



Sygn. akt IV CSK 651/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 9 października 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Bogumiła Ustjanicz

Protokolant Hanna Kamińska

w sprawie z powództwa X. Spółki Akcyjnej z siedzibą w G.  
przeciwko P. G.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 9 października 2015 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 22 maja 2014 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanego na rzecz  
strony powodowej kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem  
zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Powódka X. Spółka Akcyjna z siedzibą w G., w pozwie z dnia 11 maja 2009 r., domagała się zobowiązania pozwanego P. G. do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży jej należących do niego:

1) sieci telewizji kablowej, wszelkich ich części i przysługujących pozwanemu praw do sieci telewizji kablowej lub ich części, które były przedmiotem dzierżawy na mocy umowy dzierżawy nr 1/98 z 31 lipca 1998 r. według opisu zawartego w § 1 tej umowy i w załączniku nr 1 do niej, położone w O. w budynkach i na nieruchomościach zarządzanych lub należących według stanu w dniu zawarcia tej umowy dzierżawy do oznaczonych właścicieli lub zarządców, których to sieci telewizji kablowej operatorem był pozwany według stanu w dniu zawarcia umowy dzierżawy,

2) nakładów i praw do nakładów poczynionych przez pozwanego na sieć telewizji kablowej poczynionych przez pozwanego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „J.” w O. oraz prawa do zwrotu wartości tych nakładów,

3) praw przysługujących pozwanemu na podstawie umowy nr 12/93 zawartej 16 listopada 1993 r. przez pozwanego ze Spółdzielnią Mieszkaniową „J.” w O., z uwzględnieniem aneksów do niej z 21 lutego 1994 r. i z 14 lutego 1996 r., pod warunkiem uzyskania przez powódkę zgody Spółdzielni na to przeniesienie praw - w stanie tych praw i sieci telewizji kablowej, w jakim znajdują się w dniu złożenia przez pozwanego żądanego oświadczenia woli, w zamian za zapłatę przez powódkę ceny sprzedaży w kwocie 2,4 mln zł, powiększonej o należny podatek od towarów i usług, który pozwany powinien naliczyć zgodnie z obowiązującymi przepisami, płatnej przez potrącenie kwoty 2,4 mln zł z wierzytelnością powódki w tej samej wysokości z tytułu kaucji wpłaconej pozwanemu na podstawie powyższej umowy dzierżawy i płatnej przelewem na podany przez pozwanego rachunek bankowy na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT.

Sąd Okręgowy w S., wyrokiem z dnia 19 maja 2011 r., oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania. Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 12 października 2012 r. oddalił apelację powódki. Wyrok ten zaskarżyła powódka skargą kasacyjną.

Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 16 stycznia 2014 r., uwzględniając skargę kasacyjną powódki, uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu. Rozpoznając ponownie sprawę, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 22 maja 2014 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w S. w ten sposób, że uwzględnił powództwo i zobowiązał pozwanego do złożenia powódce oświadczenia woli szczegółowo opisanego w sentencji wyroku, którego treść odpowiadała żądaniu zawartemu w pozwie powódki.

Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie, Sąd Apelacyjny zgodził się z ustaleniami poczynionymi przez Sąd Okręgowy co do wykładni postanowień § 20 umowy dzierżawy z dnia 31 lipca 1998 r. nr 1/98, którą pozwany zawarł ze spółką „X.” S.A. w E. (powódka jest następcą prawnym tej spółki). Podkreślił, że także Sąd Najwyższy w uzasadnieniu swojego wyroku z dnia 16 stycznia 2014 r., dokonał takiej samej wykładni tego postanowienia umowy dzierżawy. Wskazał również, że podobnie jak Sąd Okręgowy, nie znajduje podstaw, aby uznać za nieważną warunkową umowę sprzedaży zawartą w formie notarialnej przez pozwanego w dniu 8 kwietnia 2009 r. z „Y. spółce z o.o.” - spółką komandytowo-akcyjną w C. Na podstawie tej umowy pozwany sprzedał wspomnianej spółce, której był większościowym wspólnikiem, sieć telewizji kablowej wraz z niezbędnymi elementami infrastruktury technicznej położoną w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „J.” w O. ze wszelkimi wierzytelnościami i roszczeniami o zwrot nakładów bądź ich wartości lub o wydanie rzeczy. Zawiadomił o tym powódkę, uznając że z § 20 umowy dzierżawy wynika dla niej prawo pierwokupu.

