



Sygn. akt II CSK 292/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa V. P. - Spółki z ograniczoną
odpowiedzialnością w S.
przeciwko L. G. i A. G.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 20 marca 2014 r.
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 20 grudnia 2012 r.

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

UZASADNIENIE

Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo o zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli, wywodzone przez powódkę z umowy przedwstępnej zawartej między stronami w dniu 7 grudnia 2006 r. w formie aktu notarialnego i zobowiązującej pozwanych do zawarcia umowy sprzedaży powódce oznaczonej nieruchomości w terminie 30 dni od dnia uzyskania przez powódkę prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy. Sąd ten ustalił, że strony zobowiązały się w umowie przedwstępnej do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w wymienionym terminie, licząc od uzyskania przez pozwaną prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy najpóźniej do dnia 29 czerwca 2007 r. Sąd I instancji ustalił, że powódka uzyskała tę ostateczną decyzję dopiero cztery lata po tym terminie oznaczonym w umowie przedwstępnej i w konsekwencji uznał, że wygasło zobowiązanie pozwanych z umowy przedwstępnej, a zatem nie było podstaw do uwzględnienia powództwa na podstawie art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c.

Apelację strony powodowej oddalił Sąd Apelacyjny, podzielając ustalenia faktyczne Sądu I instancji, jak i wnioski prawne oraz uczynił je podstawą własnego rozstrzygnięcia. Sąd Apelacyjny uznał, że w postępowaniu o wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli ocenia się treść umowy przedwstępnej w odniesieniu do chwili jej zawarcia, a nie chwili dochodzenia roszczenia umowy przyrzeczonej. W ocenie tego Sądu umowa przedwstępna była nieważna i nie mogła stanowić podstawy do dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej, która w tej sytuacji również musiałaby być nieważna, a to wobec braku zastrzeżenia w umowie przedwstępnej warunku nieskorzystania z prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych, z naruszeniem art. 599 § 2 k.c., w sytuacji, w której postanowienia umowy przyrzeczonej są z góry ustalane w umowie przedwstępnej.

Sąd odwoławczy stwierdził, że o uchylaniu się od zawarcia umowy w rozumieniu art. 390 k.c. można mówić tylko w razie bezpodstawnej odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej, a zatem pozwani nie uchylali się od zawarcia umowy przyrzeczonej, ponieważ zawarcie jej nie było możliwe w terminie określonym w nieważnej umowie przedwstępnej, gdyż także umowa przyrzeczona

byłaby bezwzględnie nieważna z uwagi na naruszenie m.in. art. 599 § 2 k.c., wskutek nierespektowania prawa pierwokupu uprawnionej Agencji. W ocenie Sądu drugiej instancji nawet pozytywna realizacja przez powódkę obowiązku uzyskania do dnia 29 czerwca 2007 r. prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy nie pozwalałaby na zawarcie ważnej umowy przyrzeczonej, a zatem fakt zastrzeżenia tylko na rzecz powódki uprawnienia do odstąpienia od umowy na wypadek nieuzyskania w terminie prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy nie miał dla sprawy znaczenia.

W skardze kasacyjnej powódki, zaskarżającej wyrok w całości, zarzucono naruszenie następujących przepisów prawa materialnego:

- art. 389 § 1 k.c. w zw. z art. 599 § 2 k.c. przez ich błędną wykładnię wskutek uznania za nieważną umowy przedwstępnej z powodu nierespektowania w niej prawa pierwokupu, które zdaniem skarżącej nie dotyczy umowy przedwstępnej, a jedynie umowy przyrzeczonej;
- art. 65 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie i przyjęcie istnienia obowiązku pozwanych zawarcia umowy przyrzeczonej tylko w przypadku uzyskania przez powódkę do dnia 29 czerwca 2007 r. decyzji o warunkach zabudowy, podczas gdy uzyskanie w tym terminie decyzji miało znaczenie wyłącznie dla skorzystania przez powódkę z prawa odstąpienia od umowy;
- art. 390 § 1 i 2 k.c. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że ocena uchylania się przez pozwanych od zawarcia umowy przyrzeczonej powinna być dokonywana na dzień 29 czerwca 2007 r., podczas gdy oceny tej należało dokonywać na moment orzekania.

