



Sygn. akt IV CSK 750/14

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 V. Spółki Akcyjnej w G.
przeciwko P.G. i P. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce Jawnej w C.
(poprzednio P. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce Komandytowo-
Akcyjnej w C.)

o ustalenie nieważności umowy sprzedaży ewentualnie o uznanie umowy
za bezskuteczną,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 9 października 2015 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego P. G.

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 21 maja 2014 r.,

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

UZASADNIENIE

Zaskarżonym przez pozwanego P. G. wyrokiem z dnia 21 maja 2014 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w S. z dnia 22 maja 2013 r.

W sprawie tej ustalono co następuje:

W dniu 16 listopada 1993 r. pozwany, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Zakład „P.” P. G., zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową „J.” w O. umowę o „operatorstwo” należącej do Spółdzielni sieci telewizji kablowej. Pozwany zobowiązał się w umowie do stopniowej wymiany antenowej instalacji wewnątrzbudynkowej oraz do modernizacji linii magistralowych z własnych środków finansowych.

W dniu 5 maja 1997 r. Spółdzielnia „J.” zawarła z V. S.A. (której następcą prawnym jest powódka) umowę o wykonanie i eksploatację systemu telewizji kablowej.

W dniu 31 lipca 1998 r. pozwany zawarł ze spółką „V.” S.A. umowę dzierżawy nr 1/98. Pozwany oświadczył w niej, że jest operatorem sieci telewizji kablowej obejmującej zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „J.” i właścicielem zmodernizowanej instalacji wewnątrzbudynkowej, którą włada na warunkach określonych w umowie z dnia 16 listopada 1993 r. (§ 1 umowy). Na mocy tej umowy pozwany P. G. wydzierżawił poprzedniczce prawnej powódki sieć telewizji kablowej z prawem czerpania pożytków w okresie dzierżawy tej sieci (§ 5 umowy). Dzierżawca przejął od wydzierżawiającego wszelkie prawa i obowiązki związane z utrzymaniem, eksploatacją, modernizacją i rozbudową sieci (§ 7 umowy).

W dniu 6 sierpnia 1998 r. strony zawarły aneks do umowy nr 1/98, mocą którego § 20 umowy uzyskał następującą treść:

„1. Po zakończeniu niniejszej umowy dzierżawca ma prawo pierwokupu sieci telewizji kablowych, objętych niniejszą umową oraz nakładów poczynionych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „J.” a także praw wydzierżawiającego, wynikających z umowy nr 12/93 z 16 listopada 1993 r., zawartej ze Spółdzielnią Mieszkaniową „J.” Strony zgodnie ustalają cenę transakcji na kwotę 2 400 000 zł + podatek VAT. Cena powyższa nie będzie podlegać waloryzacji.

2. Realizacja prawa pierwokupu sieci nastąpi po zapłacie pełnej kwoty czynszu dzierżawnego lub po zakończeniu okresu dzierżawy. Termin zawarcia umowy uzależniony będzie od złożenia przez strony oświadczeń woli, z tym, że po zakończeniu umowy żadna ze stron nie ma prawa odmówić zawarcia umowy kupna - sprzedaży na żądanie drugiej strony. (...)

5. Strony zgodnie ustalają, że w dniu następnym po dniu zapłaty czynszu dzierżawnego w pełnej wysokości następuje automatycznie cesja praw i obowiązków wynikających z umowy nr 12/93 z SM „J.”, pod warunkiem uzyskania przez dzierżawcę akceptacji tej spółdzielni na cesję.”

Po zakończeniu okresu dzierżawy, pismem z dnia 31 lipca 2008 r., powódka powołując się na § 20 umowy dzierżawy z dnia 31 lipca 1998 r. wskazując, że jest następcą prawnym „V.” S.A. złożyła pozwanemu P. G. oświadczenie, iż zamierza kupić od niego prawa i rzeczy określone w § 20 ust. 1 umowy dzierżawy oraz wezwała P. G. do zawarcia umowy sprzedaży za cenę 2.400.000 zł + podatek VAT podlegającą potrąceniu z kaucją złożoną na mocy umowy dzierżawy, w terminie do 14 sierpnia 2008 r.

