



Sygn. akt IV CSK 72/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Monika Koba

SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa głównego D. O.
przeciwko J. M. i in., o zapłatę,
oraz z powództwa wzajemnego R. Spółki Akcyjnej w L.
przeciwko D. O.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 6 lutego 2018 r.,
skargi kasacyjnej powoda (pozwanego wzajemnego)
od wyroku Sądu Apelacyjnego w .z dnia 14 września 2016 r., sygn. akt I ACa .../16,

**1) odrzuca skargę kasacyjną w części dotyczącej oddalenia
apelacji powoda - pozwanego wzajemnego (pkt II) w zakresie
uwzględniającym powództwo wzajemne (pkt IV wyroku Sądu
Okręgowego w Z.z dnia 23 lutego 2015 r., sygn. akt I C .../12);**

**2) uchyla zaskarżony wyrok w pozostałym zakresie i w tej
części przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w L.
do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 stycznia 2012 r., zmodyfikowanym pismem procesowym datowanym na 12 lutego 2014 r. (k. 301-315, zwłaszcza 311-314) powód-pozwany

wzajemny D.O. (dalej: powód) domagał się zasądzenia solidarnie od J.M., A.B. - jako byłych wspólników spółki R. spółka jawna z siedzibą w L. (dalej także: Spółka jawna) - i R. S.A. w L., jako następcy prawnego Spółki jawnej, kwoty 500.000 zł z odsetkami ustawowymi z tytułu kary umownej zastrzeżonej w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 21 kwietnia 2007 r. zawartej między powodem a Spółką jawną przed M. B. - notariuszem w Z. ; dalej także: Umowa przedwstępna albo Umowa). Zażądał ponadto zasądzenia solidarnie od J.M., A.B., R. S.A. w L., E.F. P. Sp. z o.o. w L. i M. Limited w N. (dalej także: pozwani) kwoty 18.527.000 zł z ustawowymi odsetkami z tytułu odszkodowania. Na kwotę dochodzonego odszkodowania składały się utracone korzyści związane z niezrealizowaniem zamierzonych planów gospodarczych (18.313.000 zł) oraz strata, odpowiadająca poniesionym wydatkom w okresie od 2005 r. do 2011 r., które całkowicie utraciły przydatność w prowadzonej działalności gospodarczej (214.000 zł).

Powolał się na to, że mimo upływu terminu oznaczonego w Umowie przedwstępnej (do dnia 31 grudnia 2010 r.) nie została zawarta umowa przyrzeczona sprzedaży lokalu użytkowego (lokali), którego nabyciem był zainteresowany. W dniu 1 października 2008 r. Spółka jawna przekształciła się w spółkę akcyjną R. S.A., a ta zbyła nieruchomość, z której przedmiotowy lokal miały być wyodrębniony, na rzecz spółki E.F. R. III sp. z o.o. w L.. Następnie spółka E.F. R. III sp. z o.o. dokonała dalszej sprzedaży tej nieruchomości na rzecz spółki M. Limited z siedzibą w N. (Cypr). Doprowadziło to - wobec nieujawnienia roszczenia powoda o zawarcie umowy przyrzeczonej w księdze wieczystej - do sytuacji, w której roszczenie to nie może być zrealizowane (pozew, k. 6).

Powód wyjaśnił, że od 2004 r. korzystał odpłatnie z pomieszczeń w budynku usytuowanym na nieruchomości położonej przy ul. K. 75 w Z., prowadząc tam działalność gospodarczą w postaci świadczenia usług medycznych. Był zainteresowany nabyciem tego budynku i w tym celu prowadził wielomiesięczne negocjacje z obywatelem Norwegii, reprezentującym spółkę „N.” Wentylacje i Obróbki Blacharskie Sp. z o.o. (dalej także „N.”), będącą ówczesnie użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem budynku. Doprowadziły one do zawarcia w dniu 12 lutego 2007 r. umowy przedwstępnej dotyczącej przedmiotowej nieruchomości oraz nieruchomości sąsiedniej – spółka „N.” bowiem

była zainteresowana tylko łączną sprzedażą obu nieruchomości - i ujawnienia roszczenia powoda w księdze wieczystej. Po zawarciu tej umowy z powodem skontaktowali się przedstawiciele Spółki jawnej, którzy również byli zainteresowani nabyciem nieruchomości objętych umową przedwstępną (bez części zabudowanej budynkiem, z którego korzystał powód) w celu budowy na nich galerii handlowej. Zaproponowali oni powodowi rozwiązanie polegające na tym, że sfinansują zakup przez powoda nieruchomości od spółki „N.”, po czym powód przeniesienie tę nieruchomość na Spółkę jawną, a z kolei Spółka sprzeda powodowi lokal (lokale), który zostanie wyodrębniony na tej nieruchomości, na cele prowadzonej przezeń działalności gospodarczej, pozostawiając sobie części nieruchomości zbędne powodowi. Rozwiązanie to było korzystne dla powoda, który był zainteresowany jedynie nabyciem części budynku (piwnica, 1 i 2 piętro) wykorzystywanego przez siebie do działalności gospodarczej, gdyż nie musiał zaciągać kredytu, aby uiścić cenę za nieruchomości. W związku z tym w dniu 21 kwietnia 2007 r. strony zawarły dwie umowy przedwstępne: w jednej powód zobowiązał się do przeniesienia nieruchomości - po jej nabyciu - na Spółkę jawną, a w drugiej (Umowa przedwstępna) Spółka ta zobowiązała się do sprzedaży lokali powodowi.

Stosownie do wyjaśnień powoda, po zawarciu Umowy przedwstępnej podjął on działania, mające na celu wyodrębnienie lokali, aby stało się możliwe wykonanie Umowy przedwstępnej. Wyremontował też budynek i przygotował w celu rozszerzenia prowadzonej działalności medycznej oraz sprzedaży piwnicy na cele gastronomiczne, co wiązało się z poniesieniem kosztów.

Dalej powód wywiódł, że wywiązał się ze swoich zobowiązań, tj. po nabyciu nieruchomości od spółki „N.” przeniósł ją na Spółkę jawną, natomiast Spółka nie wykonała obowiązku wynikającego z Umowy przedwstępnej (k. 309). W związku z tym powód został zmuszony do poszukiwania innego lokalu w celu kontynuowania działalności medycznej, co wiązało się z koniecznością ponownego uzyskania wszystkich wymaganych zgód i zezwoleń. Ponieważ nie udało mu się znaleźć odpowiedniego lokalu, musiał zwolnić pracowników i zaprzestać działalności, a tym samym utracił dotychczasowe źródło utrzymania.

