



Sygn. akt IV CSK 218/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.
przeciwko J. T.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 20 stycznia 2016 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 17 września 2014 r.,

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

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 marca 2012 r. Sąd Okręgowy w G. zasądził od pozwanego J. T. kwotę 235 591,78 złotych z odsetkami i kosztami procesu na rzecz powódki M. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. z tytułu zwrotu zaliczki na poczet ceny kupna udziałów w spółce „J.” spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G. Podstawą uwzględnienia powództwa w całości był art. 410 w związku z art. 405, art. 89 i art. 94 k.c. W wyniku rozpoznania apelacji Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 17 września 2014 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach postępowania.

W sprawie został ustalony następujący stan faktyczny. Dnia 4 kwietnia 2008 r. pomiędzy pozwanym a powódką została zawarta umowa sprzedaży na rzecz powódki 100 udziałów w spółce „J.” spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G., przy czym w skład majątku tej spółki wchodziła nieruchomość w gminie W., mająca urzędzoną księgę wieczystą. Strony ustaliły kwotę 650 000 jako cenę sprzedaży udziałów, a kupujący wpłacił sprzedającemu 200 000 złotych zaliczki. Pozostałe 450 000 złotych kupujący miał zapłacić sprzedającemu do dnia 25 czerwca 2008 r. W zawartej umowie strony postanowiły, że umowa ta ulegnie rozwiązaniu, jeżeli w określonym terminie nie zostaną dostarczone dokumenty potwierdzające zmianę prawomocnej decyzji administracyjnej o przeznaczeniu budynku budowanego na wskazanej nieruchomości. W takim wypadku, jeżeli odstępującym od umowy będzie kupujący - sprzedający zobowiązał się do zwrotu zaliczki w pełnej wysokości, a w wypadku niezachowania terminu do zapłaty reszty ceny z winy kupującego, umowa przestawała wiązać strony, a wpłacona zaliczka przepadała na rzecz sprzedającego.

Dnia 20 marca 2008 r. pozwany zwrócił się z pisemnym zapytaniem do Starostwa Powiatowego w P. o możliwość zmiany przeznaczenia budynku bez konieczności zmiany pozwolenia na budowę z 2006 r., na co otrzymał odpowiedź, że potrzebna jest decyzja zmieniająca pozwolenie na budowę. Powodowa spółka nie zapłaciła w terminie reszty ceny, wzywając pozwanego do zwrotu wpłaconej zaliczki z odsetkami. W odpowiedzi pozwany stwierdził, że wezwanie traktuje jako wypowiedzenie umowy sprzedaży udziałów

w spółce „J.”, jednak przyczyny wypowiedzenia nie uznaje za zasadną, gdyż obowiązek dostarczenia dokumentów ciążył na kupującym; od dnia 1 lipca 2009 r. pozwany jest właścicielem spornej nieruchomości.

W tej sytuacji Sąd pierwszej instancji uznał powództwo za zasadne, jako że w umowie sprzedaży strony zawarły warunek rozwiązujący (niedostarczenie dokumentów potwierdzających zmianę przeznaczenia budynku, będące zdarzeniem przyszłym i niepewnym) i umowa uległa rozwiązaniu. Ustalono, że powodowa spółka była zainteresowana kupnem udziałów w spółce „J.” tylko w razie zmiany przeznaczenia należącej do tej spółki nieruchomości, a nie była zainteresowana nieruchomością o przeznaczeniu wskazanym w wydanym uprzednio pozwoleniu na budowę; do dnia 10 maja 2008 r. oznaczonego w umowie nie uzyskano zgody na zmianę pozwolenia na budowę.

Po rozpoznaniu apelacji strony pozwanej Sąd drugiej instancji zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo, aprobując ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, ale przyjmując inną ocenę prawną. Chodzi o uznanie zawarcia w treści umowy stron jednego warunku, mającego charakter tzw. mieszany, co dopuszcza powołane przez Sąd orzecznictwo Sądu Najwyższego, jednak w rozpatrywanej sytuacji będący warunkiem niemożliwym do spełnienia, ze względu na zbyt krótki termin dostarczenia dokumentu, od czego uzależniona była skuteczność zawartej umowy. Jako niemożliwy warunek ten winien zostać potraktowany za niezastrzeżony (art. 94 zdanie drugie k.c.), a to sprawiło, że postanowienie umowne o obowiązku zwrotu kwoty zaliczki przez sprzedającego w sytuacji nieziszczenia się warunku stało się bezprzedmiotowe. W takim wypadku, zgodnie z treścią umowy przestawała ona wiązać strony, a wpłacona zaliczka przepadała na rzecz sprzedawcy, więc pozwany był uprawniony do zachowania zapłaconej kwoty, zaś żądanie jej zwrotu należało uznać za bezpodstawne.

