



Sygn. akt IV CSK 405/10

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 17 lutego 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa Elżbiety G.
przeciwko A. LTD Spółce z o.o. w L.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 17 lutego 2011 r.,
skargi kasacyjnej powódki
od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 7 kwietnia 2010 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego
rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu pozostawiając Temu Sądowi
rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego**

Uzasadnienie

Powódka Elżbieta G. wniosła o zobowiązanie pozwanego A.LTD spółki z o.o. z siedzibą w L. do złożenia oświadczenia woli, że jako właściciel nieruchomości gruntowej ustanawia i przenosi na rzecz powódki odrębną własność oznaczonego w pozwie lokalu mieszkalnego składającego się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 47,16 m. kw. położonego na trzecim piętrze budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi tj. strychem o powierzchni użytkowej 39,15 m. kw. oraz piwnicą o pow. 2,72 m. kw. a także wraz z odpowiednim udziałem we współwłasności zabudowanej działki o powierzchni 2581 m.kw. położonej w L. przy ul. S. [...] oraz udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali za cenę 176.201,63 zł a powódka lokal ten wraz z prawami z nim zwanymi za taką cenę nabywa.

Pozwana spółka wnosiła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 30 grudnia 2009 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo. Według ustaleń tego Sądu, strony w umowie notarialnej z dnia 7 maja 2004 r. zobowiązały się zawrzeć do dnia 31 grudnia 2004 r. umowę, mocą której spółka sprzeda powódce opisany w pozwie lokal mieszkalny o pow. użytkowej 46,6, m. kw. za cenę 2.200 zł za metr kwadratowy wraz z przynależnymi do niego strychem o powierzchni 39,15 m. kw. oraz komórką o powierzchni 2,72 m. kw. za cenę 1.700 zł za metr wraz ze związanymi z własnością tego lokalu udziałami we współwłasności gruntu i części wspólnych budynku i urządzeń za łączną cenę 174.075 złotych a powódka lokal ten zobowiązała się kupić, przystępując na pisemne wezwanie do aktu notarialnego. W umowie tej strony wskazały, że powierzchnia lokalu, jak i powierzchnie pomieszczeń przynależnych do lokalu, zostały podane w sposób orientacyjny, wyłącznie w oparciu o projekt budowlany i że właściwe powierzchnie zostaną podane w oparciu o inwentaryzację wykonawczą. Strony umówiły się też, że ze względu na proces budowlany - technologiczny powierzchnia lokalu mieszkalnego może ulec zmianie, co spowoduje zmianę ceny określonej w umowie a także mogą ulec zmianie udziały we współwłasności nieruchomości wspólnej. W § 6 ust. 1 umowy strony uzgodniły, iż w przypadku, gdy kupująca odmówi zawarcia przyrzeczonej umowy kupna sprzedaży, pomimo dwukrotnego pisemnego wezwania przez pozwaną

i wyznaczenia terminów do jej zawarcia, pozwanej przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy, zaś kupująca zobowiązana będzie do zapłacenia pozwanej kary umownej w wysokości 2% wartości przedmiotu umowy.

Pozwana spółka wielokrotnie na piśmie bezskutecznie wzywała powódkę do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu. W piśmie z dnia 24 lipca 2006 r. pozwana wyznaczyła termin zawarcia umowy na dzień 10 sierpnia 2006 r. W tym dniu, przed notariuszem, w obecności przedstawicieli pozwanej, powódka oświadczyła, że nie akceptuje wyników pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego i osoby działające na jej zlecenie przeprowadzają stosowne obliczenia. Pismem z dnia 2 stycznia 2007 r. pozwana poinformowała powódkę o zamiarze rozwiązania umowy przedwstępnej sprzedaży, co w rezultacie uczyniła 8 stycznia 2007 r. składając oświadczenie w formie notarialnej. Na wniosek spółki Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2009 r. wykreślił z księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości roszczenia powódki o zawarcie objętej umowy objętej dochodzonym roszczeniem. Dnia 26 czerwca 2009 r. pozwana spółka umową notarialną ustanowiła odrębną własność przedmiotowego lokalu i sprzedała prawo do tego lokalu Mariuszowi i Dorocie małżonkom M.

Sąd Okręgowy na tej podstawie faktycznej uznał roszczenie powódki z nieuzasadnione tylko ze względu na zbycie prawa do lokalu objętego pozwem. Skoro pozwana spółka nie jest już właścicielem spornego lokalu nie może skutecznie dokonać jego zbycia na rzecz powódki. Z tego względu Sąd pierwszej instancji uznał za nieistotne dla rozstrzygnięcia podnoszone przez powódkę zarzuty dotyczące utrzymania legitymacji biernej pozwanej i bezskuteczności odstąpienia od umowy przedwstępnej.