Przez kilka miesięcy powódka prowadziła z pozwanym P. G. negocjacje dotyczące sprzedaży sieci kablowej, jednak do zawarcia umowy nie doszło, z uwagi na rozbieżne stanowiska stron.

W dniu 8 kwietnia 2009 r. pozwany P. G. zawarł z pozwaną „P. sp. z o.o.” spółką komandytowo-akcyjną warunkową umowę sprzedaży wewnątrzbudynkowej sieci telewizji kablowej wraz z niezbędnymi elementami dodatkowej infrastruktury technicznej, położonej w budynkach stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej „J.” Umowa dotyczyła także wszelkich roszczeń o zwrot nakładów bądź ich wartości lub wydanie rzeczy.

Pismem z dnia 8 kwietnia 2009 r. pozwany P. G. zawiadomił powódkę o zawarciu powyższej umowy i wezwał ją do złożenia oświadczenia woli o wykonaniu prawa pierwokupu. Powódka w piśmie z dnia 15 kwietnia 2009 r. oświadczyła pozwanemu, iż w jej ocenie wezwanie do wykonania prawa pierwokupu jest bezprzedmiotowe i bezskuteczne, gdyż umowa dzierżawy z dnia 31 lipca 1998 r. nie przewiduje prawa pierwokupu. Powódka podtrzymywała żądanie zawarcia

przysiężonej umowy sprzedaży, określonej w § 20 umowy dzierżawy, za cenę 2 400 000 zł.

W dniu 28 kwietnia 2010 r. pozwani, jako strony umowy sprzedaży z dnia 8 kwietnia 2009 r., zawarli umowę o potrąceniu wzajemnych wierzytelności, w tym wierzytelności nabywcy sieci telewizji kablowej, a także zawarły notarialną umowę zmieniającą umowę warunkową, w której wykreśliły zapis o możliwości wzajemnych potrąceń wierzytelności.

Strona powodowa – V.S.A. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanym – P.G. i „P.” sp. z o.o. spółce komandytowo - akcyjnej domagała się ustalenia nieważności warunkowej umowy sprzedaży wewnątrzbudynkowej sieci telewizji kablowej, zawartej przez pozwanych w formie aktu notarialnego w dniu 8 kwietnia 2009 r., a na wypadek nieuwzględnienia powyższego żądania, ustalenia bezskuteczności umowy pozwanych, która czyni niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu strony powodowej o zawarcie z pozwanym P. G. przysiężonej umowy sprzedaży wewnątrzbudynkowej sieci telewizji kablowej oraz nakładów poczynionych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „J.”

Jednocześnie ze złożeniem pozwu w tej sprawie powódka wniosła do Sądu Okręgowego pozew przeciwko pozwanemu P. G. o zobowiązanie pozwanego w wykonaniu umowy przedwstępnej - do złożenia opisanego w pozwie oświadczenia woli, stwierdzającego, że sprzedaje on powódce określoną w umowie przedwstępnej i w pozwie sieć telewizji kablowej, jak również nakłady i prawo do nakładów, poniesionych na wskazaną w umowie przedwstępnej i w pozwie sieć telewizji kablowej oraz prawa przysługujące pozwanemu na podstawie umowy z dnia 16 listopada 1993 r., zawartej ze Spółdzielnią Mieszkaniową „J.”

Wyrokiem z dnia 22 maja 2013 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo o ustalenie nieważności warunkowej umowy sprzedaży wewnątrzbudynkowej sieci telewizji kablowej, zawartej 8 kwietnia 2009 r. pomiędzy pozwanym P. G. a pozwaną „P. sp. z o.o.” spółką komandytowo-akcyjną, uznając zasadność roszczenia o ustalenie bezskuteczności tej umowy, które to roszczenie uwzględnił.