W skardze kasacyjnej powodowa Spółka zarzuciła Sądowi Apelacyjnemu naruszenie w zaskarżonym wyroku przepisów prawa materialnego, tj. art. 94 k.c. w związku z art. 36a Prawa budowlanego przez niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym przyjęciu, że warunek zastrzeżony w umowie był niemożliwy do spełnienia, a więc nieważny; art. 65 § 1 i 2 k.c. przez niewłaściwe

zastosowanie polegające na pominięciu całości treści umowy stron; art. 65 w związku z art. 1 § 1, art. 28 i art. 104 k.p.a. oraz art. 36a Prawa budowlanego przez niewłaściwe zastosowanie, oraz art. 394 § 3 k.c. przez jego niezastosowanie. Naruszenie przepisów postępowania dotyczy art. 328 w związku z art. 378 i art. 382 k.p.c. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie tego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy, z zasądzeniem kosztów postępowania.

W odpowiedzi na skargę pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odnosząc się najpierw do zarzutów naruszenia prawa procesowego należy podnieść wadliwe ich sformułowanie i poprzez powołane przepisy k.p.c. zmierzanie do zakwestionowania dokonanych przez Sąd Apelacyjny ustaleń faktycznych. Nie może to być w sposób zaprezentowany przez skarżącą przedmiotem rozpoznania w postępowaniu kasacyjnym (art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

Przechodząc do problemów z zakresu prawa materialnego, które wymagają rozpatrzenia na gruncie wniesionej skargi kasacyjnej, to skupiają się one wokół zawartej umowy między stronami. Pierwszą kwestią jest ocenienie zastrzeżonego warunku rozwiązującego jako niemożliwego do spełnienia ze względu na uzależnienie rozwiązania umowy od zdarzenia, które w postaci dostarczenia drugiej stronie przez kupującego zmienionej decyzji administracyjnej miało nastąpić w czasie niewiele ponad miesiąc od zawarcia umowy, w której znalazło się takie zastrzeżenie. Sąd drugiej instancji uznał, że sformułowanie warunku przez danie tak krótkiego czasu na wydanie zmienionej decyzji stanowiącej pozwolenie na budowę czyni ten warunek niemożliwym do spełnienia, a zatem wymagający potraktowania, zgodnie z art. 94 zdanie drugie k.c., jako niezastrzeżony.

Stanowisko takie jest nieprzekonujące. Niemożliwość spełnienia warunku winno się rozpatrywać według kryteriów obiektywnych, to znaczy, że w chwili dokonywania czynności prawnej albo dopiero później staje się wiadome, iż zdarzenie określone jako warunek nie może wystąpić w przyszłości, przez co cała czynność prawna traci sens. Jest tak dlatego, że powstanie lub ustanie

skutków warunkowej czynności prawnej ma być uzależnione od zdarzenia, którego wystąpienie jest przyszłe i niepewne (art. 89 k.c.). Jak się wskazuje w doktrynie, wymagana niepewność przestaje istnieć, gdy w świetle posiadanej wiedzy oraz doświadczenia życiowego wiadomo, że zdarzenie warunkowe nie nastąpi, czyli to co jest oczekiwane obiektywnie nie może nastąpić. Należy więc uznać, że obiektywność oceny odnosi się do okoliczności właściwych dla każdego zastrzeżonego warunku, bez względu na cechy i umiejętności stron czynności prawnej oraz jej treść, a także indywidualne możliwości zachowania się w danej sytuacji, rozpatrując to według przeciętnych oczekiwań, według których można ocenić zajście danego zdarzenia przyszłego i niepewnego za nieprawdopodobne, aby wystąpiło. Obiektywna niemożliwość spełnienia się warunku jest do stwierdzenia zarówno przez same strony umowy, jak i przez sąd, chociaż w chwili podejmowania czynności prawnej strony mogły sobie z tego nie zdawać sprawy.