Sąd Apelacyjny, odmiennie niż Sąd Okręgowy w pierwotnym orzeczeniu z dnia 19 maja 2011 r., ocenił sprawę roszczenia powódki opartego na podstawie art. 59 k.c. o uznanie umowy z dnia 8 kwietnia 2009 r. za bezskuteczną wobec powódki, który uznał, że kwestia ta nie może być rozstrzygnięta w rozpoznawanej sprawie, a w chwili wyrokowania nie została także przesądzona w innym orzeczeniu. Sąd Apelacyjny podkreślił, że sytuacja uległa zasadniczej zmianie. Sąd Okręgowy w S. w wyroku z dnia 22 maja 2013 r. uwzględnił powództwo o stwierdzenie bezskuteczności wspomnianej umowy wobec powódki, a Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 21 maja 2014 r. oddalił apelację pozwanego dotyczącą uznania umowy za bezskuteczną. W tej sytuacji Sąd Apelacyjny uznał, że zgodnie

ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, który orzekał w tej sprawie, wyrażonym w wyroku z dnia 16 stycznia 2014 r., nie ma przeszkody do orzekania o zasadności roszczenia o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży rzeczy i praw zgodnie z żądaniem zawartym w pozwie.

Sąd Apelacyjny, podobnie jak Sąd Okręgowy oraz Sąd Najwyższy, ocenił znaczenie § 20 umowy dzierżawy 31 lipca 1998 r. w brzmieniu ustalonym aneksem z dnia 5 sierpnia 1998 r. Uznał, że chociaż strony użyły w tym postanowieniu określenia, iż dzierżawca ma prawo pierwokupu, to treść tego postanowienia wskazuje, że strony ustaliły w nim obowiązek zawarcia umowy sprzedaży, gdyż określiły elementy przedmiotowo istotne umowy przyrzeczonej oraz termin jej zawarcia. Sąd Apelacyjny podkreślił, że zarówno przedmiot sprzedaży w postaci sieci telewizji kablowych znajdujących się w budynkach określonych w umowie dzierżawy jak i cena, a nawet sposób jej zapłaty zostały ustalone na tyle dokładnie, iż uwzględniając materiał dowodowy zebrany w sprawie można było precyzyjnie określić je w sentencji wyroku. Także termin zawarcia umowy przyrzeczonej został sprecyzowany w § 20 umowy dzierżawy, gdyż po zakończeniu umowy dzierżawy każda ze stron zobowiązywała się do złożenia oświadczenia woli zmierzającego do zawarcia umowy przyrzeczonej. Mając to na względzie Sąd Apelacyjny uznał, że treść § 20 umowy dzierżawy odpowiada wymogom określonym w art. 389 § 1 k.c. Skoro zaś pozwany, po upływie terminu do jej zawarcia, pomimo wezwania do złożenia oświadczenia woli, nie zgodził się na zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży jego powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Mając na względzie wszystkie te okoliczności Sąd Apelacyjny uznał, że istnieją pełne podstawy do zmiany wyroku Sądu Okręgowego w S. z dnia 10 maja 2011 r. i orzekł jak w sentencji, uwzględniając powództwo.