W ocenie powoda działanie Spółki jawnej od początku zmierzało do pokrzywdzenia powoda: już w momencie zawarcia Umowy przedwstępnej, a być może nawet i rozpoczęcia negocjacji, przedstawiciele Spółki jawnej zakładali, że nie zawrą z nim umowy przyrzeczonej (pozew, k. 7). Byli zainteresowani zawarciem Umowy, gdyż w inny sposób nie nabyliby działki gruntu, którą zamierzali przeznaczyć pod budowę galerii. Powód wyjaśnił, że nie ujawnił swych praw wynikających z Umowy przedwstępnej w księdze wieczystej - o co zabiegała Spółka jawna - licząc na uczciwość kontrahentów i dotrzymywanie zobowiązań. Jego kontrahenci naruszyli nie tylko Umowę przedwstępną, ale także zasady współżycia społecznego, przy czym - w ocenie powoda - mimo nieujawnienia roszczenia w księdze wieczystej, przedstawiciele poszczególnych, pozwanych spółek, wiedzieli o umowie przedwstępnej, jej treści i skutkach jej niezrealizowania, ponieważ byli wspólnicy Spółki jawnej są członkami zarządu oraz akcjonariuszami pozwanych spółek. Pozwani oszukali powoda, ich działanie było bezprawne i spowodowało szkodę, polegającą na uniemożliwieniu zakupu przezeń nieruchomości i zaprzestaniu prowadzenia działalności gospodarczej, co stanowi czyn niedozwolony w rozumieniu art. 415 i 416 k.c., skutkujący ich solidarną odpowiedzialnością. Ponoszą oni także odpowiedzialność kontraktową, ponieważ wskutek ich działań powód został pozbawiony możliwości skutecznej realizacji świadczenia z Umowy przedwstępnej o skutku silniejszym. Zdaniem powoda, działania te, polegające na przenoszeniu nieruchomości na rzecz kolejnych spółek i niewykonaniu Umowy, wykraczały poza samo uchylenie się od zawarcia Umowy, o którym mowa w art. 390 k.c., co uzasadnia dochodzenie odszkodowania w zakresie wykraczającym poza tzw. ujemny interes umowy. Może on zatem dochodzić pełnego odszkodowania, czemu nie sprzeciwia się kara umowna zastrzeżona w Umowie jedynie na wypadek zwłoki, a nie na wypadek niewykonania zobowiązania.

Powód podniósł też, że jego roszczenia nie uległy przedawnieniu ze względu na złożony przezeń skutecznie w dniu 23 grudnia 2011 r. wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, i powołał się na art. 442¹ § 1 k.c.

Pozwani J. M., A.B. oraz spółki R. S.A. w L. i E.F. P. Sp. z o.o. w L. wniesli o oddalenie powództwa, wskazując, że Spółka jawna (następnie R. S.A.) nigdy nie

działała w celu „wyzyskania” sytuacji powoda, a przedmiotową nieruchomość zbyła na rzecz E.F. P. Sp. z o.o. dlatego, iż to właśnie ta spółka miała bezpośrednio realizować budowę centrum handlowego na tej nieruchomości. Zbycie to nie miało na celu pokrzywdzenia powoda, lecz stanowiło realizację uprawnień Spółki jawnej, i wynikało z przekonania, że Umowa przedwstępna jest nieważna, ponieważ nie określa istotnych postanowień (*essentialia negotii*) umowy przyrzeczonej ani obiektywnej podstawy do ich określenia. W umowie tej bowiem nie określono ani powierzchni lokalu (czy też lokali), które miały być przedmiotem sprzedaży, ani wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, jak również nie wskazano danych umożliwiających ustalenie tych udziałów. Pozwani podnieśli, że wielokrotnie informowali powoda o stanowisku co do nieważności Umowy przedwstępnej, powołując jako dowód pismo z dnia 2 marca 2010 r. Powołali się także na to, że powód nie wykazał przesłanek ich odpowiedzialności odszkodowawczej (szkody, zawinionego działania pozwanych, związku przyczynowego, podstaw solidarnej odpowiedzialności) ani podstawy odpowiedzialności J.M. i A.B.. Wskazali też, że nawet gdyby Umowa przedwstępna była ważna, w żadnym razie powód nie mógłby żądać odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej (art. 484 § 1 zd. 2 k.c.). Ponadto jakiegokolwiek roszczenia z Umowy przedawniły się z upływem dnia 31 grudnia 2011 r. (art. 390 § 3 zd. 1 k.c.).

Dodatkowo R. S. A. w L. wniosła powództwo wzajemne, w którym zażądała zasądzenia od powoda kwoty 242.187 zł z tytułu nieuiszczonego czynszu uzgodnionego w umowie najmu lokali użytkowych usytuowanych na spornej nieruchomości wraz ustawowymi odsetkami od składających się na tę kwotę 22 należności miesięcznych za okres od dnia 16 kwietnia 2009 r. do dnia 16 stycznia 2011 r.

Wyrokiem z dnia 23 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w Z. zasądził od R.S.A. w L. na rzecz D.O. kwotę 500.000 zł z odsetkami ustawowymi i oddalił powództwo główne w pozostałej części; z powództwa wzajemnego zasądził od D.O. na rzecz R. S.A. w L. kwotę 242.187 zł z ustawowymi odsetkami.

Sąd ustalił – „na podstawie zeznań powoda, świadków i złożonych do akt dokumentów” - że D.O. prowadził działalność gospodarczą w formie usług

medycznych w Z.. Działalność prowadził na nieruchomości należącej do „obywatela Norwegii”. Prowadził z nim negocjacje w sprawie zakupu nieruchomości. „Norweg” zainteresowany był sprzedażą wszystkich „należących do niego” nieruchomości, a powodowi były one zbędne w stosunku do jego potrzeb. Przyjął więc ofertę R. Sp.j. w L., że odsprzeda im zakupione nieruchomości (do zabudowy galerią handlową), a spółka wyodrębni i odsprzeda powodowi lokale i elementy infrastruktury, którymi był zainteresowany. Umowę przedwstępną strony zawarły 21 kwietnia 2007 r. Określała ona obowiązki stron oraz termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Spółka nie wywiązała się ze swego zobowiązania. Sprzedała nieruchomość innemu podmiotowi, a ten z kolei następnemu. Po zawarciu umowy przedwstępnej strony zawarły także umowę najmu, stanowiącą podstawę władania przez powoda pomieszczeniami w budynku. W terminie otwartym do zawarcia umowy przyrzeczonej D.O. czynił starania zmierzające do wyodrębnienia lokali oraz poszerzenia prowadzonej działalności medycznej. Opłacał czynsz najmu. Ponieważ do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło powód przeniósł prowadzenie działalności gospodarczej do innego lokalu. Nie mógł prowadzić jej w zamierzonym zakresie. Zaprzestał opłacania czynszu z umowy dzierżawy.