Wyrokiem z dnia 7 kwietnia 2010 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację, jaką powódka wniosła od wyroku Sądu Okręgowego. Podzielił zawarty w niej zarzut związany ze skutkami zbycia spornego lokalu w toku procesu. Zgodnie z treścią art. 192 pkt 3 k.p.c. zbycie rzeczy lub prawa objętych sporem nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy. Stwierdzenie to nie przesądziło jednak o zasadności apelacji. Sąd Apelacyjny podjął się oceny skutków prawnych oświadczenia z dnia 8 stycznia 2007 r. o odstąpieniu od przedwstępnej. Wskazał, że przesłanką odstąpienia od

umowy uregulowanego w art. 492 k.c. nie jest ograniczenie go terminem końcowym. Termin, o którym mowa w tym przepisie odnosi się do wykonania umowy, a nie do prawa odstąpienia od umowy. Jak przyjął Sąd Apelacyjny, w dwóch pismach z dnia 7 czerwca 2006 r. oraz z dnia 24 lipca 2006 r. pozwana spółka, oprócz wezwania do wykonania umowy przyrzeczonej, wyznaczyła również dodatkowy termin do zawarcia umowy przyrzeczonej pod rygorem skutków prawnych z § 6 ust. 1 umowy. Zatem pozwana spełniła wymóg przewidziany w art. 491 § 1 k.c., co uprawniało ją do odstąpienia od umowy. Poza tym, Sąd Apelacyjny podzielając pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 stycznia 2005 r. (sygn. akt CK 401/04, nie publ.) przyjął, że treść art. 492 k.c. nie sprzeciwia się zawarciu w umowie prawa odstąpienia od umowy w sytuacji, gdy spełni się określone w umowie zdarzenie przyszłe i niepewne a tym zdarzeniem była odmowa zawarcia umowy przyrzeczonej pomimo dwukrotnego pisemnego wezwania. Ziszczenie się tego warunku dawało każdej ze stron prawo do odstąpienia od umowy, a zdaniem Sądu powódka bezzasadnie uchylała od zawarcia umowy przyrzeczonej. Przyczyną dla której ostatecznie powódka odmówiła zawarcia umowy ostatecznej nie była kwestia sposobu wykończenia lokalu ale różnica w interpretacji pomiarów powierzchni lokalu. Ta ostatnia okoliczność nie uprawniała powódki do uchylenia się od zawarcia umowy albowiem pozwana proponowała zawarcie umowy z przyjęciem powierzchni wskazanych w umowie przedwstępnej. Dlatego Sąd drugiej instancji zaskarżony wyrok uznał za prawidłowy pomimo nierozpoznania przez Sąd Okręgowy istoty sporu.

Powódka wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego. Zarzuciła w niej naruszenie art. 316 § 1 w związku z art. 227 k.p.c. przez niewyjaśnienie wskazanych w skardze kasacyjnej okoliczności faktycznych a ta najistotniejsza odnosiła się do tego, że to powódka domagała się dnia 29 lipca 2008 r. zawarcia umowy przyrzeczonej, na co pozwana nie wyraziła zgody powołując się na przedawnienie. Brak podania przyczyn pominięcia dowodów na te okoliczności stanowiło, według skarżącej, naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. zwłaszcza, że Sąd drugiej instancji powinien zgodnie z art. 382 k.p.c. oprzeć swoje rozstrzygnięcie albo na stanie faktycznym ustalonym w pierwszej instancji albo na podstawie własnych i samoistnych ustaleń. Poza tym, oddalając apelację pomimo

trafności jej zarzutów i wniosków, Sąd Apelacyjny miał naruszyć art. 385 k.p.c. W ramach podstawy wymienionej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. powódka zarzuciła naruszenie art. 65 § 2, 491 § 1, 492 k.c. oraz art. 64 k.c. i art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Powołując się na te podstawy powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 27 listopada 2007 r. (sygn. akt IV CSK 247/07, nie publ.) art. 316 § 1 k.p.c. reguluje zasadę wyrokowania stanowiąc, iż dla oceny stanu rzeczy, który jest podstawą wyroku, decydująca jest chwila zamknięcia rozprawy. O naruszeniu przytoczonego przepisu można więc mówić wówczas, gdy sąd, wydając wyrok, nie uwzględnił stanu rzeczy z chwili orzekania, a rozstrzygnięcie wydał np. w oparciu o stan rzeczy z chwili wniesienia powództwa. Przepis ten nie reguluje natomiast zasad dokonywania ustaleń faktycznych i przeprowadzania postępowania dowodowego, a w konsekwencji nie może stanowić podstawy zarzutu pominięcia przy ustalaniu stanu faktycznego, a także przy ocenie materiału dowodowego zebranego w sprawie, okoliczności faktycznych wynikających z treści przeprowadzonych dowodów. Z kolei art. 227 k.p.c. określa jedynie fakty jakie są przedmiotem dowodu, stanowiąc, że są to fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Jest on zatem stosowany przed podjęciem rozstrzygnięć dowodowych, uprawniając sąd do selekcji zgłoszonych dowodów jako skutku przeprowadzonej oceny istotności okoliczności faktycznych, których wykazaniu dowody te mają służyć (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2009 r., III CSK 272/08, LEX nr 520030). W konsekwencji twierdzenie, że przepis ten został naruszony przez sąd rozpoznający sprawę ma rację bytu tylko w sytuacji, gdy wykazane zostanie, że sąd przeprowadził dowód na okoliczności nie mające istotnego znaczenia w sprawie i ta wadliwość postępowania dowodowego mogła mieć wpływ na wynik sprawy, bądź gdy sąd odmówił przeprowadzenia dowodu na fakty mające istotne znaczenie w sprawie, wadliwie oceniając, że nie mają one takiego charakteru (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2008 r., II PK 47/08, nie publ.; z dnia 25 stycznia 2010 r., I UK 215/09, nie publ.).

