



Sygn. akt III CSK 114/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Marta Romańska
SSN Karol Weitz

w sprawie z powództwa M. L.
przeciwko L. M.
przy uczestnictwie interwenienta ubocznego B. F.
o złożenie oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 22 stycznia 2015 r.,
skargi kasacyjnej pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 23 października 2013 r.,

- 1. uchyla zaskarżony wyrok,**
- 2. zmienia wyrok Sądu Okręgowego w K. z dnia 26 lutego 2013 r. w ten sposób, że oddala powództwo,**
- 3. zasądza od powoda na rzecz pozwanej koszty postępowania za obie instancje oraz koszty postępowania kasacyjnego, pozostawiając ich wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w K.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy, uwzględniając powództwo M. L., w punkcie I nakazał pozwanej L. M. złożenie oświadczenia woli o następującej treści: „L. M. w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 8 czerwca 2006 r. przed notariuszem M. K. przenosi na rzecz M. L. udział wynoszący 23/50 części we współwłasności nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr 68 obr. 13 o powierzchni 368 m² wraz z częściami składowymi, położoną przy ul. M. w K., objętą księgą wieczystą [...] wraz ze wszystkimi roszczeniami i wierzytelnościami związanymi z tym udziałem”. W punkcie II i III wyroku Sąd Okręgowy orzekł o kosztach procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na tle następujących ustaleń faktycznych. Współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej położonej w K. przy ul. M. byli poprzednicy prawni pozwanej L. M. oraz ojciec powoda M. L., przy czym udział rodziców matki pozwanej – R. K. wynosił 46/100 części. Powód M. L. po uzyskaniu stwierdzenia nabycia spadku po swoim ojcu, podjął poszukiwania pozostałych współwłaścicieli kamienicy i skontaktował się z R. K., zamieszkującą wówczas w Republice Południowej Afryki. W dniu 24 stycznia 2006 r. powód spotkał się z R. K. w jej domu w RPA, w spotkaniu uczestniczyli także pełnomocnik R. K.- A. B. oraz córka R. K. - pozwana L. M. i jej mąż. Powód zaproponował R. K. odkupienie przysługującego jej udziału w wysokości 23/50 części opisanej wyżej nieruchomości, oferując cenę 120.000 USD z sugestią, że jest to cena odpowiednia z uwagi na stan prawny i techniczny kamienicy oraz fakt, że jest ona zasiedlona przez lokatorów z przydziału. Powód zobowiązał się do podjęcia niezbędnych czynności prawnych umożliwiających nabycie tego udziału oraz pokrycia wszelkich związanych z transakcją wydatków. R. K. zgodziła się na tę propozycję powoda. W dniu 25 stycznia 2006 r. w Johannesburgu R. K. w obecności notariusza złożyła swój podpis na przedwstępnej umowie sprzedaży udziału w nieruchomości zawartej dnia 25 stycznia 2006 r. w Johannesburgu z M. L. W umowie tej zobowiązała się zawrzeć umowę sprzedaży, na mocy której sprzeda powodowi lub osobie przez niego wskazanej oddziedziczony przez nią udział 23/50 części w prawie własności opisanej wyżej nieruchomości położonej w K. wraz ze związanymi z tą nieruchomością prawami lub wierzytelnościami za cenę 120.000 USD. M. L.

