



Sygn. akt V CSK 427/10

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 22 września 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)
SSN Iwona Koper (sprawozdawca)
SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z powództwa „S. H.” spółki z o.o. w W.

przeciwko J. N.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 22 września 2011 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 18 maja 2010 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2008 r. Sąd Okręgowy nakazał pozwanemu złożenie następującego oświadczenia woli: „J. N. oświadcza, że o ile Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu, sprzedaje S. D. S.A. w W. nieruchomość rolną niezabudowaną położoną we W. przy ul. S., stanowiącą działkę nr 1/3 AM -21, Obręb O. o pow. 20 000 m², objętą księgą wieczystą KW Nr [...], za cenę 3.000.000 zł”.

Sąd Okręgowy ustalił, że strony zawarły w dniu 25 sierpnia 2006 r. notarialną warunkową przedwstępną umowę sprzedaży działki o pow. 20.000 m². W jej § 3 postanowiły, że warunkiem jej zawarcia są: uzyskanie wszelkich niezbędnych dokumentów umożliwiających ujawnienie w księdze wieczystej podziału geodezyjnego działki nr 1/2, w wyniku którego powstanie działka stanowiąca przedmiot umowy oraz uzyskanie przez kupującego ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy umożliwiającej realizację budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Warunki te zostały zastrzeżone na korzyść kupującego (§ 3 ust. 3). W § 3 ust. 4 umowy stwierdzono, że powierzchnia i granice działki będącej przedmiotem przyrzeczonej umowy mają charakter wstępny, a ich uszczegółowienie nastąpi po wydaniu decyzji o warunkach zabudowy. Strony ustaliły (§ 4) cenę wynoszącą 150 zł za m² płatną w ten sposób, że 350.000 zł tytułem zadatku zostanie zapłacone do dnia 18 września 2006 r., a resztę ceny kupujący zapłaci w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, po podpisaniu aktu notarialnego. Cena została ustalona jak za działkę budowlaną. Strony postanowiły, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi po spełnieniu wyszczególnionych wyżej warunków, z zastrzeżeniem § 3 pkt 3 w terminie do dnia 1 września 2007 r. Zgodnie z § 5 zdanie drugie umowy, w wypadku niezyskania przez kupującego decyzji o warunkach zabudowy do dnia 1 września 2007 r. i braku jego zgody z tej przyczyny na zawarcie umowy, sprzedający będzie mógł od umowy odstąpić w terminie do 15 września 2007 r. i otrzymany zadatek zatrzymać. Wszystkie postanowienia umowy strony uzgadniały z notariuszem, każdy warunek był początkowo zapisywany w projekcie a dopiero następnie w umowie. W trakcie

spisywania umowy pozwany konsultował jej postanowienia, dodawał własne spostrzeżenia i nie miał wątpliwości co do zapisów umowy po jej sporządzeniu i przeczytaniu w ostatecznej wersji. Celem stron było takie skonstruowanie umowy, żeby skutkiem jej było zastrzeżenie na korzyść powoda warunku uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, co pozwalałoby w razie jej braku nie przystąpić do umowy, a pozwanemu w razie rezygnacji przez powoda z zakupu odstąpić od umowy przy zachowaniu zadatku. Aktem notarialnym z dnia 13 września 2006 r. strony zmieniły pierwotną umowę przedwstępną przez nazwanie jej przedwstępną umową sprzedaży i przez określenie nowego terminu uiszczenia zadatku do dnia 2 października 2006 r. Zadatek powód przekazał pozwanemu w ustalonym terminie. W oświadczeniu z dnia 23 sierpnia 2007 r., odebranych osobiście przez pozwanego, powód zrezygnował z warunku (§ 3 ust. 2) dotyczącego uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zobowiązał się do zawarcia umowy przyrzeczonej. Decyzja ta nie została uzyskana w terminie ponieważ Gmina W. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W takim wypadku nie można wydać decyzji o warunkach zabudowy, a postępowanie w tej sprawie podlega zawieszeniu na okres 1 roku. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej został wyznaczony na dzień 14 września 2007 r. Pozwany przyjął do wiadomości ten termin i podpisał w dniu 29 sierpnia 2007 r. przedstawione mu oświadczenie z dnia 23 sierpnia 2007 r. W piśmie datowanym na 26 sierpnia 2007 r. (sporządzonym według twierdzeń pozwanego przez jego córkę i opatrzonym mylnie datą 26 sierpnia 2007 r. zamiast rzekomo datą 28 sierpnia 2007 r.) pozwany stwierdził, że w razie niespełnienia warunku określonego w § 3 ust. 2 do dnia 1 września 2007 r. odstąpi od zawarcia umowy w terminie do dnia 4 września 2007 r. Powód nie przyjął tego oświadczenia uznając, że odstąpienie przez pozwanego od umowy jest bezskuteczne, gdyż warunek uzyskania warunków zabudowy został zastrzeżony na jego korzyść. Powód mógł więc zwolnić się z tego obowiązku składając pozwanemu oświadczenie woli o rezygnacji z warunku określonego w art. 3 ust. 2 umowy. W dniu 13 września 2007 r. pozwany złożył przed notariuszem oświadczenie o odstąpieniu od umowy zachowując zadatek. Nadto oświadczył, że nie jest prawdą, by zgodził się na zawarcie umowy przyrzeczonej, a jego podpis pod pismem z dnia 23 sierpnia 2007 r.