Oceniając, że powód wywodził swoje roszczenie z art. 390 § 1 oraz art. 415-416 k.c., Sąd Okręgowy wskazał, iż nie wchodzi w rachubę odpowiedzialność deliktowa pozwanych, ponieważ niewykonanie zobowiązania tylko wtedy stanowi czyn niedozwolony, gdy zarazem narusza normy powszechnie obowiązujące (zasady współżycia społecznego) bez względu na istniejący między stronami stosunek zobowiązaniowy oraz jego zakres. O niewykonaniu zobowiązania nie można mówić w odniesieniu do pozwanych J.M., A.B., E.F. P. Sp. z o.o. w L. i M. Limited w N., ponieważ nie wiązał ich z powodem żaden stosunek obligacyjny. Obrót nieruchomościami nie jest zaś zabroniony przez prawo i nie może stanowić samodzielnej przesłanki odpowiedzialności z czynu niedozwolonego. Natomiast R. S.A., która wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki Spółki jawnej, jest adresatem roszczeń z Umowy przedwstępnej. Podstawę jej odpowiedzialności stanowi tylko art. 390 § 1 k.c., ponieważ sprzedaż nieruchomości nie stanowi deliktu.

Uzasadniając zasądzenie kary umownej, Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że Umowa przedwstępna - nie będąca ani umową warunkową (art. 597 § 1 k.c.) ani zawartą pod warunkiem (art. 157 § 2 k.c.) - jest ważna, ponieważ w sposób jasny precyzuje istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, określając w § 3 pkt 2 rodzaj umowy przyrzeczonej (sprzedaż), jej przedmiot (lokale składające się z całych piwnic, pierwszego i drugiego piętra), cenę (500.000 zł) oraz termin jej zawarcia. Wynikające z niej roszczenie o zapłatę kary umownej nie uległo przedawnieniu, ponieważ nie jest to roszczenie z umowy przedwstępnej w rozumieniu art. 390 § 3 k.c.

Rozpatrując możliwość dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej, Sąd Okręgowy wskazał m.in., że art. 484 § 1 k.c. nie sprzeciwia się dochodzeniu takiego odszkodowania, jeżeli do wyrządzenia szkody dojdzie umyślnie (art. 473 § 2 k.c.). Uznał zarazem, że niezawarcie umowy przyrzeczonej było działaniem umyślnym (§ 5 pkt 1 lit. b Umowy przedwstępnej), które pociąga za sobą odpowiedzialność w granicach ujemnego interesu umowy. Odszkodowanie z tego tytułu nie obejmuje jednak korzyści utraconych wskutek niewykonania umowy, które strona uzyskałaby, zawierając umowę z innym kontrahentem, ani wydatków związanych z realizacją umowy przedwstępnej (np. kosztów przygotowania kosztorysu remontu budynku zleconego przez uprawnionego). Nie obejmuje też nakładów na nieruchomość stanowiącą przedmiot Umowy przedwstępnej ani kosztów zakupu sprzętu medycznego dla prowadzenia działalności w lokalach objętych Umową przedwstępną, a jedynie zarobek utracony w trakcie prowadzenia negocjacji oraz wydatki i nakłady niezbędne do zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód jednak w ogóle nie dowodził okoliczności, że szkoda, którą poniósł w granicach ujemnego interesu umowy, przewyższa karę umowną, w związku z czym nie może żądać dodatkowego odszkodowania.

Sąd pierwszej instancji ocenił ponadto, że podstawą żądania powoda nie może być także okoliczność, że sprzedający (Spółka) nie sprzeciwiał się wykonywanym przez powoda pracom. Ciążący na sprzedającym obowiązek współdziałania we wszystkich działaniach koniecznych w celu zawarcia Umowy przyrzeczonej (§ 5 pkt 1 lit. c Umowy przedwstępnej), nie oznacza,

że zlecał on powodowi jakiekolwiek prace. Zgodnie z § 3 Umowy przedwstępnej wszelkie czynności związane z wyodrębnieniem lokali obciążały sprzedającego, który nie zawarł z powodem żadnej pisemnej umowy upoważniającej go do wykonania prac adaptacyjnych ani nie udzielił takiego pisemnego upoważnienia. Powód nie udowodnił też, że sprzedający zlecił mu opracowanie projektu wyodrębnienia lokali. Ponieważ szkoda związana z adaptacją lokali nie mieści się w ramach podstawy faktycznej powództwa opartej na niezawarciu umowy przyrzeczonej, a powód nie wykazał innej podstawy swego roszczenia, Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek dowodowy o wyliczenie kosztów adaptacji lokalu. Uznał też za nieprzydatne w sprawie dowody mające służyć wykazaniu korzyści, jakie powód spodziewał się uzyskać w wyniku zawarcia umowy przyrzeczonej oraz wydatków, które poniósł w tym celu, gdyż nie są one objęte dyspozycją art. 390 § 1 k.c.

Z drugiej strony Sąd Okręgowy uznał w całości za uzasadnione roszczenie o zapłatę czynszu objęte powództwem wzajemnym, ponieważ wbrew Umowie najmu powód tego czynszu nie opłacił, a nie istniały żadne podstawy do zaniechania opłat.

Wskutek apelacji powoda i R. S.A. wyrokiem z dnia 14 września 2016 r. Sąd Apelacyjny w zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo główne także w części dotyczącej żądania zasądzenia kwoty 500.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami (pkt I), oddalił w całości apelację D.O. (pkt II) i orzekł o kosztach postępowania (pkt III-IV).

Sąd odwoławczy zgodził się oceną Sąd pierwszej instancji, że wbrew swej nazwie Umowa przedwstępna nie miała charakteru warunkowego, wyjaśniając, iż nie może być warunkiem w rozumieniu art. 89 k.c. zdarzenie objęte treścią zobowiązania dłużnika, którego spełnienie jest całkowicie uzależnione od jego woli. Tymczasem postanowienie, że przyrzeczona umowa zostanie zrealizowana „pod warunkiem spełnienia się okoliczności wskazanych w ust. 1” (§ 3 ust. 2 Umowy przedwstępnej), odsyłało do określonych w ust. 1 czynności faktycznych i prawnych, do wykonania których zobowiązał się Sprzedający i zależnych od jego woli.