W uzasadnieniu skargi kasacyjnej strona skarżąca akcentuje argument, że instytucja pierwokupu odnosi się do umowy sprzedaży nieruchomości, a nie do umowy przedwstępnej zobowiązującej do dokonania sprzedaży. Nadto powódka wywodzi, że w zastrzeżonym w umowie przedwstępnej terminie mogła ona odstąpić od tej umowy, a nie, że po jego upływie wygasł obowiązek pozwanych czy wręcz wygasła cała umowa przedwstępna.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Z kolei pozwani w odpowiedzi na skargę kasacyjną wnieśli o oddalenie tej skargi i o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania kasacyjnego, twierdząc, że trafnie uznał Sąd Apelacyjny, iż ich uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczenia nie było bezpodstawne, ponieważ nie mieli obowiązku zawierania nieważnej umowy przyrzeczonej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie wobec trafności części spośród zgłoszonych w niej zarzutów.

Zasadnym okazał się zarzut błędnej wykładni art. 389 § 1 k.c. wskutek uznania przez Sąd Apelacyjny, że brak zastrzeżenia w umowie przedwstępnej postanowienia w przedmiocie nieskorzystania z istniejącego ustawowego prawa pierwokupu skutkuje nieważnością umowy przedwstępnej. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę podziela stanowisko wyrażone w piśmiennictwie oraz w wyroku SN z dnia 24 listopada 2009 r. (V CSK 163/09, niepubl.), z których wynika, że ustawowe prawo pierwokupu jest konstrukcją mającą zastosowanie do umowy sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej o skutku zobowiązującym, a nie do zawartej przez strony umowy przedwstępnej. Ustawowe prawo pierwokupu nie jest bowiem elementem przedmiotowo istotnym przyrzeczonej umowy sprzedaży, a jedynie warunkiem prawnym, który strony umowy przedwstępnej muszą uwzględniać i przy jej zawieraniu i który pływa na sposób wykonania zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej, ale nie na samą ważność tejże umowy przedwstępnej. Dlatego brak zastrzeżenia w umowie przedwstępnej postanowienia w przedmiocie nieskorzystania przez uprawnionego z ustawowego prawa pierwokupu bądź brak wskazania skutków skorzystania przez uprawnionego z tego ustawowego prawa nie powoduje nieważności umowy przedwstępnej. Brak oświadczenia uprawnionego z ustawowego prawa pierwokupu o skorzystaniu z tego prawa do chwili nadejścia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej oznacza tylko tyle, że zobowiązanie z umowy przedwstępnej nie będzie mogło być wykonane, a skutki jego niewykonania będą podlegały ocenie na podstawie treści umowy przedwstępnej i obowiązujących przepisów. W postępowaniu sądowym w przedmiocie roszczenia o zawarcie

przrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości Sąd ustala treść tej umowy z uwzględnieniem zarówno postanowień umowy przedwstępnej, jak również obowiązujących norm prawnych, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów, a orzeczenie sądu zastępujące przrzeczoną umowę sprzedaży nie musi ograniczać się wyłącznie do ścisłej treści postanowień wynikających z umowy przedwstępnej (v. uzasadnienie wyroku SN z dnia 24 listopada 2009 r., sygn. akt V CSK 163/09, niepubl.). Innymi słowy, sąd ustala treść umowy przrzeczonej na podstawie postanowień zawartych w umowie przedwstępnej, ale w razie potrzeby uzupełnia ich treść postanowieniami wynikającymi z obowiązującego stanu prawnego i rezultatów wykładni postanowień umowy przedwstępnej z uwzględnieniem zasad wynikających z art. 65 k.c.

Dlatego w judykaturze wyrażono pogląd (wyrok SN z dnia 21 stycznia 2009 r., III CSK 268/08, niepubl.), który skład orzekający w niniejszej sprawie podziela, że orzeczenie sądu zastępujące umowę przrzeczoną nie musi pokrywać się ściśle z brzmieniem postanowień umowy przedwstępnej. Ta ostatnia zobowiązuje jedynie do zawarcia umowy przrzeczonej, natomiast zachowania stron określa dopiero umowa przrzeczona i to z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z obowiązującego stanu prawnego (por. wyroki SN: z dnia 14 czerwca 2013 r., V CSK 389/12, niepubl.; z dnia 30 marca 2011 r., III CSK 171/10, niepubl.).