stanowił jedynie potwierdzenie stawienia się w kancelarii notarialnej i akceptację terminu spotkania. W dniu 14 września 2007 r. w kancelarii notariusza stawili się reprezentant powoda i pozwany, który jednak odmówił zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że zobowiązanie pozwanego wyrażone w umowie przedwstępnej, obwarowane warunkami określonymi w jej § 3 ust. 2 stało się nieskuteczne wobec zgodnego z § 3 ust. 3 umowy, późniejszego oświadczenia powoda, że żąda zawarcia umowy przyrzeczonej bez spełnienia pierwotnego warunku zastrzeżonego na jego korzyść. W rezultacie tego przyjął, że nie wystąpiły materialnoprawne przesłanki do skorzystania przez pozwanego z określonego w § 5 umowy uprawnienia do odstąpienia od umowy, zwłaszcza, że pozwany dodatkowo wyraził zgodę na zawarcie umowy przyrzeczonej.

Apelację pozwanego od tego wyroku Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 3 grudnia 2008 r.

Wyrokiem z dnia 24 listopada 2009 r. Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego ze względu na naruszenie w postępowaniu apelacyjnym art. 149 § 2 k.p.c. w następstwie niezawiadomienia pełnomocnika pozwanego o terminie rozprawy poprzedzającej wydanie wyroku, które nie wywołało skutku nieważności, jednak uniemożliwiło mu udział w tej rozprawie.

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy stwierdził, w związku z zarzutem braku legitymacji czynnej powoda, że jej utraty nie spowodowała zmiana jego nazwy. Odnosił się także ogólnie do kwestii sprzedaży nieruchomości objętej prawem pierwokupu.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji pozwanego Sąd Apelacyjny zaskarżonym obecnie wyrokiem zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji o tyle tylko, że z oświadczenia jakie ma złożyć pozwany wyeliminował fragment „o ile Agencja Nieruchomości rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu” i żądanie zamieszczenia tego warunku oddalił. Nadto sprostował oznaczenie strony powodowej, wskazując jako powoda S. H. Spółka z o.o. w W., oddalił dalej idącą apelację i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego oraz ocenę dowodów, na których zostały oparte. Na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w postępowaniu apelacyjnym dodatkowo ustalił, że dla obszaru spornej nieruchomości, na podstawie uchwały Rady Miasta w W. z dnia 11 września 2008 r., zmieniono przeznaczenie gruntu będącego przedmiotem umowy przedwstępnej, przeznaczając go pod zabudowę mieszkaniową. Wobec tego do sprzedaży tego gruntu nie ma obecnie zastosowania art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592), przyznający Agencji Nieruchomości Rolnych działającej na rzecz Skarbu Państwa prawo pierwokupu nieruchomości rolnej. Powołanie się na tę okoliczność przez powoda nie było objęte prekluzją z art. 381 k.p.c., gdyż uchwała dotycząca planu zagospodarowania przestrzennego jest źródłem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. Nr 80, poz. 717 w zw. z art. 87 ust. 2 Konstytucji), powinna więc być brana przez sąd odwoławczy pod uwagę z urzędu.