zobowiązał się nabyć nieruchomości w stanie zastanym ze wszelkimi wierzytelnościami i zastawami ustanowionymi w związku z naprawami wykonanymi przez Skarb Państwa bądź zastawami bankowymi. Strony ustaliły również, że niezwłocznie po zawarciu tejże umowy przedwstępnej R. K. udzieli powodowi lub osobie przez niego wskazanej pełnomocnictwa do zawarcia w Polsce notarialnej umowy przedwstępnej, która w zakresie essentialia negotii będzie identyczna z opisaną wyżej umową przedwstępną zawartą w Johannesburgu. Strony ustaliły też, że umowa przyrzeczona sprzedaży udziału zostanie zawarta po otrzymaniu przez powoda postanowienia Sądu Rejonowego w K. stwierdzającego prawomocne nabycie przez R. K. spadku po jej rodzicach. R. K. zobowiązała się sporządzić pełnomocnictwo umożliwiające pełnomocnikowi zawarcie umowy przyrzeczonej, które będzie nieodwołalne oraz niegasnące z chwilą jej śmierci. M. L. zobowiązał się pokryć koszty zastępstwa procesowego, koszty sądowe, honoraria adwokackie, koszty postępowania spadkowego, podatki od spadku oraz wszelkie inne wydatki poniesione w Polsce związane bezpośrednio z majątkiem L. i I. E. Cena sprzedaży miała zostać zapłacona przez powoda w dwóch ratach: pierwsza w wysokości 20.000 USD płatna potwierdzonym czekiem lub przelewem w chwili podpisania umowy przedwstępnej zawartej w Johannesburgu, druga zaś rata - w 100.000 USD w terminie dwóch tygodni po otrzymaniu postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, lecz nie później niż dnia 30 stycznia 2007 r., jednak pod warunkiem uprzedniego otrzymania przez kupującego zaświadczenia Ministra Finansów stwierdzającego, że z tytułu pozostawionego w Polsce majątku R. K. nie otrzymała odszkodowania na mocy międzynarodowych umów indemnizacyjnych, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez R. K. bądź osobiście potwierdzonym czekiem. R. K. potwierdziła odbiór 20.000 USD uiszczonych przez powoda w dacie zawarcia umowy przedwstępnej w Johannesburgu.

W dniu 25 stycznia 2006 r. w Johannesburgu R. K., w obecności notariusza złożyła swój podpis na pełnomocnictwie opatrzonym datą 24 stycznia 2006, w którym ustanowiła pełnomocników w osobach M. L. i A. B., działających łącznie lub oddzielnie oraz upoważniła ich do zawarcia w formie aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży przysługującego jej w wyniku spadkobrania udziału 23/50 części nieruchomości przy ul. M. w K., na warunkach określonych w

umowie przedwstępnej zawartej w Johannesburgu w dniu 25 stycznia 2006 r., a także do wykonywania wszelkich czynności związanych z zarządem nieruchomością i występowania we wszelkich sprawach związanych z przedmiotowym udziałem przed władzami i urzędami administracji publicznej, sądami, instytucjami oraz innymi osobami.

W dniu 8 czerwca 2006 r. powód, działający imieniem własnym jako kupujący i w imieniu sprzedającej R. K. jako jej pełnomocnik, zawarł notarialną przedwstępną umowę sprzedaży udziału 23/50 części w prawie własności nieruchomości położonej przy ulicy M. w K., zobowiązując się w imieniu R. K. do sprzedania samemu sobie przedmiotowego udziału we współwłasności nieruchomości z jej częściami składowymi za cenę wynoszącą 120.000 USD, a w imieniu własnym do nabycia tego udziału za powyższą cenę. Powód oświadczył w tej umowie, że część ceny w kwocie 20.000 USD została już zapłacona, a pozostała część ceny miała być płatna w terminie dwóch tygodni po uprawomocnieniu się postanowień o stwierdzeniu nabycia przez R. K. spadku, lecz nie później niż do 30 stycznia 2007 r., jednak pod warunkiem uprzedniego otrzymania przez stronę kupującą zaświadczenia Ministra Finansów stwierdzającego, że z tytułu pozostawionego w Polsce majątku R. K. nie otrzymała żadnych wartości na mocy międzynarodowych umów indemnizacyjnych. Działając w imieniu stron powód postanowił, że przyrzeczona umowa sprzedaży udziału zostanie zawarta niezwłocznie po przedłożeniu przez sprzedającą dokumentów w postaci: prawomocnego postanowienia sądu o nabyciu spadku po L. E., zaświadczenia Urzędu Skarbowego o uregulowaniu podatku od spadku, wypisu z rejestru gruntów i wykazu zmian gruntowych oraz opisanego wyżej zaświadczenia Ministra Finansów, przy czym nie później niż do dnia 31 grudnia 2008 roku. Powód nie wystąpił do Ministra Finansów o wydanie zaświadczenia dotyczącego otrzymania przez R. K. odszkodowania na podstawie układu indemnizacyjnego i ostatecznie nie oczekiwał jego przedstawienia. Według dalszych ustaleń Sądu pierwszej instancji, do dnia 30 stycznia 2007 r. M. L. nie przekazał R. K. kwoty 100.000 USD tytułem pozostałej części ceny udziału wynikającej z umowy przedwstępnej z dnia 8 czerwca 2006 r. Kilkanaście dni przed upływem tego terminu poprosił L. M. o podanie numeru rachunku bankowego R. K.,