W skardze kasacyjnej pozwany zarzucił: 1) naruszenie prawa materialnego, tj.: a) art. 389 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed 25 września 2003 r., przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na uwzględnieniu powództwa opartego na art. 390 § 2 k.c. i zobowiązaniu pozwanego do złożenia określonego oświadczenia woli w sytuacji, gdy stron nie łączyła ważna umowa przedwstępna; b) art. 390 § 2 w zw. z 751 § 1

k.c. w zw. z art. 551 k.c. oraz art. 57 § 1 k.c. przez uznanie, że umowa przedwstępna (o ile umowa zawarta w § 20 umowy dzierżawy nią była) uprawniała stronę powodową do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej, co było konsekwencją błędnej oceny, że przedmiotem umowy przyrzeczonej nie było przedsiębiorstwo, a zatem że nie wymagała ona dla swej ważności formy z podpisem notarialnie poświadczonym; c) art. 49 § 1 k.c. *a contrario* zw. z art. 47 § 2 i 48 k.c., przez przyjęcie, że sieci telewizji kablowej będące przedmiotem przyrzeczonej umowy sprzedaży, której zawarcia przez pozwanego domaga się powódka, mogą zostać zbyte przez jego właściciela bez jednoczesnego zbycia przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi.

II. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 w zw. 391 § 1 i w zw. z art. 382 k.p.c. przez: 1) brak rozstrzygnięcia w kwestii podstawy faktycznej wyroku, tj. czy i w jakim zakresie przyjmuje ustalenia Sądu Okręgowego za własne oraz czy, i w jakim zakresie dokonywał własnych ustaleń faktycznych uzupełniających lub zmieniających ustalenia Sądu Okręgowego; 2) brak wyjaśnienia dlaczego Sąd Apelacyjny odstąpił od ustalenia dokonanego przez Sąd Okręgowy, że pozwany „nie jest też właścicielem sieci znajdujących się w budynkach i na nieruchomościach innych podmiotów wskazanych w umowie dzierżawy” i na jakich dowodach się oparł oraz dlaczego uznał, że pozwany był właścicielem tych sieci; 3) brak ustosunkowania się Sądu Apelacyjnego, czy uznaje za własne ustalenie Sądu Okręgowego, że przedmiotem umowy dzierżawy nie było przedsiębiorstwo. Opisane braki uzasadnienia zaskarżonego wyroku mają znaczenie dla rozstrzygnięcia, ponieważ powodują, iż zaskarżony wyrok wymyka się kontroli kasacyjnej i nie wiadomo, jaki stan faktyczny wiąże, na zasadzie art. 398<sup>11</sup> k.p.c. Sąd Najwyższy w sprawie kasacyjnej. Ponadto świadczą o tym, że zaskarżony wyrok jest wyrokiem dowolnym, opartym na nieprawidłowo ustalonym stanie faktycznym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Nie zasługują na uwzględnienie zarzuty naruszenia prawa procesowego. Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku, wbrew twierdzeniom zawartym w skardze

kasacyjnej, wskazał w jakiej części podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego. W szczególności wprost wskazał, że zgadza się z ustaleniami Sądu Okręgowego odnoszącymi się do podstawowej dla rozstrzygnięcia sprawy kwestii, że w zmienionym aneksem § 20 umowy dzierżawy strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży przedmiotu dzierżawy. Następnie Sąd Apelacyjny podkreślił, że argumenty dotyczące wykładni tych postanowień umowy są logiczne oraz, że prawidłowa jest też ocena dowodów osobowych odnoszących się do tej kwestii. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Apelacyjny odniósł się również wyraźnie do spornego pomiędzy stronami problemu, czy przedmiot umowy przedwstępnej został prawidłowo określony oraz czy został określony w umowie termin jej zawarcia. W tym kontekście wskazał, że pozwany miał prawa majątkowe określone w umowie dzierżawy, czego potwierdzeniem jest treść umowy dzierżawy oraz umowy sprzedaży zawartej przez pozwanego w dniu 8 kwietnia 2009 r. z „Y. spółką z o.o.” - spółką komandytowo-akcyjną w C. Wyraźnie uznał, że dla umowy przyrzeczonej nie była wymagana forma aktu notarialnego. Wprawdzie wprost nie wskazał, że podziela w tym względzie ustalenia Sądu Okręgowego, iż przedmiotem umowy nie było przedsiębiorstwo, ale takie jednoznaczne stwierdzenie co do tego, że umowa przyrzeczona nie wymaga formy notarialnej świadczy jednoznacznie, iż podziela w tym względzie pogląd o tym, że pozwany przyrzekł w umowie przedwstępnej sprzedać nie przedsiębiorstwo, lecz określone rzeczy i prawa. Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. jest więc chybiony.

