



Sygn. akt I CSK 141/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa K. R.

przeciwko P. P., G. W. i J. W.

o uznanie umowy za bezskuteczną,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 5 kwietnia 2019 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych G. W. i J. W.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 15 września 2017 r., sygn. akt I ACa [...],

1) oddala skargę kasacyjną,

**2) zasądza od pozwanych a rzecz powódki kwotę 8 100
(osiem tysięcy sto) zł tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 15 września 2017 r. zmienił na skutek apelacji powódki, K. R., wyrok Sądu Okręgowego z dnia 13 sierpnia 2015 r., w ten sposób, że uwzględniając w całości żądanie pozwu, orzekł o uznaniu za bezskuteczną, w stosunku do powódki, umowy sprzedaży z dnia 4 września 2014 r., przez E. R. pozwanym, G. W. i J. W.:

- udziału w wysokości [...] części w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej o nr ewidencyjnym [...], położonej w W. przy ul. M. (nieruchomość nr 1) i we własności wzniesionego na tej nieruchomości budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz udziału w wysokości 48/192 części we własności samodzielnych lokali prawnie niewyodrębnionych znajdujących się w budynku,

- udziału w wysokości 48/192 części we własności nieruchomości o nr ewidencyjnym [...], położonej w W. przy ul. M. (nieruchomość nr 2),

- udziału w wysokości 48/192 części we własności nieruchomości o nr ewidencyjnym [...], położonej w W. przy ul. Ś. (nieruchomość nr 3).

Podłożem sporu jest umowa przedwstępna sprzedaży zawarta w dniu 14 maja 2012 r. przez P. R. z powódką. W chwili zawierania tej umowy P. R. przysługiwał wskazany udział w prawie własności tylko nieruchomości nr 2. W odniesieniu do nieruchomości nr 1 i nr 3 przysługiwały mu udziały we wskazanej wielkości w prawie użytkowania wieczystego. P. R. w umowie przedwstępnej zobowiązał się sprzedać powódce po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nr 1 i nr 3 we własność udziały we wskazanej wysokości we własności wszystkich trzech nieruchomości (co do nieruchomości nr 1 także z uwzględnieniem udziałów we własności budynku i lokali).

Zgodnie z § 13 umowy przedwstępnej, zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży miało nastąpić w terminie trzydziestu dni od dnia, w którym decyzje o przekształceniu użytkowania wieczystego we własność staną się ostateczne, jednak nie później niż 14 maja 2014 r. Ponadto w § 14 pkt a umowy przedwstępnej,

na wypadek, gdyby do 14 maja 2014 r. nie zostały wydane ostateczne decyzje o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego we własność, zastrzeżono uprawnienie do żądania przez powódkę zawarcia, z zachowaniem pozostałych warunków ustalonych w umowie przedwstępnej, umowy sprzedaży obejmującej udziały w nieprzekształconym we własność prawie użytkowania wieczystego nieruchomości; żądanie wyrażające wolę skorzystania z tego uprawnienia powódka powinna zgłosić do 14 czerwca 2014 r. W razie niewydania do 14 maja 2014 r. ostatecznych decyzji o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności i nieskorzystania przez powódkę do 14 czerwca 2014 r. z wskazanego wyżej uprawnienia, każdej ze stron w okresie od 15 czerwca 2014 r. do 14 maja 2016 r. przysługiwało uprawnienie do odstąpienia od umowy przedwstępnej (§ 14 pkt b).

Cenę za udziały określono w umowie przedwstępnej w wysokości 460 000 zł. Na podstawie umowy przedwstępnej powódka zapłaciła zaliczki na poczet umowy przyrzeczonej łącznie w kwocie 92 000 zł.

Do dnia 14 maja 2014 r. jedynie użytkowanie wieczyste nieruchomości nr 3 zostało przekształcone w prawo własności.

W dniu 5 kwietnia 2014 r. powódka wysłała listem poleconym E. R. - następczyni prawnej zmarłego w dniu 8 listopada 2013 r. P. R. - datowane na 3 kwietnia żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, jednak wezwanie to, doręczone adresatce 8 kwietnia 2014 r., pozostało bez odpowiedzi.

