



Sygn. akt I CSK 282/10

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 3 lutego 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Bogumiła Ustjanicz

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa "G C1" Spółki z o.o.

przeciwko Romanowi S. i Iwonie S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 3 lutego 2011 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 29 września 2009 r.,

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

## Uzasadnienie

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 29 października 2008 r. zobowiązał pozwanych Romana S. i Iwonę S. do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży na rzecz strony powodowej G C 1 Sp. z o.o. prawa użytkowania gruntu położonego przy ul. K. 13-19 o pow. 1,22 ha wraz z prawem własności znajdujących się tam budynków, za cenę stanowiącą równowartość 1 830 450 euro, wynoszącą na dzień 29 października 2008 r. 6 648 194,40 zł, powiększoną o obowiązujący wówczas podatek od czynności cywilnoprawnych. Sąd ten ustalił, że w dniu 15 marca 2006 r. pomiędzy stronami została zawarta umowa przedwstępna dotycząca opisanej wyżej nieruchomości, w formie aktu notarialnego. Cena sprzedaży płatna w złotych, miała stanowić równowartość 1 830 450 euro według kursu średniego NBP w dniu poprzedzającym przelew na rachunek sprzedających i być powiększona o obowiązujący w dniu sprzedaży podatek od czynności cywilnoprawnych lub podatek VAT. Kupujący zobowiązali się zapłacić zaliczkę w wysokości 70000 zł w terminie dwóch dni od złożenia przez sprzedających dokumentów określonych przez strony. Umowa przyrzeczona miała być zawarta nie później niż po upływie 14 dni roboczych od powiadomienia sprzedających przez kupującego, że została wydana ostateczna decyzja w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, zezwalająca na wybudowanie budynków z przeznaczeniem na lokale użytkowe lub mieszkalne o pow. nie mniejszej niż 25000 m<sup>2</sup>, ostatecznie do dnia 30 września 2006 r. Strony postanowiły jednocześnie, że umowa przyrzeczona może zostać zawarta wcześniej, jeżeli tak zdecyduje kupujący. Decyzja ustalająca warunki zabudowy została wydana 31 sierpnia 2006 r. i stała się ostateczna w październiku 2006 r. Strona powodowa kilkakrotnie bezskutecznie wyznaczała pozwanym termin zawarcia umowy przyrzeczonej w okresie od 19 września 2006 r. do 30 września 2006 r. Zawiadomienia o terminach zawarcia umowy były wysyłane pocztą, faksem i za pośrednictwem kuriera na adres zamieszkania pozwanych i adres siedziby spółki, w której pozwani są współnikami i członkami zarządu. Pozwani nie ponaglali strony powodowej o wpłacenie ustalonej zaliczki i nie upominali się o nią.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo było zasadne. Ustalone w sprawie okoliczności wskazywały, że pozwani uchylali się od zawarcia umowy przyrzeczonej, co uprawniało stronę powodową do dochodzenia jej zawarcia. Umowa przedwstępna zawarta przez strony w formie aktu notarialnego odpowiadała przewidzianym dla niej wymogom formalnym. Mimo, że nie został spełniony warunek jakim miało być uzyskanie w określonym terminie ostatecznej decyzji administracyjnej w sprawie warunków zabudowy, nie uzasadniało to uchylecia się pozwanych od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Warunek ten został bowiem zastrzeżony w celu ochrony interesów kupującego. Ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej określony przez strony nie był zaś terminem końcowym. Określał jedynie termin spełnienia świadczenia i jego upływ nie powodował wygaśnięcia zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Postanowienia umowy przedwstępnej dotyczące zaliczki oraz adresu korespondencyjnego pozwanych nie miały charakteru istotnego z punktu widzenia osiągnięcia celu umowy i ich zachowanie nie decydowało o zasadności stanowiska strony powodowej.

Sąd Apelacyjny, po rozpoznaniu apelacji pozwanych, zmienił częściowo zaskarżony wyrok, inaczej określając obowiązek zapłaty ceny przez stronę powodową, którą określił jedynie jako równowartość w złotych polskich kwoty 1 830 450 euro. Podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji. Stwierdził, że umowa przedwstępna nie została zawarta pod warunkiem. Jej postanowienia odnoszące się do uzyskania ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy miały charakter dodatkowego postanowienia umownego, uniemożliwiającego pozwanym dochodzenie zawarcia umowy przyrzeczonej w przypadku niezyskania tej decyzji przez kupującego. Kupujący zachowywał natomiast takie uprawnienie, również w sytuacji niezyskania decyzji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego treść umowy przedwstępnej nie uzasadniała natomiast zamieszczenia w sentencji wyroku sformułowania określającego cenę sprzedaży w oznaczonej wysokości w złotych i przyjęcie kursu złotego z konkretnego dnia, a także powiększenia ceny o podatek od czynności cywilnoprawnych, gdyż orzekanie w tym zakresie było przedwcześnie.