Rozpoznając apelację pozwanego P. G., Sąd Apelacyjny stwierdził, że wbrew stanowisku skarżącego, Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 16

stycznia 2014 r., IV CSK 197/13, dokonał kwalifikacji postanowień § 20 umowy dzierżawy z dnia 31 lipca 1998 r. jako umowy przedwstępnej.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, należy zgodzić się ze stanowiskiem, że powódka i pozwany P. G. zawarli w § 20 umowy dzierżawy z dnia 31 lipca 1998 r. umowę przedwstępną, mimo użytego tam określenia „prawo pierwokupu.” W § 20 ust. 2 umowy strony, mimo użycia zwrotu „prawo pierwokupu” zobowiązały się do zawarcia określonej umowy w przyszłości, wskazując ponadto, że „żadna ze stron nie ma prawa odmówić zawarcia umowy kupna - sprzedaży na żądanie drugiej strony”.

Takiego stanu pewności, co do zawarcia umowy w przyszłości, nie wymaga zastrzeżenie li tylko prawa pierwokupu. Nadto w § 20 umowy dzierżawy, stanowiącej w istocie umowę przedwstępną, strony określiły przedmiot umowy przyrzeczonej („sieć telewizji kablowych objętych niniejszą umową, nakłady poczynione w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „J.”, a także prawa wydzierżawiającego, wynikające z umowy nr 12/93 z 16 listopada 1993 r., zawartej ze Spółdzielnią Mieszkaniową „J.”), cenę kupna (2 400 000 zł + podatek VAT), która nie będzie podlegać waloryzacji, jak również termin zawarcia umowy przyrzeczonej („po zapłacie pełnej kwoty czynszu dzierżawnego lub po zakończeniu okresu dzierżawy”).

Nadto za przyjęciem, że powódka z pozwanym P. G. zawarła umowę przedwstępną przemawiała również treść § 20 pkt 5 umowy dzierżawy, stanowiąca o automatycznej cesji praw i obowiązków wynikających z umowy nr 12/93, łączącej wydzierżawiającego ze spółdzielnią, na powódkę jako dzierżawcę. W sytuacji zastrzeżenia wyłącznie prawa pierwokupu, automatyczna cesja praw i obowiązków z tej umowy byłaby nieuzasadniona. Nie doszło w związku z powyższym, do zarzuconych w apelacji naruszeń prawa materialnego art. 389 § 1 k.c. i art. 65 § 1 i 2 k.c., ani sprzecznej z art. 233 § k.p.c. oceny materiału dowodowego.

Sąd Apelacyjny nie zgodził się z pozwanym, że na przeszkodzie uwzględnieniu powództwa o ustalenie względnej bezskuteczności umowy warunkowej z dnia 8 kwietnia 2009 r. stał brak precyzji w określeniu przedmiotu umowy przyrzeczonej. Sąd Najwyższy w cytowanym wyżej wyroku z dnia 16 stycznia 2014 r. podkreślał, że umowa przedwstępna powinna określać przynajmniej

minimum treści umowy przyrzeczonej, natomiast w postępowaniu sądowym, którego przedmiotem jest realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, sąd ustala treść tej umowy na podstawie odpowiednich postanowień zawartych w umowie przedwstępnej, a w razie potrzeby uzupełnia ich treść postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozytywnych, zasad współżycia społecznego lub ustalonych zwyczajów, dokonuje wykładni umowy przedwstępnej zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 65 k.c.