Sąd Apelacyjny ustalił nadto, że prawa i obowiązki z zawartej przez strony umowy przedwstępnej nie były przedmiotem aportu wniesionego przez powodową spółkę do spółki DT S. Spółka. z o.o. Ustalenie to pozostawało w związku z twierdzeniem pozwanego, że w wyniku umowy, której przedmiotem było wniesienie aportu w postaci przedsiębiorstwa powodowej spółki, zawartej jeszcze przed doręczeniem mu odpisu pozwu w tej sprawie jego kontrahent utracił na podstawie art. 192 pkt 3 k.p.c. stosowanego *a contrario* legitymację do dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej. Na podstawie analizy umowy z dnia 30 listopada 2007 r. Sąd Apelacyjny uznał zarzut pozwanego oparty na tym twierdzeniu za bezpodstawny. Wskazał, że zawarte w art. 55¹ k.c. wyliczenie elementów przedsiębiorstwa ma charakter przykładowy, a strony dokonując transakcji zbycia przedsiębiorstwa nie mają obowiązku objąć nią wszystkich wymienionych w nim składników, mogą niektóre z nich wyłączyć. Wyłączenie określonego elementu przedsiębiorstwa jest możliwe, gdy nie uniemożliwia to prowadzenia na podstawie nabytych środków materialnych i niematerialnych zorganizowanej działalności gospodarczej. Uznał, że tak właśnie jest z prawami i obowiązkami związanymi z umową stanowiącą kanwę niniejszej sprawy wyrażając przy tym pogląd, że

w sytuacji gdy strony wymieniają w umowie enumeratywnie elementy przedsiębiorstwa będące przedmiotem transakcji, to oznacza to, iż wolą ich jest wyłączenie niewymienionych elementów z dokonywanej czynności prawnej. Nadto podniósł, że wykonanie przedmiotowej umowy powodowało powstanie zobowiązania do zapłaty ceny, a więc zmiana osoby przyszłego dłużnika – nabywcy nieruchomości, wymagałaby zgody pozwanego jako wierzyciela, a nabywca elementów przedsiębiorstwa powoda o taką zgodę nie wystąpił. Na podstawie odpisu pełnego z rejestru przedsiębiorców ustalił, że nastąpiła jedynie zmiana brzmienia firmy powoda przy zachowaniu tożsamości podmiotowej, co uwzględnił w wyroku. Podzielił stanowisko Sądu Okręgowego co do wykładni § 3 ust. 2 i 3 umowy przedwstępnej i zawartego w nim pojęcia warunku zastrzeżonego na korzyść kupującego – powoda. Na takie jego rozumienie wskazywał notariusz, co było poprzedzone pertraktacjami prowadzonymi przez strony. W zakresie wykładni § 5 umowy przyjął za Sądem Okręgowym, że aby pozwany mógł od umowy odstąpić i zachować zadatek spełniona musiałaby być przesłanka pozostawania nadal tj. w okresie od 1 do 15 września 2007 r. przez umowę przedwstępną umową warunkową. Z chwilą rezygnacji przez powoda z warunku uzyskania warunków zabudowy w dniu 23 sierpnia 2007 r. umowa straciła jednak taki charakter i pozwany nie mógł skutecznie skorzystać z umownego prawa odstąpienia od niej w dniu 13 września 2007 r. W związku z powołaniem się przez pozwanego na nową, powstałą w trakcie sprawy okoliczność zwłoki powoda w zapłacie ceny, co jak podnosił stanowiło przesłankę ustawowego odstąpienia przez niego od umowy sprzedaży na podstawie art. 491 § 1 k.c. Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko pozwanego, że brak zapłaty ceny po uprawomocnieniu się wyroku nakazującego wykonanie umowy do czasu jego uchylenia przez Sąd Najwyższy mógłby stanowić podstawę odstąpienia przez niego od tej umowy i to ze skutkiem w postaci oddalenia powództwa, o ile tylko będą spełnione przesłanki określone w art. 491 § 1 k.c. W okolicznościach sprawy przesłanki te jednak nie zostały spełnione, nie zostało bowiem wykazane, że powodową spółka pozostawała w zwłoce, a ceny nie uregulowała mimo wyznaczenia jej dodatkowego i odpowiedniego terminu do zapłaty reszty ceny. Pozwany w piśmie z dnia 4 grudnia 2008 r., które nie zostało doręczone stronie powodowej przed 10 grudnia

