomości i braku gwarancji jej uzyskania w razie przejścia na powoda praw z umowy sprzedaży, nie było bezpodstawne i nie uzasadniało dochodzonego przez powoda, na podstawie art. 390 § 2 k.c., roszczenia o jej zawarcie.

Z tych względów Sąd Najwyższy w oparciu o art. 398¹⁶ uchylił w całości tj. wraz z orzeczeniem o kosztach procesu, które zapadło na skutek zażalenia powoda, zaskarżony wyrok i zmienił poprzedzający go wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu stosownie do jego wyniku (art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²⁰ k.p.c.).