ale go nie otrzymał. Powód poinformował także, że powyższą kwotę może przekazać czekiem lub w gotówce (częściami) za pośrednictwem jego syna, ale pozwana stwierdziła, że nie jest to konieczne i może poczekać. W dniu 1 lutego 2007 r. powód zwrócił się (faksem) do R. K. z prośbą o podanie rachunku bankowego. W dniu 2 lutego 2007 r., R. K. oświadczyła, odwołując się do braku zapłaty pozostałej części ceny czyli 100.000 USD w terminie do dnia 30 stycznia 2007 r., że w związku z niedotrzymaniem przez powoda warunków umowy „unieważnia (zrywa) ją ze skutkiem natychmiastowym”. W dniu 2 lutego 2007 r. powód wysłał do R. K. przesyłkę pocztową zawierającą wystawiony przez niego na jej rzecz czek na kwotę 100.000 USD. R. K. nie podjęła środków z banku uznając, że umowa przedwstępna z dnia 25 stycznia 2006 roku już jej nie wiąże. W dniu 2 lutego 2007 r. powód wysłał również do powódki faks, w którym poinformował ją o przesyłce z czekiem i zaproponował, że może przekazać środki pieniężne w gotówce w RPA (tylko 50.000 USD z uwagi na przepisy dewizowe) lub w Izraelu. Zaznaczył też, że nadal oczekuje na przesłanie przez R. K. zaświadczenia Ministra Finansów. Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2007 r. Sąd Rejonowy w K. zezwolił M. L. na złożenie do depozytu sądowego kwoty 100.000 USD lub jej równowartości w złotych polskich tytułem zapłaty części ceny z przedwstępnej umowy sprzedaży udziału 23/50 części w spornej nieruchomości oraz ustalił, że depozyt ten może być wypłacony R. K. bez żadnych dodatkowych warunków. Wskazaną kwotę, przeliczoną na złote polskie, powód wpłacił na rachunek depozytowy Sądu Rejonowego w K. w dniu 19 czerwca 2007 r. Postanowieniem z dnia 13 listopada 2008 r. Sąd Rejonowy w K. stwierdził, że spadek po L. E. nabyli na podstawie ustawy mąż I.E. w 1/4 części i córka R. K. w 3/4 części, a spadek po I. E. nabyła z mocy ustawy córka R. K. w całości. Powyższe postanowienie uprawomocniło się z dniem 5 grudnia 2008 r. Sąd Okręgowy ustalił dalej, że w dniu 12 grudnia 2008 r. R. K. sprzedała M. T. swój udział wynoszący 45/100 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości za cenę 400.000 USD, zaś w dniu 11 lutego 2009 r. sprzedała mu pozostały udział wynoszący 1/100 część za cenę 10.000 zł. M. T. zbył następnie B. F. udział wynoszący 23/100 części w nieruchomości położonej przy ul. M. w K. za cenę 900.000 zł. Umową z dnia 10 kwietnia 2009 r. M. T. sprzedał T. T. udział 23/100 części w spornej nieruchomości. Prawomocnym

wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy w K. stwierdził nieważność tej umowy wobec ustalenia, że nabycie udziału nastąpiło na rzecz cudzoziemca bez uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że R. K. była obywatelką polską, a od 1965 r. - obywatelką RPA, gdzie mieszkała. Zmarła w dniu 18 listopada 2010 r. w wieku 85 lat. Pozwana L. M. (urodzona w 1965 r.) jest jej córką.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd pierwszej instancji podniósł, że powództwo M. L. zasługuje na uwzględnienie, albowiem zrealizowały się przewidziane w art. 390 § 2 k.c. w związku z art. 64 k.c. i art. 1047 § 2 k.p.c. przesłanki do nakazania pozwanej złożenia oświadczenia woli sformułowanego przez powoda w petitum pozwu. Umowa przedwstępna z dnia 8 czerwca 2006 roku zawarta została w formie aktu notarialnego przez pełnomocnika R. K. w osobie M. L. Powód mógł być drugą stroną notarialnej umowy przedwstępnej, bo wynika to z treści pełnomocnictwa i umowy przedwstępnej zawartej w Johannesburgu przez R. K. i powoda. Notarialna umowa przedwstępna z dnia 8 czerwca 2006 roku zawiera essentialia negotii umowy przyrzeczonej sprzedaży udziału, jest ważna i spełnia wymagania co do formy i treści pozwalające powodowi na żądanie na podstawie art. 390 § 2 k.c. przymusowego zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie było konieczne uzyskanie przez powoda zaświadczenia Ministra Finansów stwierdzającego, że R. K. nie otrzymała odszkodowania na podstawie umów indemnizacyjnych zawartych przez Polskę, albowiem był to warunek zastrzeżony na korzyść powoda, który mógł z niego zrezygnować, a nadto Polska nie zawarła z RPA umowy indemnizacyjnej.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 23 października 2013 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej L. M., dzieląc ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i wypływające z nich wnioski prawne. Sąd drugiej instancji wskazał, że sformułowane w pozwie oświadczenie woli odpowiada treści umowy przedwstępnej sprzedaży udziału zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 8 czerwca 2006 roku. Umowa przedwstępna jest ważna i nie ma znaczenia, czy ustalona w niej cena sprzedaży udziału w kwocie 120.000 USD odpowiada jego wartości rynkowej. W świetle umowy przedwstępnej z dnia 8 czerwca 2006 roku nie można przyjąć, że strony uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży udziału od zapłaty przez powoda w terminie do dnia 30 stycznia 2007 roku pozostałej części ceny w