2008 r., oświadczył, że odstępuje od umowy, wyznaczając powodowi równocześnie ewentualny trzydniowy termin dodatkowy do zapłaty. Termin ten jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie był odpowiedni. W przedstawionym stanie rzeczy przesłankę do odstąpienia od umowy przez pozwanego mogło stanowić niezaoferowanie przez powoda świadczenia do dnia 21 grudnia 2008 r. Wcześniej jednak, bo 17 grudnia 2008 r. powodowa spółka złożyła kwotę brakującą do uiszczenia ceny sprzedaży do depozytu u notariusza, o czym pozwany został niezwłocznie zawiadomiony wraz z zawiadomieniem o terminie wyznaczonym dla podpisania aktu notarialnego. Utworzenie depozytu notarialnego było konieczne, ponieważ pozwany nie wskazał numeru rachunku bankowego, na który miała być przelana reszta ceny. Rachunek taki nie został przez niego wskazany także później, wobec czego powód wystąpił o zgodę na złożenie świadczenia do depozytu sądowego i zgodę taką uzyskał. Brak podania powodowi przez pozwanego rachunku, na który należy wpłacić resztę ceny ocenił Sąd Apelacyjny jako okoliczność, za którą powód nie ponosi odpowiedzialności (art. 476 zd.2 k.c.), co oznacza, że opóźnienie powoda nie miało charakteru kwalifikowanego i nie stanowiło zwłoki. Nie można było wymagać od powoda, by tak dużą należność wysyłał pocztą lub na konto podane dwa lata wcześniej dla celu uiszczenia zadatku.

W skardze kasacyjnej pozwanego, opartej na obu podstawach, skarżący zarzucił naruszenie: art. 37 § 1 pkt 1 i 3 k.r.o., art. 31 k.r.o. i art. 58 k.c. przez niezastosowanie, art. 390 i art. 64 w zw. z art. 156, art. 56, art. 60 i art. 65 k.c. przez orzeczenie bez wymaganej *causy* nakazania złożenia oświadczenia o treści ustalonej wyrokiem, art. 395 k.c. przez oczywiście błędną wykładnię i art. 394 w zw. z art. 56, art. 60 i art. 65 k.c. przez utożsamienie umownego odstąpienia od umowy z niewykonaniem umowy, art. 157 w zw. z art. 155 k.c. przez przyjęcie, że roszczenie o nakazanie sprzedaży warunkowej jest tożsame z roszczeniem o przeniesieniu własności, art. 89 k.c. i art. 90 k.c. w zw. z art. 61, art. 116 k.c., art. 353¹ k.c., przez nieuwzględnienie, że zwolnienie powoda z obowiązku wymagało oświadczenia pozwanego i jego zgody i nie mogło być dorozumiane z „zastrzeżenia warunku na korzyść powoda”, art.1 Protokołu Nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka podstawowych wolności (Dz. U. 1995 r., Nr 36,

poz. 175) przez niezastosowanie i uznanie żądania oddalenia powództwa za nieuzasadnione, art. 21¹ k.c. przez uznanie, że pozwany nie ma statusu konsumenta, art. 385¹ w zw. z art. 385³ k.c. i art. 353¹, art. 56, 60, 65 k.c. przez niezastosowanie i nieudzielenie pozwanemu ochrony prawnej, art. 55², 55¹ i 55⁴ w zw. z art. 77 k.c. przez błędną wykładnię, art. 389 k.c. i art. 487 § 2 k.c. przez przyjęcie, że umowa przedwstępna jest umową wzajemną, art. 476, art. 454 k.c., art. 467 k.c. i art. 470 k.c. m. inn. przez przyjęcie, że spełnienie świadczenia z wyroku Sądu Apelacyjnego wymaga dodatkowego wezwania do zapłaty, art. 491 k.c. przez przyjęcie, że skorzystanie z prawa odstąpienia wymaga wykazania, że pozwany nie ponosi winy za niespełnienie świadczenia przez powoda w terminie, art. 31 i 45 Konstytucji przez naruszenie kardynalnych norm procesowych i praw nabytych, naruszenie art. 379 pkt 5 k.p.c. przez pozbawienie strony prawa do należytej obrony swoich praw na skutek nierespektowania poglądów Sądu Najwyższego orzekającego w tej sprawie (art. 398²⁰ k.p.c. i art. 365 i 366 k.p.c.), orzeczenie wbrew treści aktu notarialnego (art. 244 i 247 k.p.c.), orzeczenie ponad żądanie (art. 383 w zw. z art. 316 k.p.c.), nieuchylenie wyroku do ponownego rozpoznania, co pozbawiło pozwanego prawa do dwuinstancyjnego postępowania, przez orzeczenie na niekorzyść apelującego (art. 384 k.p.c.), a nadto naruszenie art. 316 w zw. z art. 227, 228 § 2 w zw. z art. 382 i 328 k.p.c. przez wydanie orzeczenia na podstawie stanu sprawy z niejasnym i „wewnętrznie sprzecznym” oznaczeniem okoliczności faktycznych i wywiedzionego uzasadnienia prawnego” z pominięciem konieczności odniesienia się do stanowiska pozwanego zawartego w apelacji i pismach procesowych, a co za tym idzie niewyjaśnienia istoty sprawy.