Zgodnie z wolą stron cena miała być powiększona, zależnie od okoliczności, o podatek VAT lub podatek od czynności cywilnoprawnych. Nie było zaś wiadome, do zapłaty którego podatku będą zobowiązani sprzedający w dacie zawarcia umowy przyrzeczonej. Ponieważ w toku procesu został rozebrany budynek hali fabrycznej posadowiony na gruncie, którego dotyczyła umowa przedwstępna, należało to również uwzględnić w treści oświadczenia woli, które mieli złożyć pozwani.

Skarga kasacyjna pozwanych została oparta o obie podstawy określone w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. Zarzucono w niej naruszenie art. 89 k.c., art. 353<sup>1</sup> k.c., art. 116 § 2 k.c., art. 89 k.c. w zw. z art. 116 § 2 k.c., art. 457 k.c., art. 56 k.c., art. 65 § 1 k.c., art. 390 § 2 k.c., art. 64 k.c., art. 475 § 1 k.c. oraz art. 384 k.p.c., art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c., art. 378 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. W oparciu o te zarzuty skarżący wniesli o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie apelacji pozwanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zasadne były zawarte w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia przepisów postępowania. Sąd Apelacyjny rozpoznawał wyłącznie apelację pozwanych. Zgodnie z art. 384 k.p.c. nie mógł zatem wydać wyroku na ich niekorzyść. Sąd Okręgowy zobowiązał pozwanych do złożenia oświadczenia woli o treści określonej w wyroku „za zapłatą” oznaczonej ceny, powiększonej o stawkę podatku od czynności cywilnoprawnych. Sąd Apelacyjny uznał, że sformułowanie odnoszące się do powiększenia ceny o ten podatek było przedwczesne i z tego względu je pominął, co jednak spowodowało faktycznie istotne pomniejszenie wysokości ceny należnej pozwanym. W swojej apelacji pozwani nie kwestionowali zaś postanowienia umowy przedwstępnej o powiększeniu ceny o stawkę należnego podatku, a jedynie niewyjaśnienie przez Sąd Okręgowy dlaczego zastosował stawkę podatku od czynności cywilnoprawnych. Skarżący podnieśli również zasadnie, że strona powodowa w pozwie sformułowała treść oświadczenia, które powinni złożyć pozwani w taki sposób, że obowiązek złożenia tego oświadczenia

miał być uzależniony od zapłaty ceny kupna. Tymczasem Sądy obu instancji określiły treść oświadczenia woli pozwanych w taki sposób, który nie uzależnia obowiązku pozwanych od zapłaty ceny przez stronę powodową, co należy zakwalifikować jako wyjście ponad żądanie pozwu. Zagadnienie to było przedmiotem zarzutu apelacji pozwanych, do którego Sąd Apelacyjny nie odniósł się w uzasadnieniu swojego wyroku. Sąd Apelacyjny nie rozpoznał również w sposób właściwy zarzutu naruszenia art. 65 § 2 k.c., pomijając ocenę charakteru określonego w umowie terminu przypadającego na dzień 30 września 2006 r. Sąd Okręgowy przyjął, że był to termin przewidziany do spełnienia świadczenia, natomiast skarżący podnosili, że miał on charakter terminu końcowego, a jego upływ powodował wygaśnięcie obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej. Wymagało to dokonania przez Sąd Apelacyjny wykładni umowy przedwstępnej w tym zakresie.

Z tego względu uzasadniony był zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. Przepis ten nakłada na sąd drugiej instancji obowiązek rozpoznania apelacji w jej granicach. Regulacja ta nakazuje jednocześnie aby zakres rozważań sądu drugiej instancji, określony granicami apelacji został przedstawiony w uzasadnieniu wyroku wydanego po rozpoznaniu apelacji. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. stanowi podstawę do uwzględnienia skargi kasacyjnej. W takim przypadku bezprzedmiotowe stało się rozpoznanie skargi kasacyjnej w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego. W związku z zarzutami skargi kasacyjnej w ramach tej podstawy wymaga jednak podkreślenia, że w ramach swobody kontraktowej strony umowy przedwstępnej mogą określić w niej termin, którego upływ powoduje wygaśnięcie obowiązku zawarcia umowy przedwstępnej oraz wprowadzić do niej postanowienia, które nie stanowią warunku w rozumieniu art. 89 k.c. i uprawniają jedynie jedną ze stron umowy do odstąpienia od zawarcia umowy przyrzeczonej w przypadku, gdy będą zajdą okoliczności wskazane w umowie.

Z przyczyn wyżej wskazanych zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.