Zarazem Sąd Apelacyjny uznał, odmiennie niż Sąd Okręgowy, że Umowa przedwstępna była nieważna, ponieważ nie określała w wystarczający sposób przedmiotu świadczenia i tym samym nie dawała możliwości skutecznej realizacji przed sądem zobowiązania do wykonania umowy przyrzeczonej. Określenie w § 3 ust. 2 Umowy przedwstępnej przedmiotu świadczenia Spółki jawnej za pomocą nieostrego i blankietowego pojęcia „prawo lokalu użytkowego lub lokali użytkowych, który to lokal lub lokale obejmować będą całą piwnicę, pierwsze i drugie piętro budynku administracyjnego na działce nr 40/1” nie jest wystarczające. Skuteczne dochodzenie realizacji tak ujętej umowy przyrzeczonej na drodze sądowej jest wykluczone ze względu na uczynienie przedmiotem sprzedaży odrębnej własności lokalu (lokali) bez uwzględnienia udziału w nieruchomości wspólnej, co jest niezgodne z art. 8 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Umowa przedwstępna nie określała żadnych danych dotyczących powierzchni wyodrębnianych lokali (ani nawet, ile tych lokali ma zostać wyodrębnionych), ani też łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku (całkowicie pominięto jego parter), co uniemożliwia sanację braku w zakresie określenia wielkości udziału. Ze względu na nieważność Umowy przedwstępnej powód nie może dochodzić zastrzeżonej w niej kary umownej. Sąd zaznaczył też, że roszczenie o zapłatę takiej kary byłoby objęte zakresem zastosowania art. 390 § 3 k.c.

Uzasadniając oddalenie apelacji powoda, Sąd Apelacyjny wskazał, że - wbrew zarzutom apelującego - Sąd pierwszej instancji rozpoznał istotę sprawy. Istota ta sprowadzała się do rozpoznania żądania zasądzenia kwoty 500.000 zł z tytułu kary umownej oraz odszkodowania w łącznej wysokości 18.527.000 zł, związanego z tym, że powód główny nie osiągnął celu gospodarczego, który sobie nakreślił, zawierając ze Spółką jawną Umowę przedwstępna sprzedaży. W piśmie z dnia 12 lutego 2014 r. powód główny - nie zmieniając podstawy faktycznej żądania - wskazał na możliwość kwalifikacji zachowań pozwanych (bez ich różnicowania) w kategoriach czynów niedozwolonych, polegających na działaniu niezgodnie z zawartą umową oraz dobrymi obyczajami, w zamiarze oszukania powoda jako kontrahenta. Sąd Okręgowy rozpoznał tak określone powództwo główne z uwzględnieniem szeroko zakreślonej podstawy prawnej

wywodzonych żądań (art. 390 § 1, art. 415 i 416 k.c.), wyjaśniając szeroko, dlaczego nie wchodzi w grę deliktowa podstawa odpowiedzialności pozwanych.

W nawiązaniu do zarzutu pominięcia szerszej podstawy odpowiedzialności kontraktowej Sąd Apelacyjny zaaprobował ocenę Sądu Okręgowego, że podstawa faktyczna powództwa głównego dotyczyła niezrealizowania Umowy przedwstępnej, która - wbrew argumentacji apelującego - nie była jedynie „wycinkiem całego zobowiązania”, ale końcowym efektem wcześniejszych uzgodnień pomiędzy powodem głównym a współnikami Spółki jawnej i źródłem jedynych ewentualnych zobowiązań. W związku z tym Sąd pierwszej instancji trafnie przyjął, że adresatem roszczenia o zapłatę kary umownej mogła być jedynie R. S.A. jako następca prawny Spółki jawnej.

Ze względu na nieważność Umowy przedwstępnej Sąd odwoławczy uznał za bezprzedmiotowe zarzuty dotyczące naruszeń przepisów postępowania, skutkujących dokonaniem nieprawidłowych ustaleń co do zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych wynikającej z jej niewykonania.

Wskazał też, że powód główny, mimo iż od początku procesu korzystał z profesjonalnego pełnomocnika, nie sprecyzował w sposób jasny i precyzyjny innej niż wskazywana w uzasadnieniu powództwa głównego podstawy odszkodowawczej odpowiedzialności pozwanych, ani też zasad ich solidarnej odpowiedzialności. Zauważył ponadto, że jakiegokolwiek działania pozwanych, mające związek z przedmiotowymi relacjami prawnymi i biznesowymi z powodem, nie były przedmiotem postępowania karnego, ani tym bardziej skazującego wyroku sądu.

Sąd Apelacyjny nie podzielił też zarzutów apelacji w części odnoszącej się do rozstrzygnięcia w przedmiocie powództwa wzajemnego.

W skardze kasacyjnej powód zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj. art. 56 w związku z art. 65 § 1 i 2 w związku z art. 353¹ w związku z art. 389 § 1 k.c., art. 58 k.c., art. 58 w związku z art. 398 § 1 i w związku z art. 484 k.c., art. 443 w związku z art. 415, w związku z art. 416 i w związku z art. 5 k.c., art. 355 § 2, w związku z art. 415, w związku z art. 416 w związku z art. 5 k.c., art. 662 § 1 i 664 § 1 w związku z art. 5 k.c., jak również naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 328 § 2 w związku z art.

391 § 1 k.p.c., art. 382 k.p.c., art. 227 w związku z art. 385 k.p.c., art. 386 § 4 k.p.c., art. 230 w związku z art. 382 k.p.c. Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w pkt I, II i III (w części dotyczącej roszczenia wskazanego w pkt 1 pisma powoda z dnia 12 lutego 2014 r.) i zasądzenie solidarnie od pozwanych: J.M., A.B. oraz R. S.A. w L. kwoty 500.000 zł z tytułu zapłaty kary umownej wraz odsetkami ustawowymi oraz o uchylenie zaskarżonego wyroku w pkt II (w części dotyczącej roszczenia wskazanego w pkt 2 pisma powoda z dnia 12 lutego 2014 r.) i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie, o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, w każdym przypadku z uwzględnieniem kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna w części dotyczącej oddalenia apelacji powoda-pozwanego wzajemnego w zakresie odnoszącym się do uwzględnienia powództwa wzajemnego w kwocie 242.187 zł z tytułu czynszu najmu z ustawowymi odsetkami była niedopuszczalna w świetle art. 398² § 2 pkt 1 k.p.c. i jako taka podlegała odrzuceniu na podstawie art. 398⁶ § 3 k.p.c. W konsekwencji sformułowany w skardze zarzut naruszenia art. 662 § 1 i 664 § 1 w związku z art. 5 k.c. stał się bezprzedmiotowy.

Za niedopuszczalny - jako sprzeczny z art. 398³ § 3 k.p.c. - należało zaś uznać zarzut naruszenia art. 230 k.p.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 10 stycznia 2008 r., IV CSK 404/07, nie publ.; z dnia 9 października 2014 r., I CSK 544/14, OSNC-ZD 2016, Nr 1, poz. 4; z dnia 21 stycznia 2015 r., IV CSK 157/14, nie publ.; z dnia 28 maja 2015 r., I CSK 233/14, nie publ.; z dnia 17 grudnia 2015 r., II CSK 64/15, nie publ.; z dnia 28 stycznia 2016 r., I CSK 94/15, nie publ.; z dnia 9 sierpnia 2016 r., II CSK 733/15, Biul. SN 2016, nr 10, poz. 10-11; z dnia 29 listopada 2016 r., I CSK 798/15, nie publ.).