Taka sytuacja nie wystąpiła w rozpoznawanej sprawie. Zdarzenie, o które chodziło jako warunkowe było wprawdzie przyszłe i niepewne (*dies incertus an incertus quando*), gdyż nie wiadomo było, jakiej treści decyzję organ podejmie, ale decyzja ta była nie tylko możliwa, lecz jej wydanie stanowiło obowiązek organu administracyjnego. W warunek został wplątany termin (art. 110 i nast. k.c.), jako zdarzenie przyszłe, pewne (*dies certus an certus quando*) i krótkość tego terminu została całkiem błędnie utożsamiona z niemożliwością wydania samej decyzji. Podkreśla się w piśmiennictwie, że nawet wtedy, gdy spełnienie warunku było możliwe, a stało się niemożliwe, to warunek się nie ziszcza i nie jest spełniona przesłanka niemożliwości warunku, według art. 94 k.c. Warunek nie może się bowiem ziścić przez cały okres, który został przewidziany na jego realizację. Jeżeli więc rozpatruje się działanie administracji państwowej lub samorządowej, a w danym wypadku chodziło o organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego usytuowane na szczeblu powiatowym (art. 80 i nast. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, t.j. Dz.U. z 2013, poz. 1409 ze zm.), to termin jednego miesiąca od wpłynięcia sprawy do wydania decyzji administracyjnej jest ustawowo przewidziany, jako termin podstawowy według przepisów k.p.a. Stwierdzenie więc, że pomiędzy zawarciem między stronami dnia 4 kwietnia 2008 r. umowy z zastrzeżeniem warunku, a jego ziszczeniem jest czas najpóźniej do dnia

10 maja 2008 r., nie było nie tylko zastrzeżeniem warunku niemożliwego, ale wręcz - w razie niezwłocznego po zawarciu umowy złożenia wniosku do organu administracyjnego - zdarzenie stanowiące ten warunek w postaci wydania decyzji powinno nastąpić i to nawet wcześniej, jeśli się weźmie pod uwagę miesięczny termin na jej podjęcie. Ze względu na to, że chodziło o zmianę poprzednio wydanej decyzji administracyjnej dotyczącej innego przeznaczenia budynku na nieruchomości, stanowiącej pokrycie nabywanych udziałów w spółce, wydanie decyzji w postaci zmiany pozwolenia na budowę mogło się wydawać w określonym terminie całkiem prawdopodobne. Wniosek taki uprawdopodobniała również odpowiedź organu budowlanego na wstępne pismo pozwanego w tej sprawie skierowane do Starostwa Powiatowego w P. dnia 20 marca 2008 r., a więc przed zawarciem umowy między stronami z zastrzeżeniem warunku rozwiązującego. Z tego wynika, że ocena warunku zastrzeżonego w umowie dokonana przez Sąd Apelacyjny jako niemożliwego do spełnienia jest niezasadna i oparta jak się zdaje na ogólnej opinii społecznej oraz powszechnym przedłużaniu terminów do wydania decyzji przez organy administracyjne, na co prawo dość swobodnie pozwala. Sąd drugiej instancji nie wskazał żadnych obiektywnych kryteriów oceny, a więc ogólnych i wykraczających poza jednostkowe okoliczności sprawy, które by wskazywały na przyjętą w wyroku niemożliwość zdarzenia. Czas trwania postępowania administracyjnego jest mocno zindywidualizowany, w rozpoznawanej sprawie nie chodziło zaś o oczekiwanie kilkugodzinne lub kilkudniowe na rozpatrzenie wniosku i wydanie decyzji, a bez jakichkolwiek danych pozwalających na obiektywną weryfikację, nie można przyjąć, aby kwestia ta mogła z zasady stanowić źródło niemożliwości warunku. W konsekwencji nie można uznać, aby samo przewidzenie w umowie czasu trwania postępowania administracyjnego subiektywnie ocenionego jako zbyt krótkiego mogło decydować o zdarzeniu będącym warunkiem rozwiązującym, niemożliwym do spełnienia, a więc traktowanym jako niezastrzeżony. W tym stanie rzeczy w skardze kasacyjnej słusznie zostało zarzucone naruszenie przez zaskarżony wyrok art. 94 k.c.

Druga kwestia wiąże się z treścią umowy zawartej między stronami. Wskazywanie na naruszenie art. 65 k.c. jest typowe dla sporów o rozumienie umowy i odwoływanie się do sformułowań pisemnego tekstu umowy jako bezwzględnie wiążącego. W doktrynie i orzecznictwie na plan pierwszy wysuwana jest wykładnia językowa umów, co jest zrozumiałe dla umów zawieranych w formie pisemnej. Jednakże wykładnia ta musi ustąpić innym rodzajom wykładni, czyli systemowej i funkcjonalnej, jeśli ze słów użytych w analizowanej umowie nie da się wywieść woli stron w sposób rozsądny i racjonalny (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03, OSNC 2005, nr 9, poz. 162; z dnia 20 marca 2014 r., II CSK 292/13, OSNC 2015, nr 4, poz. 44 i z dnia 21 marca 2014 r., IV CSK 407/13, OSNC 2015, nr 3, poz. 36 oraz Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 listopada 2013 r., I ACa 891/13, nie publ.).

