



Sygn. akt IV CSK 218/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Monika Koba

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. R.

przeciwko D. Ł. i G. J. Ł.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 28 czerwca 2019 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 19 grudnia 2017 r., sygn. akt I ACa [...],

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 5 400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

M. B. (obecnie R.) wniosła o nakazanie D. i G. Ł., aby złożyli oświadczenie woli o przeniesieniu na nią własności zabudowanej nieruchomości rolnej położonej w miejscowości G. gmina G. o powierzchni 1,8161 ha, oznaczonej jako działka nr [...], dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą Kw [...] za cenę 645 000 zł, w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży zawartej w dniu 27 maja 2009 r. w formie aktu notarialnego, zmienionej aktami notarialnymi z dnia 21 sierpnia 2009 r. i z dnia 10 listopada 2009 r.

Sąd Okręgowy w R. wyrokiem z dnia 26 września 2016 r. oddalił powództwo i zasądził od M. B. na rzecz D. Ł. i G. Ł. kwotę 7 234 zł tytułem kosztów postępowania. Ustalił, że w dniu 27 maja 2009 r. strony zawarły umowę sprzedaży rzeczowej nieruchomości pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu. Małżonkowie Ł. oświadczyli, że przed sporządzeniem aktu otrzymali od M. B. na poczet ceny kwotę 145 000 zł, zaś reszta ceny, tj. kwota 500 000 zł, zostanie zapłacona pozwanym najpóźniej 3 dni przed zawarciem umowy przeniesienia własności z przeznaczeniem na spłatę wierzytelności [...] Bank w W. bezpośrednio na rachunek wierzyciela, przy czym warunkiem zapłaty wymienionej kwoty będzie przedłożenie przez małżonków Ł. pisma banku obejmującego zgodę na wcześniejszą spłatę kredytu. Strony ustaliły termin zawarcia umowy na dzień 24 sierpnia 2009 r. w wypadku rezygnacji z prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych. W dziale IV księgi wieczystej jest wpisana hipoteka kaucyjna do kwoty 493 624,02 zł na rzecz [...] Bank w W.. W dniu 21 sierpnia 2009 r. strony dokonały zmiany wskazanej umowy w ten sposób, że kwota 500 000 zł zostanie zapłacona w terminie 14 dni roboczych od daty zawarcia umowy przeniesienia własności z kredytu bankowego, przy czym część tego kredytu zostanie przeznaczona na zapłatę całej wierzytelności [...] Bank w W., a pozostała część - w formie przelewu na rachunek bankowy małżonków Ł., oraz ustaliły, że zawarcie umowy przeniesienia własności nastąpi do dnia 30 września 2009 r. W dniu 10 listopada 2009 r. strony dokonały kolejnej zmiany umowy w ten sposób, że termin zawarcia umowy przenoszącej własność został ustalony na dzień 10 listopada 2010 r. Strony oświadczyły, że w dniu 10 listopada

2009 r. powódka zapłaciła na rzecz małżonków Ł. kwotę 221 767 zł na poczet ceny nabycia nieruchomości, oraz postanowiły, że reszta ceny sprzedaży, tj. kwota 278 233 zł, zostanie zapłacona w terminie 14 dni roboczych od daty zawarcia umowy przeniesienia własności z kredytu bankowego, przy czym część tego kredytu przeznaczona będzie na zapłatę całej wierzytelności [...] Bank w W., a pozostała część – w formie przelewu na rachunek bankowy pozwanych. Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z prawa pierwokupu. Od listopada 2009 r. powódka jest w posiadaniu rzeczowej nieruchomości.

Pozwani z związku z upływem terminu do zawarcia umowy dnia 10 listopada 2010 r. ustalili kolejny termin na dzień 26 listopada 2010 r., w którym nie stawiła się powódka. Dnia 13 maja 2011 r. pozwani odstąpili od umowy z dnia 27 maja 2009 r. i wezwali powódkę do zwrotu nieruchomości w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma, zaś pismem z dnia 9 maja 2011 r. wezwali M. B. do zapłaty kwoty 425 000 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. M. B. wezwała pozwanych do stawienia się u notariusza w dniu 27 maja 2011 r. celem zawarcia umowy ostatecznej dotyczącej rzeczowej nieruchomości. ale pozwani nie stawili się. Na poczet ceny zakupu nieruchomości powódka dokonywała spłat rat kredytu obciążającego pozwanych w [...] Bank. W określonych w umowach notarialnych terminach nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność, gdyż powódka nie otrzymała kredytu i nie miała pieniędzy na zapłatę pozostałej kwoty na rzecz małżonków Ł.. Obecnie powódka jest w stanie dokonać zapłaty pozostałej kwoty, gdyż dysponuje pieniędzmi ze spadku po ojcu.

Sąd Okręgowy uznał, że skoro termin zawarcia umowy został określony na dzień 10 listopada 2010 r., a powódka wystąpiła z roszczeniem o zawarcie umowy w dniu 24 listopada 2015 r., w związku z tym jej roszczenie uległo przedawnieniu na podstawie art. 390 § 3 k.c.