Podstawą kontroli kasacyjnej nie mogła być także znaczna część uzasadnienia skargi poświęcona rozważaniom dotyczącym pominięcia przez Sąd Apelacyjny rozpatrzenia żądania pozwu w zakresie, w jakim jego podstawą miało być - obok niewykonania Umowy przedwstępnej (zdarzenie pierwsze) - zdarzenie

(drugie), które „dotyczyło stosunku zobowiązaniowego stron, polegającego na nabyciu całej nieruchomości przez strony, w ten sposób, że pozwani sfinansowali jej zakup przez powoda, w zamian za co pozwani zobowiązali się do odsprzedaży powodowi interesującego go fragmentu tej nieruchomości, co doprowadziło m.in. do zawarcia powyżej wskazanej umowy”. Rozważania te sprowadzają się do wskazania składających się na „drugie zdarzenie” umów zawartych: między powodem a spółką „N.” (przedwstępnej i sprzedaży), między powodem a Spółką jawną (Umowy przedwstępnej oraz umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 29 czerwca 2007 r.), między spółką R. S.A. w L. a spółką E.F. P. Sp. z o.o. w L. (umowa sprzedaży nieruchomości), między spółką E.F. P. Sp. z o.o. w L. a spółką M. Limited w N. (umowa sprzedaży nieruchomości) i innych umów związanych z dalszym obrotem przedmiotową nieruchomością oraz zarzutu, że Sądy *meriti* skupiły swą analizę na zdarzeniu pierwszym, „tak jakby w sprawie nie występowały żadnej inne okoliczności i zobowiązania pomiędzy stronami, w tym też zawarte inne umowy”, co doprowadziło do „naruszenia prawa materialnego, w szczególności dotyczącego reżimu i zasad odpowiedzialności pozwanych”.

W tym kontekście należy zwrócić uwagę, że przytoczone rozważania skarżącego nie zostały w jasny sposób powiązane z którąkolwiek z podstaw kasacyjnych, a podstawy te nie zawierają zarzutu naruszenia art. 471 k.c. Braku tego nie może w żaden sposób kompensować nawiązanie do treści pisma procesowego z dnia 12 lutego 2014 r., w którym powód główny wywodził - z odwołaniem do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2003 r., V CK 471/02 (nie publ.) - że ze względu na pozbawienie go możliwości dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej (tzw. skutek silniejszy umowy przedwstępnej), może żądać odszkodowania na zasadach ogólnych w zakresie wykraczającym poza ujemny interes umowy (pełnego odszkodowania). W rezultacie wskazana część argumentacji usuwa się spod kontroli kasacyjnej. Jedynie na marginesie warto zwrócić uwagę, że skarżący w istocie nie wyjaśnił, jakie było źródło i treść owego dodatkowego względem Umowy przedwstępnej, niejako nadrzędnego „stosunku zobowiązaniowego”, a w szczególności nie wskazał (i nie wykazał), by wynikało z niego jakiegokolwiek zobowiązanie Spółki jawnej (ew. pozwanych) wykraczające - w istotnym w niniejszej sprawie zakresie - poza zobowiązanie

ucieleśnione w Umowie przedwstępnej. Z opisu „drugiego zdarzenia” nie wynika nic więcej niż to, że niektóre mające się na nie składać umowy służyły realizacji szerszego zamysłu gospodarczego (pozostawały w związku). Nie wynika z niego jednak, by zamysł ten miał być realizowany i zabezpieczany w inny sposób niż przez zawarcie poszczególnych, powiązanych ze sobą umów, których treść wprost zresztą na ten związek wskazywała (por. § 1 Umowy przedwstępnej). W szczególności poczynione w sprawie ustalenia ani wywody skarżącego nie wskazują, by interesy powoda głównego w nabyciu lokalu (lokali) na przedmiotowej nieruchomości miały być zabezpieczane inaczej niż przez zawarcie Umowy przedwstępnej. Odrębną kwestią jest nieustosunkowanie się przez Sąd Apelacyjny do argumentacji nawiązującej do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2003 r., V CK 471/02, co było konsekwencją poglądu, że umowa przedwstępna jest nieważna.

Do podważenia tego poglądu – i jego konsekwencji dla odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych - zmierzają zarzuty naruszenia art. 56 w związku z art. 65 § 1 i 2 w związku z art. 353¹ w związku z art. 389 § 1 k.c., art. 58 k.c., art. 58 w związku z art. 398 § 1 i w związku z art. 484 k.c. W tym kontekście skarżący zwraca uwagę, że treść całej Umowy przedwstępnej (§ 1 ust. 1 lit. a i b oraz § 3 ust. 1 lit. a, b, d i e, § 5 ust. 2) oraz okoliczności jej zawarcia (zwłaszcza projekt podziału lokali na lokale samodzielne wskazany jako dowód w pkt 22 pisma powoda z dnia 12 lutego 2014 r.) pozwalają na ustalenie przedmiotu zobowiązania (powierzchni lokali, ich liczby, powierzchni użytkowej i części ułamkowej w nieruchomości wspólnej), a tym samym określenie *essentiale negotii* umowy przyrzeczonej. Wynika z nich bowiem, że pozwani mieli sprzedać powodowi całą piwnicę, pierwsze i drugie piętro budynku administracyjnego o łącznej powierzchni użytkowej 1.209,21 m² z gruntem obejmującym działkę nr 40/1, pozostawiając sobie parter. W chwili zawarcia Umowy przedwstępnej lokale nie były jeszcze wyodrębnione, a ich precyzyjne określenie było możliwe dopiero po ich wyodrębnieniu i dokonaniu podziału geodezyjnego gruntu. Równie istotne - zdaniem skarżącego - jest to, że powód uzyskał pełnomocnictwo „do zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach określonych w niniejszej umowie oraz dokonania wszelkich czynności niezbędnych do jej zawarcia w tym określonych

w § 3” (§ 5 ust. 4 Umowy przedwstępnej), a więc dotyczących także wyodrębnienia lokali, co oznacza, iż mógł dowolnie podzielić grunt pod budynkiem, z takim tylko zastrzeżeniem, że będzie to grunt obejmujący działkę nr 40/1.

W nawiązaniu do przedstawionych zarzutów trzeba stwierdzić, że argumentacja Sądu Apelacyjnego dotycząca nieważności Umowy przedwstępnej rzeczywiście nasuwa istotne zastrzeżenia.

Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że konstrukcja zastosowana w Umowie przedwstępnej miała charakter złożony, co wiązało się z tym, iż - jak wynika z oświadczeń zamieszczonych w § 1 Umowy - w chwili jej zawierania użytkownikiem wieczystym nieruchomości mających być przedmiotem obrotu między stronami (nieruchomość zabudowana budynkiem administracyjnym, stanowiąca działkę nr 40/1 oraz nieruchomość obejmująca działki nr 40/5 i 40/6) była nadal spółka „N.”, którą wiązała już z powodem umowa przedwstępna, zobowiązująca tę spółkę do sprzedaży nieruchomości powodowi. W związku z tym po nabyciu nieruchomości od spółki „N.” – finansowanym przez Spółkę jawną - powód miał je przenieść na tę Spółkę (regulowała to pierwsza z umów przedwstępnych zawartych w dniu 21 kwietnia 2007 r. między powodem a Spółką jawną), która z kolei miała - stosownie do Umowy przedwstępnej (druga z umów zawartych w dniu 21 kwietnia 2007 r.) - podzielić nieruchomość obejmującą działkę nr 40/1 na dwie nieruchomości („gruntową” i „budynkową”) oraz wyodrębnić w budynku administracyjnym położonym na nieruchomości „budynkowej” lokale i sprzedać powodowi, pozostawiając sobie lokal obejmujący parter, nieruchomość „gruntową” wydzieloną z działki 40/1 oraz nieruchomość obejmującą działki nr 40/5 i 40/6. W chwili zawarcia Umowy przedwstępnej lokale nie istniały jeszcze jako odrębny przedmiot prawa własności, a Spółka jawna ani powód nie byli użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym lokale te miały zostać wyodrębnione.

Do tej konfiguracji podmiotowo-przedmiotowej dostosowana została treść Umowy przedwstępnej. W § 1 Umowy Spółka jawna oświadczyła, że w dniu 21 kwietnia 2007 r. - przed zawarciem Umowy przedwstępnej - zawarła z powodem inną umowę przedwstępną, mocą której powód zobowiązał się sprzedać jej dwie

nieruchomości (jedną obejmującą działkę 40/1, a drugą – działki 40/5 i 40/6) należące wówczas jeszcze do spółki „N.” z zastrzeżeniem, iż „warunkiem” zawarcia umowy przyrzeczonej (w tej umowie przedwstępnej) było nabycie użytkowania wieczystego przez powoda od spółki „N.” oraz ujawnienie jego praw w księdze wieczystej.

W § 3 ust. 1 Umowy przedwstępnej Spółka jawna zobowiązała się - niezwłocznie po nabyciu użytkowania wieczystego od powoda - do wyodrębnienia z nieruchomości zabudowanej budynkiem administracyjnym (w którym powód prowadził działalność gospodarczą), a obejmującą działkę gruntu nr 40/1, „...dwóch działek, przy czym jedna z nich będzie nieruchomością gruntową, a druga będzie nieruchomością budynkową i obejmować będzie budynek administracyjny” (lit. a), a ponadto „ustanowienia na nieruchomości gruntowej powstałej z podziału działki nr 40/1 służebności przejazdu i Przechodu na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości lokalowych położonych na działce 40/1” (lit. b), „złożenia wniosku o odłączenie z jednej księgi wieczystej powstałych w wyniku podziału działek” (lit. c), „wystąpienia do Starosty celem uzyskania zaświadczenia potwierdzającego spełnienie wymagań odnośnie samodzielności Lokalu, a które to zaświadczenia dotyczyć będzie budynku administracyjnego o powierzchni użytkowej 1.209,21 m², a znajdującego się na działce nr 40/1, przy czym zaświadczenie to będzie dotyczyć co najmniej dwóch odrębnych lokali użytkowych, przy czym jeden z lokali obejmować będzie parter przedmiotowego budynku, a drugi lokal piwnicę, pierwsze i drugie piętro budynku” (lit. d zd. 1) oraz „przystąpienia do ustanowienia odrębnej własności lokali” (lit. e). W każdym z postanowień (z wyjątkiem lit. b) określono czas, w którym obowiązki te miały być wykonane. W § 3 ust. 1 lit. d zd. 2 Umowy zastrzeżono dodatkowo, że „Sposób wydzielenia lokali zostanie uzgodniony przez strony tak aby jak najefektywniej wykorzystać i zachować funkcjonalność obiektu”.

W § 3 ust. 2 Umowy Spółka jawna zobowiązała się „pod warunkiem spełnienia się okoliczności wskazanych w ust. 1, jednakże nie wcześniej niż po urzędzeniu dla lokalu lub lokali znajdujących się na pierwszym i drugim piętrze i całej piwnicy odrębnej księgi wieczystej” „sprzedać” powodowi „na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą prawo lokalu użytkowego lub lokali użytkowych, a który to lokal lub lokale obejmować będą całą piwnicę, pierwsze

i drugie piętro budynku administracyjnego znajdującego się w chwili obecnej na działce gruntu nr 40/1 za cenę 500,000 PLN (...).

Z kolei § 3 ust. 3 Umowy stanowił, że „Z zastrzeżeniem postanowień ust. 1 niniejszego paragrafu, Strony postanawiają, że Umowa Przyrzeczona sprzedaży Nieruchomości zostanie zawarta w terminie 7 dni od dnia, w którym spełnią się kumulatywnie wszystkie warunki wymienione w § 1 ust. 1 niniejszej Umowy, nie później jednak niż do dnia 31.12.2010 r.”