Sąd II instancji jest zdania, że w § 20 umowy dzierżawy z dnia 31 lipca 1998 r. strony zawarły umowę przedwstępną, zobowiązującą pozwanego P. G. do zawarcia z powódką umowy sprzedaży „sieci telewizji kablowych objętych niniejszą umową oraz nakładów poczynionych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „J.”, a także praw wydzierżawiającego, wynikających z umowy nr 12/93 z 16 listopada 1993 r. zawartej ze Spółdzielnią Mieszkaniową „J.”

Bez wątplenia w zakres przedmiotu umowy przyrzeczonej wchodziła wewnątrzbudynkowa sieć telewizji kablowej, znajdująca się w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „J.”, będąca równocześnie przedmiotem umowy warunkowej sprzedaży z dnia 8 kwietnia 2009 r., zawartej przez pozwanego P. G. z „P. spółką z o.o.” spółką komandytowo - akcyjną (§ 3 umowy warunkowej). W tej sytuacji zasadne było ustalenie przez Sąd Okręgowy na podstawie art. 59 k.c., że zachodziła względna bezskuteczność zawartej przez pozwaną warunkowej umowy sprzedaży sieci kablowej z dnia 8 kwietnia 2009 r. w stosunku do powódki. Wykonanie tak zawartej umowy czyni całkowicie niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu powódki, wynikającemu z umowy przedwstępnej, przynajmniej w odniesieniu do sieci telewizji kablowej w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „J.”, zaś strony umowy wiedziały o roszczeniu powódki.

W skardze kasacyjnej pozwany P. G. zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj.: 1) art. 389 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 25 września 2003 r., przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że powódkę łączyła z pozwanym umowa przedwstępna, podczas gdy postanowienia § 20 umowy dzierżawy nr 1/98 z dnia 31 lipca 1998 r. w brzmieniu nadanym mu aneksem do powyższej umowy z dnia 5 sierpnia 1998 r.

(dalej: „Umowa dzierżawy”) nie zawierały koniecznych postanowień umowy przedwstępnej; 2) art. 59 k.c. w zw. z art. 390 § 2 w zw. z 751 § 1 k.c. przez błędne zastosowania art. 59 k.c. będące konsekwencją niezastosowania art. 390 § 2 w zw. z art. 751 § 1 k.c., przejawiające się w uznaniu, że warunkowa umowa sprzedaży z 2009 r. uniemożliwiła zadośćuczynienie roszczeniu powódki wynikającemu z umowy przedwstępnej (o ile umowa zawarta w § 20 Umowy dzierżawy nią była), podczas gdy umowa przedwstępna nie czyniła zadość wymaganiom co do formy, od których zależała ważność umowy przyrzeczonej, a zatem nie upoważniała powódki do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 389 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c. Skarżący kwestionuje wykładnię tych przepisów, której dokonał Sąd Apelacyjny, polegającą, jego zdaniem, na niewłaściwej ocenie § 20 umowy dzierżawy nr 1/98 z dnia 31 lipca 1998 r. w brzmieniu nadanym mu aneksem do powyższej umowy z dnia 5 sierpnia 1998 r. W istocie skarżący zarzuca Sądowi Apelacyjnemu niewłaściwą wykładnię wskazanej umowy. Zarzut naruszenia powołanych przepisów mógłby być skutecznie podniesiony dopiero po wykazaniu, że Sąd Apelacyjny dokonał wykładni powołanej umowy niezgodnie z art. 65 k.c. Skarżący zaś w ogóle nie zarzuca naruszenia tego przepisu. Już z tego względu zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie. Ponadto należy zwrócić uwagę, że to jak rozumieć § 20 umowy dzierżawy nr 1/98 było rozważane przez oba orzekające w sprawie Sądy o zobowiązanie P. G. do złożenia oświadczenia woli, przez Sąd I i II instancji oraz przez Sąd Najwyższy w sprawie pomiędzy tymi samymi stronami, która w Sądzie Najwyższym nosiła sygnaturę IV CSK 197/13. Wszystkie orzekające w sprawie Sądy podkreśliły, że skoro zgodnie z art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu, to nie ulega wątpliwości, że wspomniany § 20 umowy dzierżawy nr 1/98, wbrew temu, że mowa w nim o umowie pierwokupu, zawierał wszystkie niezbędne elementy umowy przedwstępnej.