Zasadnym okazał się również zarzut niezastosowania art. 65 § 2 k.c., ponieważ Sąd Apelacyjny uznał bezzasadność tego zarzutu, zgłoszonego także w apelacji, a to wobec uznania nieważności umowy przedwstępnej i w konsekwencji takiego stanowiska przyjęcia braku podstaw do uwzględnienia apelacji od wyroku oddalającego powództwo. W ocenie Sądu odwoławczego, skutkiem przyjętej kwalifikacji umowy przedwstępnej jako umowy nieważnej było stwierdzenie, że nawet uzyskanie przez powoda do dnia 29 czerwca 2007 r. prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy i tak uniemożliwiłoby zawarcie ważnej umowy przrzeczonej. Tymczasem brak podstaw w świetle art. 389 § 1 k.c. do kwalifikowania umowy przedwstępnej jako dotkniętej sankcją nieważności wyłącznie z powodu braku w niej postanowienia w przedmiocie istnienia ustawowego prawa pierwokupu, aktualizuje potrzebę, pominiętego przez Sąd

odwoławczy badania woli stron umowy wyrażonej w § 3 ust. 1, § 3 ust. 3 lit. c) i w § 6, w kwestii znaczenia i funkcji terminu zastrzeżonego w tych postanowieniach umowy. Tymczasem przepis art. 65 § 2 k.c. służy właśnie tłumaczeniu treści oświadczeń woli i wzajemnych relacji między nimi w sytuacji, gdy dosłowne brzmienie wymienionych postanowień umowy pozostawia margines niepewności co do rzeczywistej woli stron (postanowienie SN z dnia 7 stycznia 1998 r., III CKN 307/97, (OSNC 1998/9/135), a którego to przepisu nie zastosował Sąd Apelacyjny wobec przyjęcia wystąpienia sankcji nieważności umowy przedwstępnej.

Tymczasem konieczność stosowania art. 65 § 2 k.c. uzasadnia potrzeba dokonania oceny treści pozostających ze sobą w funkcjonalnym związku wyżej wymienionych postanowień umowy, z uwzględnieniem zarówno kontekstu faktycznego, w którym projekt umowy sporządzono, jak również i okoliczności, w których umowę tę zawarto (por. wyroki SN: z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 569/12, niepubl.); z dnia 28 lutego 2013 r., III CSK 70/12, niepubl.; z dnia 26 listopada 2010 r., IV CSK 258/10, niepubl.; z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 7/01, niepubl.). Wynik badania Sądu w tym zakresie pozwoli dopiero na ocenę, czy zastrzeżenie w umowie terminu 29 czerwca 2007 r. na uzyskanie przez powódkę określonej umową decyzji wyznaczało czasowe ramy istnienia obowiązku pozwanych zawarcia umowy przyrzeczonej, czy jedynie istnienia uprawnienia powódki do odstąpienia od umowy.

W judykaturze przyjmuje się, że określony w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, lecz terminem spełnienia świadczenia, z nadejściem którego to terminu wymagalne staje się roszczenie uprawnionego o zawarcie umowy przyrzeczonej. Odrębną natomiast kwestią jest sama zasadność takiego roszczenia, ponieważ uchylaniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej jest wyłącznie bezpodstawna odmowa jej zawarcia, a więc świadome zachowanie zobowiązanego zmierzające do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, co w okolicznościach tej sprawy wymaga dopiero zbadania i oceny Sądu (por. wyroki SN z dnia 13 stycznia 2011 r., III CSK 116/10, niepubl., z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 344/05, niepubl.; z dnia 11 marca 2010 r., IV CSK 418/09, niepubl.).

Natomiast nietrafnym okazał się zarzut naruszenia art. 390 § 1 i 2 k.c., uzasadniony przez skarżącą błędną wykładnią tych przepisów wskutek przyjęcia przez Sąd wadliwej chwili dokonywania oceny uchylania się pozwanych od zawarcia umowy przyrzeczonej. Uzasadnienie tego zarzutu wskazuje zatem na ewentualność uchybienia Sądu o procesowym charakterze, co wymaga wskazania adekwatnej normy procesowej, czego strona skarżąca nie uczyniła. Tymczasem objęte zarzutem normy obu paragrafów art. 390 k.c. nie regulują właściwej chwili dokonywania oceny przez Sąd, a są jedynie materialnoprawnym źródłem i podstawą określającą roszczenia przysługujące stronie uprawnionej z umowy przedwstępnej, a nie podstawą regulującą sposób realizacji tych roszczeń. Sąd Apelacyjny nie naruszył więc przepisów art. 390 k.c. przez ich błędną wykładnię.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.