Dnia 12 sierpnia 2014 r. E. R. złożyła w formie aktu notarialnego oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z dnia 14 maja 2014 r. i zawarła z pozwanymi G. W. i J. W. warunkową umowę przedwstępną sprzedaży, obejmującą udziały, których dotyczy spór. Wkrótce jednak umowa ta została przez strony rozwiązana. Stało się to 4 września 2014 r. Tego samego dnia E. R. zawarła z G. W. i J. W. umowę sprzedaży, której ubezszkutenienia dochodzi powódka i o której całkowitym ubezszkutenieniu orzekł Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 15 września 2017 r.

W toku postępowania przed Sądem Apelacyjnym, w dniu 30 grudnia 2015 r. zmarła E. R.. W jej miejsce w do procesu po stronie pozwanej wstąpił P. P..

Podstawę materialnoprawną wyroku Sądu Apelacyjnego stanowił art. 59 k.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego powódka, wysyłając w dniu 5 kwietnia 2014 r. wezwanie do E. R. z żądaniem zawarcia umowy przedwstępnej skutecznie skorzystała z uprawnienia zastrzeżonego na jej rzecz w § 14 pkt a umowy przedwstępnej do domagania się zawarcia umowy przyrzeczonej, pomimo niedokonania do 14 maja 2014 r. w odniesieniu do nieruchomości nr 1 przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności. Oświadczenie powódki mieszczące się w tym wezwaniu miało charakter terminowy. Jego skuteczność była odroczonej do nadejścia terminu określonego w postanowieniu § 14 a umowy przedwstępnej i uzależniona od ziszczenia się warunku zastrzeżonego w tym postanowieniu (niewydania do dnia 14 maja 2014 r. ostatecznych decyzji o przekształceniu użytkowania wieczystego co do wszystkich nieruchomości objętych umową stron we własność). Stało się ono zatem skuteczne w dniu 15 maja 2014 r., a więc w okresie wskazanym w § 14 pkt a umowy przedwstępnej. W rezultacie powódce w dniu 4 września 2014 r. przysługiwało w stosunku do E. R. roszczenie z umowy przedwstępnej z dnia 14 maja 2012 r. o zawarcie przez E. R. z powódką umowy sprzedaży udziałów w użytkowaniu wieczystym i prawie własności, opisanych w wyroku Sądu Apelacyjnego. E. R. zawierając z pozwanymi G. W. i J. W. umowę sprzedaży tych udziałów uczyniła zatem tym samym niemożliwe zadośćuczynienie roszczeniu powódki o zawarcie z nią sprzedaży tych udziałów - przyrzeczonej w umowie przedwstępnej z dnia 14 maja 2012 r. Doszło więc do ziszczenia się przesłanek do zastosowania art. 59 k.c.; czyli do ubezskuteczenia na podstawie tego przepisu umowy zawartej w dniu 4 września 2014 r. przez E. R. z pozwanymi G. i J. W..

Zaskarżając w całości wyrok Sądu Apelacyjnego pozwani, G. W. i J. W., przytoczyli jako podstawy kasacyjne naruszenie art. 6, 61 § 1 i art. 65 § 2 k.c., art. 328 § 2 i art. 321 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Podnieśli także zarzut nieważności postępowania przed Sądem Apelacyjnym z powodu podjęcia zawieszonego postępowania z udziałem P. P. w miejsce zmarłej E. R., pomimo niewykazania następstwa prawnego po E. R..

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Do wykazania następstwa procesowego osoby zgłaszającej się lub wskazanej w charakterze następcy procesowego zmarłej strony nie jest konieczne przedłożenie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku (zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia lub europejskiego poświadczenia spadkowego). Wydanie postanowienia o podjęciu zawieszonego postępowania z udziałem tej osoby (art. 180 § 1 pkt 1 k.p.c.) może nastąpić także na podstawie innego zgromadzonego przez sąd materiału, jeżeli z materiału tego wynika dostatecznie pewnie, że osoba zgłaszająca się lub wskazana jest następcą procesowym zmarłej strony (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2016 r., III CZP 100/15).