Sąd Apelacyjny, w zaskarżonym wyroku ustalił, nie tylko biorąc pod uwagę samą treść postanowienia spornego umownego, ale także zgromadzony w sprawie

materiał dowodowy, że strony ustaliły: przedmiot umowy przyrzeczonej, cenę za którą ma on być sprzedany oraz termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Ustalenia te nie budzą wątpliwości, zważywszy, że przedmiot umowy przyrzeczonej w swej zasadniczej postaci, tj. sieci telewizji kablowej w budynkach należących do spółdzielni mieszkaniowej J., został tak samo sprecyzowany w umowie sprzedaży, którą zawarli pozwani. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej także został w umowie przedwstępnej wyraźnie określony, skoro po ustaniu umowy dzierżawy, każda ze stron była zobowiązana do jej zawarcia, gdyż nie mogła odmówić zawarcia umowy przyrzeczonej.

Mając na uwadze takie ustalenia Sądu Apelacyjnego zarzut naruszenia art. 389 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c. sprowadza się w istocie do kwestionowania ustaleń dokonanych przez Sąd Apelacyjny, co w skardze kasacyjnej, zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c., jest niedopuszczalne. Również drugi podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia prawa materialnego nie zasługuje na uwzględnienie. Zarzut ten sprowadza się do twierdzenia, że przedmiot umowy przedwstępnej zawartej w § 20 umowy dzierżawy nr 1/98 to przedsiębiorstwo. Skoro zaś zbycie przedsiębiorstwa wymaga umowy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, to nawet przyjmując,

że wspomniany § 20 zawierał umowę przedwstępną, umowa ta była nieważna ze względu na niedochowanie przewidzianej prawem formy. Zawarte w skardze kasacyjnej twierdzenia nie są jednak poparte dowodem, który wskazywałby na to, że przedmiotem umowy przedwstępnej było przedsiębiorstwo. Przede wszystkim brak dowodu na to, że w chwili gdy zakończyła się umowa dzierżawy pozwany prowadził w O. jakiegokolwiek przedsiębiorstwo. Nie ulega wątpliwości, że pozwany jako osoba fizyczna prowadził przedsiębiorstwo z siedzibą w C. Pełnomocnik pozwanego na rozprawie w Sądzie Najwyższym nie zaprzeczył, że informacja zawarta w odpowiedzi na skargę kasacyjna, iż pozwany został wykreślony z ewidencji działalności gospodarczej jako przedsiębiorca z dniem 31 lipca 2002 r. jest prawdziwa. Pozwany nie przedstawił żadnego dowodu na to, że w dniu 31 lipca 2008 r. prowadził on przedsiębiorstwo, w skład którego wchodziły przedmioty i prawa wymienione w umowie dzierżawy. Co więcej, zawierając w dniu 8 kwietnia 2009 r. ze spółką P. warunkową umowę sprzedaży, pozwany nie występuje w tej umowie

jako przedsiębiorca, lecz jako osoba fizyczna, która sprzedaje określone rzeczy i prawa. W tej sytuacji brak podstaw do uznania, jak to twierdzi skarżący, że przedmiotem umowy przedwstępnej było przedsiębiorstwo. Tym samym jego zarzut, iż umowa ta była nieważna ze względu na niezachowanie prawem przewidzianej formy jest bezpodstawny. Co więcej zarzut ten stanowi w istocie polemikę z ustaleniami dokonanyymi przez orzekające w sprawie Sądy, zaś zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c., tego rodzaju zarzut jest w skardze kasacyjnej niedopuszczalny.

Mając na względzie, że zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej okazały się bezzasadne Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzekł jak w sentencji.

kc