We wnioskach skargi pozwany domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku i umorzenia postępowania (art. 355 w zw. z art. 192 pkt 3 k.p.c.), lub uchylenia wyroku i oddalenie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Najwyższy, który orzekał uprzednio w tej sprawie, z uwagi na przyczynę uchylenia wyroku Sądu Apelacyjnego uznał, że jest zwolniony od obowiązku rozważania zarzutów dotyczących obrazy prawa materialnego podniesionych w skardze kasacyjnej pozwanego. Zawarte w jego wyroku wskazania, co do

wykładni przepisów objętych ówczesnym zakresem zaskarżenia, które ograniczył do kwestii prawa pierwokupu przysługującego wówczas Agencji Własności Rolnej utraciły obecnie znaczenie z uwagi na zmianę przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości, niemającej już rolnego charakteru.

Pojęcie „wykładni prawa” użyte w art. 398²⁰ k.p.c., w jego prawidłowym wąskim ujęciu, oznacza ustalenie znaczenia przepisów prawa. Związanie sądu niższej instancji wykładnią dokonaną przez Sąd Najwyższy nie obejmuje kwestii, nawet będących jej przedmiotem, lecz wykraczających poza przesłanki pozytywnego lub negatywnego ustosunkowania się do podstaw kasacyjnych, a także poglądów prawnych wypowiedzianych na marginesie orzeczenia (m. inn. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 października 2002 r., II CKN 860/00, Lex nr 75274). Na tym tle nie stanowi wiążącej wykładni prawa w rozumieniu powołanego przepisu pochodzące z wcześniejszego wyroku Sądu Najwyższego ogólne jedyne odniesienie się do konstrukcji warunku zastrzeżonego na korzyść strony i związane z tym stwierdzenie, iż nie znajduje ona ustawowego unormowania.

Nieuzasadniony jest w tej sytuacji, zarzut naruszenia prawa do obrony pozwanego (art. 379 pkt 5 k.p.c.) na skutek nierespektowania przez Sąd Apelacyjny poglądów Sądu Najwyższego orzekającego wcześniej w sprawie.

Nieważność postępowania, z przyczyny określonej w art. 379 pkt 5 k.p.c. następuje, gdy strona została pozbawiona uprawnień procesowych wskutek wadliwego postępowania Sądu. Nie ma uzasadnionej podstawy twierdzenie o uchybiającym przepisom postępowania i naruszającym prawo do obrony skarżącego pozbawieniu go prawa do dwuinstancyjnego postępowania przez rozpoznanie sprawy ponownie – po uchyleniu przez Sąd Najwyższy wyroku Sądu Apelacyjnego – we własnym zakresie przez Sąd Apelacyjny, zamiast właściwego według skarżącego przekazania jej do rozpoznania Sądowi Okręgowemu. W świetle art. 386 § 4 k.p.c. postępowanie Sądu Apelacyjnego przedstawia się jako prawidłowe. Począwszy od dnia 1 lipca 2000 r., poza wypadkami określonymi w § 2 i 3 tego przepisu, sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania tylko w razie nierozpoznania przez

sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Żaden z wypadków uzasadniających takie orzeczenie w rozpoznawanej sprawie nie zachodził. Nie zaszły również podnoszone w dalszej kolejności, jako przyczyny nieważności postępowania przed Sądem Apelacyjnym, jednak bez właściwej dla ich koniecznego uzasadnienia argumentacji tj. orzeczenie przez ten Sąd ponad żądanie oraz na niekorzyść wnoszącego apelację pozwanego.