M. B. wniosła apelację od wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 19 grudnia 2017 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że w punkcie I zobowiązał pozwanych do złożenia oświadczenia woli, iż przenoszą na powódkę własność rzeczowej nieruchomości za cenę 645 000 zł, w punkcie II w ten sposób, że zasądził od pozwanych na rzecz

powódki kwotę 4 858,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za pierwszą instancję, nakazał pobrać od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w R. kwotę 14 875 zł tytułem części opłaty od pozwu, od której powódka była zwolniona, zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 5 300 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję oraz nakazał pobrać od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w R. kwotę 14 875 zł tytułem części opłaty od apelacji, od której powódka była zwolniona.

Sąd Apelacyjny podzielił i uznał za swoje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy. Przyjął, że umowa zawarta przez strony w dniu 27 maja 2009 r. miała charakter warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości (art. 157 § 2 w związku z art. 155 i w związku z art. 89 k.c.), a nie umowy przedwstępnej (art. 389 k.c.). Podkreślił, że pozwani nie odstąpili skutecznie od rzeczonej umowy. Wprawdzie złożyli powódce oświadczenie o odstąpieniu, ale nie zostały spełnione przesłanki przewidziane w art. 491 § 1 k.c. w postaci wyznaczenia dodatkowego terminu do zawarcia umowy przeniesienia własności z zagrożeniem odstąpienia od umowy. Uznał, że brak jest również podstaw do przyjęcia, iż występowały przesłanki, o jakich mowa w art. 492 zdanie drugie k.c. do odstąpienia przez pozwanych od umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu. Stwierdził, że pozwani nie przedstawili okoliczności wskazujących na to, iż wykonanie zobowiązania po dniu 10 listopada 2010 r. nie miałoby dla nich już znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo zamierzony przez nich cel umowy wiadomy powódce, zwłaszcza że godzili się na przedłużenie terminu o dalsze pół roku.

Pozwani wnieśli skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, zarzucając naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 oraz art. 382 w związku z art. 233 § 1 i 328 § 2 k.p.c., a także prawa materialnego, mianowicie art. 492 zdanie drugie k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., zgodnie z ustalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej zupełnie wyjątkowo, mianowicie tylko wtedy, gdy uzasadnienie

zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów bądź zawiera tak oczywiste braki, które uniemożliwiają kontrolę kasacyjną (por. np. orzeczenia z dnia 8 października 1997 r., I CKN 312/97, z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83, z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 1862/00, z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 121/01, z dnia 9 marca 2006 r., I CSK 147/05, z dnia 19 listopada 2009 r., IV CSK 219/09, z dnia 29 września 2010 r., V CSK 55/10, z dnia 13 czerwca 2012 r., II CSK 614/11, z dnia 25 czerwca 2014 r., IV CSK 621/13, z dnia 2 grudnia 2014 r., I UK 139/14, z dnia 24 czerwca 2015 r., II CSK 435/14).

Zarzut naruszenia art. 382 w związku z art. 233 § 1 i 328 § 2 k.p.c. dotyczy ustalenia faktów lub oceny dowodów i z tego względu jest niedopuszczalny stosownie do art. 398³ § 3 k.p.c.

Zarzut naruszenia art. 492 zdanie drugie k.c. dotyczy przyjęcia braku przesłanek do zastosowania tego przepisu w niniejszej sprawie w sytuacji, gdy wykonanie umowy po upływie ostatniego wspólnie określonego przez strony terminu do przeniesienia własności nieruchomości i zapłaty reszty ceny nie miało dla pozwanych znaczenia z uwagi na cel umowy, który od początku był znany kupującym. Zgodnie z art. 492 zdanie drugie k.c., strona uprawniona może w razie zwłoki drugiej strony odstąpić od umowy bez wyznaczenia terminu dodatkowego to również w wypadku, gdy wykonanie zobowiązania przez jedną ze stron po terminie nie miałoby dla drugiej strony znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez nią cel umowy, wiadomy stronie będącej w zwłoce. Pozwani w skardze kasacyjnej powołują się na przesłankę zamierzonego przez nich celu umowy znanego powódce, którym było uzyskanie środków na spłatę kredytu zaciągniętego w [...] Bank w W.. Tak określony cel umowy był niewątpliwy, skoro wynikał bezpośrednio z treści umowy przedwstępnej dwukrotnie zmienianej i oczywiście musiał być znany powódce. Jednakże pozwanych na ogólnych zasadach obciążał ciężar dowodu (art. 6 k.c.), że wykonanie zobowiązania przez powódkę po terminie nie miałoby dla nich znaczenia. Pozwani nie zdołali wykazać istnienia tej okoliczności, zwłaszcza, że - jak przyjmuje się trafnie w piśmiennictwie - spełnienie świadczenia po terminie musi

całkowicie uniemożliwiać realizację celu umowy, a nie tylko ją utrudniać. Tymczasem w okolicznościach niniejszej sprawy zamierzony przez pozwanych cel świadczenia został w znacznym stopniu osiągnięty, skoro w dniach 27 maja i 10 listopada 2009 r. powódka zapłaciła pozwanym kwoty 145 000 zł i 221 767 zł, które łącznie znacznie przekroczyły połowę ceny nabycia nieruchomości.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ orzekł, jak w sentencji.

jw

[aw]