W reakcji na pismo pełnomocnika powódki Sąd Apelacyjny w celu rozważenia podjęcia zawieszonego postępowania zwrócił się do Sądu Rejonowego o udostępnienie akt sprawy VI [...] o ustanowienie kuratora spadku. Z akt tych wynikało, że E. R. nie pozostawiła testamentu, a do kręgu jej spadkobierców ustawowych należeli: matka T. P. oraz rodzeństwo: J. P., D. K. i A. P.. Wszyscy oni złożyli oświadczenia o odrzuceniu spadku po zmarłej (art. 1012 i 1020 k.c.). W dalszej kolejności do spadku byli powołani zstępni rodzeństwa zmarłej: P. P., M. L., A. L., X. X. oraz Y. X. (art. 932 § 1, § 4 i § 5 k.c.). Z tych osób jedynie P. P. nie złożył oświadczenia o odrzuceniu spadku (art. 1015 k.c.). Z materiału, na którym się oparł Sąd Apelacyjny, podejmując zawieszone postępowanie z udziałem P. P., wynikało więc dostatecznie pewnie, mimo braku postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku przez P. P., jego następstwo procesowe po E. R.. Na rozprawie przed Sądem Apelacyjnym pełnomocnik P. P. potwierdził ten jego status postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku.

W tych okolicznościach twierdzenia skarżących zarówno o niewykazaniu w sposób odpowiedni następstwa procesowego P. P. po E. R., jak i o nieważności postępowania apelacyjnego z udziałem P. P. są zarzutami oczywiście chybionymi.

Według utrwalonej linii orzecznictwa naruszenie art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez sąd drugiej instancji może stanowić podstawę kasacyjną tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia sądu drugiej instancji jest dotknięte takimi wadami, które uniemożliwiają przeprowadzenie kontroli kasacyjnej. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku niewątpliwie takich wad nie wykazuje.

Skarżący twierdzą, że Sąd Apelacyjny dopuścił się naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez orzeczenie co do przedmiotu niemieszczącego się w zakresie żądania pozwu: uwzględnienie roszczenia, którego źródłem była umowa przedwstępna z dnia 14 maja 2012 r., mimo iż w pozwie powódka źródła swego roszczenia upatrywała w umowie przedwstępnej z dnia 14 maja 2014 r.

Rzeczywiście powódka wymieniła w pozwie dzień 14 maja 2014 r. jako datę zawarcia umowy przedwstępnej, niemniej, jak trafnie wyjaśniły sądy orzekające w toku instancji, był to wynik oczywistej omyłki - co wynika z dalszej treści pozwu, m.in. z twierdzeń, że umowę przyrzeczoną miano zawrzeć do 14 maja 2014 r., a zaliczki na poczet umowy przyrzeczonej zostały uiszczone w dniach 14 maja 2012 r. i 15 marca 2014 r. Oczywisty charakter omyłki powódki potwierdza także treść pełnomocnictwa dołączonego do pozwu. Powódka udzieliła w tym pełnomocnictwie umocowania do działania w sprawie dochodzenia wszelkich roszczeń z tytułu przyrzeczenia w umowie zawartej w dniu 14 maja 2012 r. sprzedaży udziałów w użytkowaniu wieczystym oraz własności nieruchomości.

Negowanie w tym kontekście przez pełnomocnika skarżących oceny o oczywiście omyłkowym podaniu w pozwie przez powódkę jako daty zawarcia umowy przedwstępnej dnia 14 maja 2014 r. i łączenie z wymienieniem przez powódkę w pozwie tej daty, w zestawieniu z treścią zapadłego w sprawie wyroku, zarzutu o przekroczeniu granic żądania pozwu i naruszeniu tym samym art. 321 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., jest w istocie przejawem gołosłownej polemiki.