Niedopuszczalną nowość w rozumieniu art. 398¹³ § 2 k.p.c. stanowi podniesione po raz pierwszy w skardze kasacyjnej twierdzenie, na którym opierają się, zarzuty naruszenia art. 37 § 1 pkt 1 i 3 k.r.o., art. 31 § 2 k.r.o. i art. 58 k.c., że przedmiotowa nieruchomości nabyta w czasie trwania wspólności majątkowej małżonków stanowi majątek wspólny pozwanego i jego małżonki, bez zgody której umowa przedwstępna „jest więc z samego prawa objęta bezskutecznością zawieszoną”, „zaś nieważność czynności prawnej winien sąd wziąć pod rozwagę z urzędu”.

Ubocznie jedynie pozostaje zauważyć, że umowa dotycząca przedmiotu objętego małżeńską wspólnością ustawową zawarta między jednym małżonkiem a osobą trzecią bez wymaganej zgody drugiego małżonka, która tworzy stan bezskuteczności zawieszony, wiąże jej strony. Ocena jej ważności jest możliwa, gdy drugi małżonek potwierdzi umowę lub definitywnie odmówi jej potwierdzenia albo nastąpi zdarzenie definitywnie wykluczające możliwość jej potwierdzenia. Jednak małżonek, który zawarł umowę bez zgody drugiego małżonka nie może skutecznie domagać się ustalenia z tego powodu nieważności umowy, dopóki zachodzi możliwość jej potwierdzenia przez drugiego małżonka (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 1981 r., III CZP 1/81, OSNC 1981, nr 8, poz. 45).

Przepis art. 398³ § 3 k.p.c. wyłącza jako podstawę kasacyjną zarzuty dotyczące ustaleń faktycznych i oceny dowodów, a więc wszystkie wypełniające taką podstawę twierdzenia odnoszące się do nieprawidłowego ustalenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, którą Sąd Najwyższy, zgodnie z art. 398¹³ § 2, jest związany. Nie mogą więc odnieść skutku te zarzuty wniesionej skargi, usytuowane w obu ustawowych podstawach, które zmierzają do podważenia przyjętych

w podstawie faktycznej rozstrzygnięcia ustaleń, w tym zarzut naruszenia art. 55² k.c. w zw. z art. 55¹ k.c. i 55⁴ i art. 77 k.c. oraz oparty na twierdzeniu o niejasnym i niespójnym ustaleniu stanu faktycznego zarzut obrazy art. 316 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 228 § 2 k.p.c. w zw. z art. 382 i 328 k.p.c.

Bezszkodnie kwestionuje skarżący pominięcie rozważenia przez Sąd Apelacyjny, jego statusu konsumenta, w oparciu o zarzuty naruszenia art. 21¹ k.c., art. 385¹, w zw. z art. 385³ k.c. i art. 353¹ k.c., których sformułowanie ani uzasadnienie nie wskazuje na istnienie i istotę ewentualnego związku tego uchybienia z podstawą prawną rozstrzygnięcia i jego wynikiem.

Wynikiem błędnego odczytania motywów zaskarżonego wyroku jest przypisanie Sądowi Apelacyjnemu stwierdzenia – stanowiącego uzasadnienie dla zarzutu naruszenia przepisów art. 389 k.c. i art. 487 § 2 k.c. – iż umowa przedwstępna jest umową wzajemną, którego wyrok ten nie zawiera. W jego uzasadnieniu Sąd Apelacyjny wyraźnie rozróżnia umowne prawo odstąpienia od umowy przedwstępnej i ustawowe prawo odstąpienia od umowy sprzedaży, do którego mają zastosowanie przepisy o umowach wzajemnych.

Jako bezskutecznie podniesione ocenić należy, zarzuty naruszenia przepisów Konstytucji i art.1 Protokołu Nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności przedstawione w postaci ogólnego jedynie stwierdzenia, jednak bez niezbędnego dla możliwości ich rozważenia sprecyzowania.

Nie mogą być uwzględnione zarzuty wniesionej skargi kasacyjnej dotyczące wykładni łączącej strony umowy przedwstępnej, a szczególności jej § 3 ust. 2 i 3 oraz § 5, mające postać naruszenia licznych, pozostających bez związku z tą kwestią przepisów prawa materialnego, ani też wprowadzie właściwie powołany, lecz nieuzasadniony ponad stwierdzenie o jego wystąpieniu, zarzut naruszenia art. 65 k.c.