kwocie 100.000 USD. W razie nieuiszczenia przez powoda reszty ceny pozwanej służy roszczenie o jej zapłatę. Nie objęcie żądaniem pozwu ceny sprzedaży nie mogło być przyczyną oddalenia powództwa M. L., albowiem zostały spełnione warunki do zawarcia umowy przyrzeczonej i Sąd miał obowiązek wydać orzeczenie zastępujące oświadczenie woli pozwanej. Uzupelnienie oświadczenia sformułowanego w pozwie o cenę sprzedaży udziału nie mieściło się w uprawnieniu sądu do kształtowania treści oświadczenia woli pozwanej, złożenia którego dochodził powód.

W skardze kasacyjnej wywiedzionej od tego orzeczenia pozwana L. M. zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 390 § 2 w związku z art. 535 k.c., art. 64 w związku z art. 390 § 2 k.c., art. 156 k.c., art. 510 § 2 k.c. i art. 389 § 2 zdanie 3 k.c. Wniosła o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 23 października 2013 r. i o orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa lub o wydanie orzeczenia kasatoryjnego i przekazanie sprawy temu Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpatrzenia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 389 § 1 k.c. w umowie przedwstępnej strony zobowiązują się do zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej o określonej przez strony treści, tak więc umowa przedwstępna powinna zawierać jej istotne postanowienia (essentialia negotii). W przypadku uchylenia się którejkolwiek ze stron umowy przedwstępnej od zawarcia umowy przyrzeczonej, drugiej strony przysługują środki prawne wskazane w art. 390 k.c. Uchylenie się od zawarcia umowy definitywnej stanowi niewykonanie zobowiązania z umowy przedwstępnej, stąd w grę wchodzi przede wszystkim obowiązek naprawienia wyrządzonej takim zachowaniem szkody (art. 390 § 1 k.c.). Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej w drodze sądowej (art. 390 § 2 k.c.).

W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 roku stanowiącej zasadę prawną (III CZP 32/66, OSNC 1968, nr 5, poz. 99) Sąd Najwyższy przyjął, że prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie

(art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c.). Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda; w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę.

Podkreślenia wymaga, że art. 64 k.c. nie stanowi samoistnej podstawy kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli, lecz jest prawną podstawą przymusowej realizacji tego obowiązku wynikającego z innych źródeł, np. z ustawy czy ważnej czynności prawnej (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 29 stycznia 1999 roku, I CKU 86/98, niepubl., z dnia 26 października 2011 roku, III CSK 16/11, niepubl.).

W sprawie, w której uprawniony na podstawie art. 390 § 2 k.c. w związku z art. 64 k.c. domaga się złożenia przez pozwanego oświadczenia woli kreującego zarazem umowę przyrzeczoną, żądanie to musi obejmować treść oświadczenia, jakiego powód oczekuje i domaga się od pozwanego, musi nadto pozostawać w zgodzie z treścią umowy przedwstępnej i obejmować postanowienia dotyczące umowy przyrzeczonej. Dopiero bowiem takie oświadczenie woli pozwanego prowadzi do założonego przez powoda skutku w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej. Tak sformułowane żądanie powoda wyznacza także zakres rozpoznania sprawy przez sąd. Ingerencja sądu w treść tego żądania możliwa jest w przypadku, gdy odpowiada ono treści umowy przedwstępnej, a jedynie jest sformułowane w sposób niejasny czy nieprecyzyjny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2009 r., II CSK 24/09, niepubl.).