Przytoczone postanowienia rzucają pewne światło na sens ukryty pod nazwą Umowy („Przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży”). Treść § 3 ust. 3 Umowy sugeruje, że „warunkiem” Umowy przedwstępnej - a ściślej zobowiązania do sprzedaży lokalu (lokali) - było nabycie użytkowania wieczystego nieruchomości przez Spółkę jawną. Zobowiązanie to - literalnie rzecz ujmując - obwarowano także „warunkiem” w postaci dokonania czynności prowadzących do podziału działki 40/1 i wyodrębnienia lokali. Sens tego zastrzeżenia budzi jednak wątpliwości, które da się ostatecznie rozstrzygnąć tylko z uwzględnieniem czynników wskazanych w art. 65 k.c. i dodatkowych ustaleń, w rachubę bowiem wchodzi tu nie tylko warunek *sensu stricto* (art. 89 k.c.). Zważywszy, że Spółka jawna była bezwarunkowo zobowiązana do wyodrębnienia lokali (§ 3 ust. 2 Umowy) i że przy podjęciu przez nią niezbędnych czynności ziszczenie się tego zdarzenia było praktycznie pewne, zastrzeżenie w § 3 ust. 2 Umowy „warunku” może być także rozumiane jako wskazanie warunku prawnego, od którego zależało - w przekonaniu stron – dookreślenie istotnych postanowień umowy przyrzeczonej (przedmiotu przyrzeczonego świadczenia sprzedawcy) i tym samym skuteczność zobowiązania do jej zawarcia. Nie można także wykluczyć, że strony uznawały istotne postanowienia umowy przyrzeczonej za wystarczająco określone, a obwarowanie zobowiązania do jej zawarcia przedmiotowym „warunkiem” miało oznaczać tylko to, iż zobowiązanie to stanie się wymagalne - jako kolejny etap względem wyszczególnionych w § 3 ust. 1 Umowy - po wcześniejszym, jednostronnym wyodrębnieniu lokali. W każdym razie nie może być uznana za prawidłową argumentacja Sądu Apelacyjnego, który uznał, że Umowa przedwstępna nie miała charakteru warunkowego, wskazując, iż nie może być warunkiem w rozumieniu art. 89 k.c. zdarzenie objęte treścią zobowiązania

dłużnika, którego spełnienie jest całkowicie uzależnione od jego woli. Jak bowiem wyjaśniono w postanowieniu składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2013 r., III CZP 85/12 (OSNC 2013, nr 11, poz. 132) - dystansując się m.in. od powoływanego przez Sąd Apelacyjny wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r., III CSK 116/10, (nie publ.) - nie ma podstaw do uzupełniania ustawowych wymagań dotyczących warunku o zewnętrżność zdarzenia przyszłego i niepewnego w stosunku do treści czynności prawnej, oraz o niezależność nastąpienia (nie nastąpienia) zdarzenia od woli którejkolwiek ze stron. Co do zasady dopuszczalne jest zatem dokonanie czynności prawnej zawierającej zastrzeżenie, że jej skutek zależy od skorzystania z uprawnienia lub woli wykonującego zobowiązanie, a zdarzenie zależne od zachowania strony polegać może na spełnieniu lub niespełnieniu świadczenia objętego treścią zobowiązania spełnienia świadczenia (por. też wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 2015 r., III CSK 330/14, OSNC 2016, nr 5, poz. 62 oraz z dnia 25 maja 2016 r., V CSK 579/15, nie publ.).

Oceniając, czy Umowa przedwstępna określała w wystarczającym stopniu istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, należy uwzględnić - zgodnie z postulatem skarżącego - okoliczność, że w chwili zawierania Umowy przedwstępnej lokal (lokale) mający być przedmiotem sprzedaży nie był jeszcze wyodrębniony, a z § 3 ust. 1 lit. e i § 3 ust. 2 Umowy wynika, iż zawarcie Umowy przyrzeczonej miało nastąpić dopiero po tym wyodrębnieniu. Uzasadnia to odwołanie do stanowiska Sądu Najwyższego - powoływanego zresztą przez powoda w piśmie z dnia 12 lutego 2014 r. (k. 313) - określającego w sposób liberalny przesłanki skuteczności umów przedwstępnych dotyczących sprzedaży nieruchomości jako rzeczy przyszłej, która ma dopiero powstać w wyniku wydzielenia określonej działki z większej nieruchomości. W szczególności do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2000 r., III CKN 508/98 (nie publ.), w którym wyjaśniono, iż dopuszczalne jest wówczas określenie powierzchni tej nieruchomości „w przybliżeniu i orientacyjnie”, z założeniem, iż ostateczny jej obszar zostanie wskazany w sposób precyzyjny dopiero po dokonaniu geodezyjnego podziału. Podobnie w wyroku z dnia 24 września 2003 r., III CKN 493/01 (nie publ.) Sąd Najwyższy wskazał, że w takiej sytuacji granice, położenie

czy konfiguracja przyszłej nieruchomości nie muszą być określone ściśle, zwłaszcza jeżeli dla stron nie są to okoliczności istotne, a możliwe jest wydzielenie kilku równoznacznych dla kupującego działek lub gdy możliwe jest wydzielenie tylko jednej działki o określonych przez strony parametrach. Chodzi jedynie o to, by w umowie przedwstępnej nieruchomość będąca jej przedmiotem została dostatecznie zindywidualizowana, tak by wiadomo było, co ma być przedmiotem sprzedaży w umowie przyrzeczonej. Z tego punktu widzenia nie jest też konieczne, o ile nie ma to decydującego znaczenia dla stron, by powierzchnia nieruchomości została w umowie przedwstępnej określona w sposób ścisły, a wystarczy określenie przybliżonego jej obszaru. Sąd zastrzegł zarazem, że jednoznaczne zindywidualizowanie nieruchomości poprzez jej wydzielenie i precyzyjne określenie granic i powierzchni musi wówczas nastąpić przed przeniesieniem własności, zgodnie z wymaganiami art. 155 § 2 k.c. (por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2009 r., II CSK 24/09, nie publ.). Z kolei w wyroku z dnia 24 listopada 2009 r., V CSK 163/09 (nie publ.) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że oznaczenie przedmiotu umowy definitywnej nie musi zostać dokonane ściśle, a strony mogą w umowie, w granicach wytyczonych w art. 353¹ k.c., określić tylko sposób ustalenia w przyszłości przedmiotu umowy przyrzeczonej. Z przywołanych orzeczeń wynika też, że rzeczywistą treść umowy przedwstępnej i wolę jej kontrahentów należy ustalać - zgodnie z art. 65 k.c. - na podstawie całokształtu okoliczności sprawy, biorąc pod uwagę zgodny zamiar stron i cel umowy oraz uwzględniając zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2000 r., III CKN 508/98, z dnia 24 września 2003 r., III CKN 493/01 oraz z dnia 9 czerwca 2009 r., II CSK 24/09).