Z taką sytuacją mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie. W § 6 ust. 2 umowy strony przyjęły, że dokument stanowiący decyzję administracyjną zmieniającą pozwolenie na budowę ma sprzedawca dostarczyć kupującemu. Takie sformułowanie postanowienia umownego miało wynikać z tego, jak wskazywały ustalenia, że to kupującemu zależało na zmianie przeznaczenia budynku na nieruchomości, a chęć nabycia przez niego udziałów w spółce wiązała się z tym, że w majątku spółki pozostawała ta nieruchomość. Jednakże ustalono również, że niedostarczenie tego dokumentu w określonym przez strony jednoznacznie terminie było sprzeczne z interesem kupującego, gdyż jako niespełnienie warunku o charakterze rozwiązującym powodowało rozwiązanie umowy ze skutkami niekorzystnymi dla kupującego, który utracił miał wpłaconą zaliczkę na poczet ceny.

Z ustaleń faktycznych w sprawie nie można się dowiedzieć, dlaczego w umowie znalazło się postanowienie § 6 ust. 2, co do zasady niewykonalne dla kupującego. Nie był on przecież adresatem decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę, tylko był nim sprzedawca, a więc pozwany w tej sprawie. O zmianę tej decyzji, wymaganą w razie zmiany przeznaczenia obiektu budowlanego (art. 36a ust. 3 w związku z art. 32-35 Pr. bud.) mógł więc wystąpić sprzedawca, któremu udzielono pierwotnego pozwolenia, a nie kupujący (powód),

mający stać się współnikiem spółki, w której majątku znajdowała się nieruchomości ze zdeklarowanym budynkiem, o którego przeznaczenie chodziło w pozwoleniu na budowę. Mimo więc, że w przygotowywaniu umowy brały udział osoby z wiedzą prawniczą, co zeznał prezes Spółki, będącej powódką w sprawie, w tekście podpisanym przez strony mogła znaleźć się niezauważona pomyłka lub nieporadność użytych sformułowań. Wskazują na to wyjaśnienia prezesa tej Spółki, który w toku zeznań twierdził (k. 152 akt), że to pozwany miał dostarczyć dokument potwierdzający zmianę pozwolenia na budowę, a odmienną w tej sprawie treść umowy w § 6 ust. 2 uważał za niemożliwą do wytłumaczenia. Jest charakterystyczne, że w ten sam sposób ujął rzeczywisty zamiar stron także pozwany, zeznający w sprawie (k. 154 akt), chociaż w późniejszych wyjaśnieniach zajmował już, jak można to odczytać (k. 227), mniej jednoznaczne stanowisko.

Można więc wywód skarżącej potraktować jako argument za niezrozumiałością postanowienia zawartego w § 6 ust. 2 umowy, a w konsekwencji przyjąć za wadliwą całą konstrukcję warunku uregulowanego przez strony w § 6 umowy i ze względu na niejasność zawartej klauzuli umownej uznać ją za nieważną w całości. Jednakże na etapie postępowania kasacyjnego rozstrzygnięcie takie byłoby przedwczesne. Bardziej przekonuje ponowne zbadanie treści powołanego postanowienia umownego w kierunku przywrócenia mu racjonalności i dojścia do wniosku, że mimo dosłownego brzmienia spornej klauzuli, z analizy całej umowy i przyczyn jej zawarcia wynika obowiązek sprzedawcy doręczenia we wskazanym terminie kupującemu dokumentu o zmianie decyzji administracyjnej - pozwolenia na budowę. W tym więc znaczeniu zarzut skarżącej powódki co do naruszenia art. 65 k.c. przez zaskarżony wyrok okazał się uzasadniony.

W świetle powyższego za nieprzekonujący należy uznać zarzut naruszenia art. 394 § 3 k.c., gdyż kwestia zawinienia nie stanowi istoty zwrotu zadatku w ustalonych okolicznościach sprawy. Nie było potrzeby bliższego analizowania podniesionego przez skarżącą zagadnienia w toku postępowania, na co wskazuje również uzasadnienie zaskarżonego wyroku. Problem ten zdaje się wywiedziony obok kwestii prawnych, mających zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Mając to na uwadze należało na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzec jak w wyroku, rozstrzygając o kosztach postępowania na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.

eb