Nie można też podzielić zarzutów błędnej wykładni umowy przedwstępnej oraz notarialnej umowy wniesienia aportu w postaci przedsiębiorstwa powodowej Spółki do Spółki DT-S., które skarżący uzasadnia niedopuszczalnością dowodzenia innej treści, niż zawarta w dokumencie urzędowym, wywodzoną z art. 247 k.p.c. w

zw. z art. 244 k.p.c. Przepis art. 247 k.p.c. przewiduje ograniczenie dopuszczalności dowodu ze świadków i z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną między uczestnikami tej czynności. Przepis ten nie stoi jednakże na przeszkodzie prowadzeniu wszelkich dowodów w celu ustalenia, jak strony rzeczywiście rozumiały pisemne oświadczenie woli, zawarte w dokumencie obejmującym czynność prawną. Na podstawie art. 65 § 2 k.c. możliwa i dopuszczalna jest sytuacja, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej jasnego znaczenia w świetle reguł językowych (m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 31 stycznia 2008 r., II CSK 406/07, Lex nr 452990, z dnia 5 marca 2008 r., V CSK418/07, Lex nr 577236).

Nieuzasadniony jest zarzut naruszeniu art. 471 k.c. w zw. z art. 476 k.c. Ten ostatni przepis definiując pojęcie zwłoki dłużnika przyjmuje, że dłużnik dopuszcza się zwłoki, o ile nie spełni świadczenia w terminie, chyba że nie odpowiada za taki stan rzeczy. Z uregulowania art. 476 k.c. wynika domniemanie prawne, że dłużnik nie dotrzymując terminu pozostaje w zwłoce. Wierzyciel nie musi więc udowadniać, że niedotrzymanie terminu spełnienia świadczenia jest spowodowane okolicznościami, za które dłużnik odpowiada, a jedynie to, iż termin wykonania zobowiązania upłynął bezskutecznie. Dłużnik, który twierdzi, że nie popadł w zwłokę, lecz w opóźnienie zwykle niestwarzające negatywnych dla niego następstw prawnych (w tym także wynikających z art. 491 § 1 k.c.) powinien tę okoliczność wykazać.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy strona powodowa – jak trafnie przyjął Sąd Apelacyjny – nie popadła w zwłokę w wykonaniu umowy, gdyż z przyczyn wskazanych przez ten Sąd nie odpowiada za to, że po uprawomocnieniu się wyroku Sądu Apelacyjnego uwzględniającego jej powództwo nie wywiązała się w terminie z obowiązku zapłaty reszty ceny. Polemizując z tym stanowiskiem skarżący nie kwestionuje, że wskazana przez Sąd przyczyna uniemożliwiająca spełnienie przez powoda świadczenia w terminie, polegająca na niewskazaniu powodowi numeru rachunku bankowego, na który miała być przelana reszta ceny sprzedaży nieruchomości, leżała po jego stronie jako wierzyciela i utrzymywała się także w późniejszym czasie, co stanowiło uzasadnienie

uwzględnionego wniosku powoda o wrażenie zgody na złożenie kwoty tego świadczenia do depozytu sądowego.

Bezprzedmiotowa jest polemika skarżącego ze stanowiskiem zaskarżonego wyroku, nie zawierającego przypisywanego Sądowi Apelacyjnemu stwierdzenia, które kwestionuje on w ramach zarzutów naruszenia art. 476, art. 454, art. 467 i 470 k.c., iż spełnienie przez powoda świadczenia z tytułu reszty ceny wymagało wyznaczenia mu przez pozwanego dodatkowego terminu do zapłaty. Wezwanie takie warunkowało natomiast – jak zasadnie uznał Sąd Apelacyjny – obok zwłoki powoda, możliwość skorzystania przez pozwanego z prawa odstąpienia od umowy na podstawie art. 491 § 1 k.c. W tym stanie rzeczy ocena Sądu Apelacyjnego o braku przesłanek do odstąpienia przez pozwanego od umowy nie narusza tego przepisu.

Bezpodstawne jest w konsekwencji także podnoszone w ramach zarzutów naruszenia art. 390 k.c., art. 64 k.c. w zw. z art. 156 k.c., art. 56 k.c., art. 60 k.c. i art. 65 k.c. twierdzenie skarżącego o braku *causy* do nakazania przez Sąd złożenia oświadczenia o treści ustalonej wyrokiem.

Z tych względów, pozbawiona uzasadnionych podstaw skarga kasacyjna podlegała oddaleniu stosownie do art. 398¹⁴ k.p.c.