Według art. 65 k.c., oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1), a w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na dosłownym brzmieniu umowy (§ 2 k.c.). Według skarżących, prawidłowa, zgodna z art. 65 § 2 k.c. wykładnia umowy przedwstępnej z dnia 14 maja 2012 r. powinna prowadzić do nadania postanowieniu § 14 pkt a znaczenia, zgodnie z którym oświadczenie woli o skorzystaniu z uprawnienia zastrzeżonego w tym postanowieniu mogło być złożone tylko w okresie od 15 maja 2014 r. do 14 czerwca 2014 r. Przyjęcie przez

Sąd Apelacyjny, że powódka złożyła skutecznie to oświadczenie wcześniej, jeszcze w kwietniu 2014 r., nastąpiło zatem z naruszeniem art. 65 § 2 k.c.

Z tym zapatrywaniem skarżących nie można się zgodzić. W myśl art. 116 § 1 k.c., nastąpienie skutków czynności prawnej można co do zasady uzależnić od nadejścia określonego terminu. Dopuszczalne co do zasady jest zatem zastrzeżenie w czynności prawnej terminu początkowego, tj. terminu, z którego nadejściem powstaną dopiero skutki prawne. W takim przypadku czynność prawna nie wywiera skutków z chwilą dokonania, lecz dopiero w jakiś czas później, po nadejściu zastrzeżonego terminu. Do takiej czynności mają odpowiednie zastosowanie przepisy o warunku zawieszającym. Nie ma oczywiście przeszkód, aby zastrzeżenie terminu początkowego połączyć także z zastrzeżeniem warunku zawieszającego.

Dokonane w sprawie ustalenia faktyczne nie dają w zestawieniu z wynikającymi z art. 65 k.c. dyrektywami wykładni oświadczeń woli (zob. co do tych dyrektyw np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2016 r., IV CSK 751/15) żadnych podstaw do takiego rozumienia postanowienia § 14 pkt a umowy przedwstępnej z dnia 14 maja 2012 r., które sprzeciwiałoby się oświadczeniu przez powódkę o skorzystaniu z przewidzianego w tym postanowieniu uprawnienia jeszcze przed nadejściem określonego w tym postanowieniu terminu, z zastrzeżeniem skuteczności dopiero po nadejściu tego terminu, jeżeli ziścił się warunek w postaci nieprzekształcenia prawa użytkowania wieczystego kontrahenta we własność.

Oświadczenie o treści zawartej w piśmie z dnia 3 kwietnia 2014 r., wysłanym listem poleconym do E. R. w dniu 5 kwietnia 2014 r., stanowiło więc dopuszczalny sposób wyrażenia przez powódkę woli skorzystania z uprawnienia zastrzeżonego w §14 pkt a umowy przedwstępnej.

Nie ma także podstaw do zakwestionowania w świetle art. 61 § 1 k.c. skuteczności złożenia przez powódkę tego oświadczenia E. R. i tym samym do uznania zasadności podnoszonego przez skarżących zarzutu naruszenia tego przepisu w związku art. 6 k.c.

Zgodnie z art. 61 § 1 zdanie pierwsze k.c., oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią (por. w związku z tą regulacją uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 r., III CZP 89/16) .

Odpis pisma powódki wzywającego E. R. z powołaniem się na § 14 pkt a umowy przedwstępnej do zawarcia umowy przyrzeczonej widnieje na k. 22-23 akt o sygn. II C [...] wraz z dowodem nadania listu w dniu 5 kwietnia 2014 r. List ten został doręczony E. R. w dniu 8 kwietnia 2014 r. E. R. nie wykazała, aby w tej dacie otrzymała od powódki list o innej treści.

W tych okolicznościach zarzut pełnomocnika skarżących, że aby stwierdzić możliwość zapoznania się przez E. R. z oświadczeniem woli powódki, powódka powinna - czego nie uczyniła - wykazać innymi jeszcze środkami dowodowymi to, jakiej treści oświadczenie woli zostało przez nią przesłane adresatce i czy adresatka mogła bezspornie się z treścią tego oświadczenia zapoznać, należy uznać za wynik całkowitego niezrozumienia powoływanych w tym kontekście przez skarżących regulacji prawnych, tj. art. 61 § 1 i art. 6 k.c. (por. w związku z tym także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2002 r., V CKN 1796/00)

Mając to na względzie, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną, a o kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygnął zgodnie z art. 98 w związku z art. 108 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. oraz § 2 pkt 7 i § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015.1800 ze zm.).