W niniejszej sprawie powód, powołując się na postanowienia notarialnej umowy przedwstępnej z dnia 8 czerwca 2006 roku, żądał nakazania przez Sąd pozwanej, aby złożyła oświadczenie woli, iż „w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 8 czerwca 2006 r. w formie aktu notarialnego przenosi na rzecz powoda udział wynoszący 23/50 części we współwłasności bliżej opisanej

nieruchomości z jej częściami składowymi i ze wszystkimi roszczeniami i wierzytelnościami związanymi z tym udziałem”.

W paragrafie 4 notarialnej umowy przedwstępnej z dnia 8 czerwca 2006 roku strony określiły essentialia negotii przyrzeczonej umowy sprzedaży - zidentyfikowały jej przedmiot jako udział wynoszący 23/50 we współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę nr 63 obręb 13 o powierzchni 368 m² wraz z częściami składowymi oraz cenę ustaloną na kwotę 120.000 USD. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę na to, że sformułowane przez powoda w petitum pozwu i uwzględnione w całości przez Sąd pierwszej instancji żądanie dotyczące treści oświadczenia pozwanej, które miało doprowadzić do przymusowego zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży udziału w nieruchomości w drodze uzyskania przez M. L. wyroku uwzględniającego powództwo, nie zawiera istotnego postanowienia przyrzeczonej umowy sprzedaży, jakim jest cena sprzedaży udziału wynosząca 120.000 USD, uznał jednakże błędnie, że pozostaje to bez wpływu na rozstrzygnięcie niniejszego sporu. Tymczasem jest to kwestia o kardynalnym znaczeniu, albowiem umowa sprzedaży jest umową wzajemną, a jej essentialia negotii określa art. 535 k.c. Sformułowane przez powoda w petitum pozwu oświadczenie, którego powód żądał od pozwanej i które zostało uwzględnione przez Sąd w całości nie odpowiada więc swoją treścią zobowiązaniu stron, wynikającemu z notarialnej umowy przedwstępnej z dnia 8 czerwca 2006 roku, albowiem nie zawiera istotnego postanowienia przyrzeczonej umowy sprzedaży, jakim jest cena sprzedaży udziału w kwocie 120.000 USD. Jeżeli strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży określonego udziału w prawie własności nieruchomości za ustaloną cenę, to brak było podstaw do uwzględnienia przez Sąd żądania powoda nie odpowiadającego treści umowy przyrzeczonej ustalonej w umowie przedwstępnej. Doszło więc w ten sposób do naruszenia art. 390 § 2 w związku z art. 64 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie.

Wyrok Sądu nie kreuje bowiem umowy sprzedaży udziału w nieruchomości o treści ustalonej w notarialnej umowie przedwstępnej, lecz nakłada na pozwaną nie posiadającą oparcia w umowie przedwstępnej „obowiązek przeniesienia na rzecz powoda udziału w nieruchomości”. Oddalenie apelacji pozwanej

doprowadziło, jak trafnie zarzucono w skardze kasacyjnej, do sytuacji, w której zgodnie z treścią wyroku Sądu pierwszej instancji na powoda przeszło prawo majątkowe w postaci udziału w opisanej wyżej nieruchomości bez ekwiwalentu na rzecz pozwanej w postaci obowiązku zapłaty przez powoda ceny nabycia tego udziału wskazanej w umowie przedwstępnej.

Zasadność omówionego wyżej podstawowego zarzutu skargi kasacyjnej decyduje o jej uwzględnieniu i czyni zbędnym odnoszenie się do pozostałych zarzutów pozwanej sformułowanych w skardze kasacyjnej. W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego i orzekł co do istoty sprawy w ten sposób, że zmienił wyrok Sądu Okręgowego i oddalił powództwo. Stosownie do wyniku procesu jego kosztami został obciążony powód, przy czym na podstawie art. art. 108 § 1 k.p.c. szczegółowe obliczenie kosztów procesu pozostawiono referendarzowi sądowemu w Sądzie pierwszej instancji.