Słusznie podnosi się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, że przepis art. 385 k.p.c. nie może stanowić samodzielnej podstawy kasacyjnej, a jego naruszenie może mieć miejsce, w dwóch przypadkach: albo wtedy, gdyby sąd drugiej instancji stwierdził, że apelacja jest zasadna, a mimo to jej nie uwzględnił, albo stwierdzając bezzasadność apelacji, jej nie oddalił. Z tego względu zarzucenie orzeczeniu naruszenia przez Sąd drugiej instancji tylko art. 385 k.p.c. jest niewystarczające, ponieważ musi temu przepisowi towarzyszyć naruszenie innych (innego) przepisów prawa postępowania cywilnego, które uzasadnią wadliwość oddalenia apelacji, a dopiero przez to błędne będzie zastosowanie art. 385 k.p.c. (zob. wyrok z dnia 29 kwietnia 2010 r., IV CSK 524/09, nie publ.; postanowienie z dnia 8 maja 2002 r., III CKN 917/00, nie publ.; wyrok z dnia 16 grudnia 2008 r., I PK 96/08, nie publ.)

Tylko zwłoka powódki w zakresie tak określonego zobowiązania mogłaby usprawiedliwiać skuteczne wykonanie przez pozwaną prawa do odstąpienia od umowy. Brak odniesienia się przez Sąd odwoławczy w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku do dowodów i okoliczności podnoszonych przez powódkę, związanych z jej wezwaniem z dnia 29 lipca 2008 r. do zawarcia umowy, sposobu i zakresu wykończenia lokalu, nie pozwala na ocenę, czy doszło do naruszenia przytoczonych w skardze kasacyjnej norm prawa materialnego w sposób w tej skardze opisany.

Nie można jednak odmówić racji skarżącej w zakresie, w jakim kwestionuje spełnienie wymagań zawartych w art. 328 § 2 k.p.c. w związku z przytoczonym w skardze kasacyjnej art. 382 k.p.c. i dokonaniem przez Sąd drugiej instancji własnych ustaleń faktycznych przy jednoczesnym nierozpoznaniu istoty sprawy w pierwszej instancji. Zgodnie z art. 382 k.p.c., Sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Oznacza to obowiązek sądu drugiej instancji oceny całego materiału dowodowego w każdym przypadku, niezależnie od tego, czy sąd ten przeprowadza nowe dowody, ponawia dowody wcześniej przeprowadzone, czy też podziela ustalenia poczynione przez sąd pierwszej instancji. Ilustrację tego obowiązku powinno być uzasadnienie orzeczenia, w którym należy wskazać nie tylko na jakich dowodach Sąd drugiej instancji się oparł ale także należy wyjaśnić przyczyny pominięcia lub nieuwzględnienia innych dowodów (wymienionych w pkt I

a) skargi kasacyjnej), które zmierzały do wykazania zasadniczej dla rozstrzygnięcia kwestii a mianowicie, że powódka nie uchyla się od zawarcia umowy ostatecznej.

W związku z zarzutami skargi kasacyjnej można co najwyżej zauważyć, że stan zwłoki dłużnika uprawnia do odstąpienia od umowy zarówno na podstawie art. 491 § 1 jak i art. 492 k.c. z tym, że w pierwszym przypadku niezbędne jest wyznaczenie drugiej stronie dodatkowego terminu do wykonania z zagrożeniem odstąpienia od umowy w przypadku jego bezskutecznego upływu. Natomiast odstąpienie od umowy na podstawie art. 492 k.c. jest możliwe tylko, gdy strona dopuszcza się zwłoki wtedy, gdy termin wykonania zobowiązania został ściśle oznaczony. W tej kwestii Sąd Najwyższy zajął ostatnio stanowisko w wyroku z dnia 24 czerwca 2010 r. (sygn. akt IV CSK 67/10, nie publ.), które akceptuje skład rozpoznający skargę kasacyjną powódki, przyjmując, że zawartego w art. 492 k.c. pojęcia „termin ściśle oznaczony” nie można rozszerzać na warunek.

Dalsze rozważania dotyczące spełnienia przesłanek do odstąpienia od umowy przez stronę pozwaną są przedwczesne i nieuprawnione.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.