Zarzuty naruszenia prawa materialnego dotyczą dwóch kwestii: wykładni postanowienia umowy dzierżawy nr 1/98 z 31 lipca 1998 r. (§ 20) zawierającego, w ocenie Sądu Apelacyjnego, umowę przedwstępną sprzedaży oraz tego czy przedmiotem umowy przedwstępnej było przedsiębiorstwo. Co do pierwszej kwestii, to zauważyć należy, że skarżący kwestionuje w istocie wykładnię postanowień umowy. Powinien wobec tego przede wszystkim wykazać, że Sąd Apelacyjny naruszył art. 65 k.c., a dopiero w dalszej kolejności wykazywać, iż doprowadziło to do naruszenia wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów prawa materialnego. Takiego zarzutu skarga kasacyjna w ogóle zaś nie zawiera. Gdy chodzi zaś o zarzut naruszenia art. 389 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c., to należy stwierdzić, że Sąd Apelacyjny dokonał trafnych ustaleń faktycznych i prawidłowych ocen

prawnych wskazując, że we wspomnianym § 20 umowy dzierżawy nr 1/98, strony określiły przedmiot umowy przyrzeczonej, termin jej zawarcia oraz cenę sprzedaży.

Takiej samej wykładni tego postanowienia umowy dokonał również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 stycznia 2014 r. oraz Sąd Apelacyjny w sprawie pomiędzy tymi samymi stronami w uzasadnieniu prawomocnego wyroku z dnia 21 maja 2014 r., sygn. ... /13. Mając to na uwadze Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku był związany, zgodnie z art. 398<sup>20</sup> k.p.c. oraz art. 365 k.p.c. wykładnią art. 389 i 390 § 2 k.c. jakiej dokonały, na tle ustalonego stanu faktycznego, te Sądy.

Zarzut naruszenia art. 389 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c. jest także nieuzasadniony z tego względu, iż jest to w istocie polemika z ustaleniami i ocenami Sądu Apelacyjnego, co w skardze kasacyjnej jest niedopuszczalne (art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c.).

Skarżący zarzuca także, że nawet gdyby uznać, iż § 20 umowy dzierżawy 1/98 zawierał umowę przedwstępną to była ona nieważna, gdyż przedmiotem sprzedaży było przedsiębiorstwo należące do pozwanego. Skoro jednak pełnomocnik pozwanego na rozprawie w Sądzie Najwyższym nie zaprzeczył, że informacja zawarta w odpowiedzi na skargę kasacyjną, iż pozwany został wykreślony z ewidencji działalności gospodarczej jako przedsiębiorca z dniem 31 lipca 2002 r. jest prawdziwa, a w trakcie całego postępowania nie przedstawił żadnego dowodu na to, że w chwili, gdy nadszedł termin do zawarcia przyrzeczonej umowy pozwany jako osoba fizyczna prowadził działalność gospodarczą w O., to brak jakichkolwiek podstaw, aby uznać, iż przyrzekł on sprzedać swoje przedsiębiorstwo. Wniosek ten potwierdza także to, że zarówno w umowie dzierżawy 1/98, jak i w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 8 kwietnia 2009 r., jaką pozwany zawarł ze spółką Y., nie występuje on jako przedsiębiorca, lecz jako osoba fizyczna, która sprzedaje określone rzeczy i prawa.

Skoro bezpodstawne jest twierdzenie, że w przyrzeczonej umowie sprzedaży pozwany występował jako przedsiębiorca sprzedający należące do niego przedsiębiorstwo, to także związany z tym zarzut naruszenia art. 49 § 1 k.c. *a contrario* w zw. z art. 47 § 2 i 48 k.c., jest niezasadny.

Biorąc pod uwagę, że zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej okazały się bezpodstawne Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c., orzekł jak w sentencji.

eb