Uwzględniając przywołane dyrektywy, należy stwierdzić, że kwestia, czy Umowa przedwstępna określała w wystarczający sposób przedmiot przyrzeczonego świadczenia Spółki jawnej, może rzeczywiście budzić wątpliwości. Z całą pewnością niezbędne elementy nie zostały w niej definitywnie oznaczone, przy czym nie chodzi o to, że w § 3 ust. 2 Umowy nie wskazano, iż lokal (lokale) ma być zbyty wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i w związku z tym nie określono wielkości tego udziału. W świetle nowszego orzecznictwa Sądu Najwyższego wskazanie to - w razie należytego oznaczenia wyodrębnionych lokalu

(lokali) - nie byłoby konieczne (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2013 r., II CSK 43/13, OSNC 2014, nr 6, poz. 64 i z dnia 29 listopada 2017 r., I CSK 211/17, nie publ. oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2015 r., I CSK 722/14, OSNC-ZD 2017, nr 2, poz. 25 i z dnia 16 marca 2016 r., IV CSK 259/15, nie publ.), chyba że strony zakładały - czego nie można domniemywać - że zbycie nastąpi bez udziału (co byłoby prawnie niemożliwe w świetle art. 3 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ówczesnie tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) albo że udział ten zostanie ustalony (na podstawie art. 3 ust. 7 zd. 1 ustawy o własności lokali) w sposób inny niż określony w art. 3 ust. 3 tej ustawy. Rzecz w tym - co wyeksponował Sąd Apelacyjny - że w § 3 ust. 2 Umowy pozostawiono otwartą liczbę zbywanych lokali („lokal lub lokale”) i nie określono ich (jego) powierzchni. Nie określono też powierzchni gruntu mającego wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, a z Umowy (§ 3 ust. 1 lit. a) wynika jednoznacznie, co pomija skarżący, że gruntem tym nie miała być cała działka 40/1, lecz wydzielona z niej – w bliżej nieokreślony sposób - nieruchomość „budynkowa” (§ 3 ust. 1 lit. a Umowy).

Braki te nie przesądzają jednak jeszcze o nieważności (nieskuteczności) Umowy przedwstępnej. Należy bowiem pamiętać, że umowa przedwstępna jest umową obligacyjną, a zgodnie z niemal powszechnie akceptowanym stanowiskiem, świadczenie w umowie zobowiązującej nie musi być oznaczone bezpośrednio, lecz wystarczy, by było oznaczalne najpóźniej w chwili wymagalności zobowiązania (por. np. art. 536 k.c.). W związku z tym trzeba podkreślić, że z Umowy przedwstępnej wynika jednoznacznie, iż zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić dopiero po wyodrębnieniu przedmiotowych lokali, a w § 3 ust. 1 Umowy Spółka jawna zobowiązała się do podjęcia – w określonych terminach - czynności niezbędnych do tego wyodrębnienia. Nie może być zatem żadnych wątpliwości co do tego, że zgodnie z intencją stron przyrzeczona sprzedaż miała dotyczyć lokali wyodrębnionych zgodnie z § 3 ust. 1 Umowy, jednak bez parteru, który - co wyjaśniał powód jeszcze w postępowaniu pierwszoinstancyjnym - zgodnie z wolą stron miał pozostać własnością zbywcy (nie doszło tu, wbrew sugestii Sądu Apelacyjnego, do żadnego przeoczenia). Zważywszy, że zobowiązanie główne

z Umowy miało się zaktualizować dopiero po wyodrębnieniu lokali, tego rodzaju „oznaczalność” przedmiotu przyrzeczonego świadczenia Spółki jawnej byłaby wystarczająca, pod warunkiem wszakże, iż samo zobowiązanie do wyodrębnienia lokali zostało oznaczone w należyty sposób.

Z treści § 3 ust. 1 Umowy wynika, że również zobowiązanie do wyodrębnienia lokali nie zostało w nim oznaczone w sposób pełny. Nie określono bowiem wprost ani powierzchni nieruchomości „budynkowej”, która miała być wydzielona z nieruchomości obejmującej działkę nr 40/1, ani liczby i powierzchni lokali, które miały być wyodrębnione w budynku położonym na tej nieruchomości. Na podstawie pozostałych postanowień Umowy można zaś jedynie ustalić powierzchnię działki 40/1 oraz powierzchnię budynku administracyjnego. Rozwiązanie takie może oznaczać, że strony uzgodniły pewne, obiektywne podstawy do doprecyzowania obowiązków Spółki jawnej, które nie znalazły wyraźnego odzwierciedlenia w Umowie (np. ich rzeczywistym zamiarem było wyodrębnienie z nieruchomości obejmującej działkę nr 40/1 nieruchomości „budynkowej” o najmniejszej - nieznanej im w chwili zawierania Umowy - dopuszczalnej powierzchni, co może sugerować wzmianka o ustanowieniu służebności przechodu i przejazdu) albo zakładały, iż istnieje tylko jeden - bliżej niesprecyzowany w Umowie (nieznany jeszcze stronom) - możliwy wariant podziału działki nr 40/1 i wyodrębnienia lokali w położonym na niej budynku albo też zamierzały pozostawić pewną swobodę Spółce jawnej w tym zakresie, tudzież zakładały konieczność dodatkowych uzgodnień (w odniesieniu do wyodrębnienia lokali por. § 3 ust. 1 lit. d zd. 2 Umowy). Definitywne rozstrzygnięcie tej kwestii wymagałoby dodatkowych ustaleń, koniecznych przy stosowaniu art. 65 k.c. W każdym jednak razie należy uznać, że zobowiązanie Spółki jawnej przewidziane w § 3 ust. 1 Umowy zostało określone w sposób dopuszczalny. Dotyczy to także sytuacji, w której Spółce jawnej pozostawiona została pewna swoboda w zakresie sposobu podziału działki 40/1, ponieważ - na co trafnie zwraca uwagę skarżący - w § 9 ust. 4 Umowy Spółka jawna udzieliła powodowi pełnomocnictwa „do zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach określonych w niniejszej umowie oraz dokonania wszelkich czynności niezbędnych do jej zawarcia w tym określonych w § 3”, przy czym zastrzeżono, iż powód może być drugą stroną tej czynności,

a Spółka jawna zrzekła się prawa do odwołania pełnomocnictwa. Dodatkowo w § 5 ust. 1 lit. c Umowy Spółka jawna zobowiązała się do „współdziałania z Kupującym we wszystkich działaniach koniecznych w celu zawarcia Umowy przyrzeczonej”. Oznacza to, że to sam powód mógł – w granicach prawnych możliwości - dokonać wyboru sposobu podziału nieruchomości i ryzyko związane z biernością Spółki w ogóle nie istniało. Z tego samego względu nie istniało także ryzyko niezgodnienia sposobu wydzielenia lokali zgodnie z treścią § 3 ust. 1 lit. d zd. 2 Umowy. Stosownie zresztą do wyjaśnień powoda - popartych wnioskami dowodowymi - korzystał on z przyznanej mu kompetencji, rzeczywiście wykonując zobowiązania Spółki jawnej wynikające z Umowy przedwstępnej (por. np. pismo z dnia 12 lutego 2014 r., pkt 22, k. 306).

Nawet zatem w razie ostatecznego ustalenia, że strony zakładały pewną swobodę po stronie Spółki jawnej co do sposobu podziału nieruchomości obejmującej działkę 40/1 oraz konieczność dodatkowych uzgodnień co do sposobu wydzielenia lokali, należałoby stwierdzić, iż także w razie bierności Spółki powód mógłby doprowadzić do wyodrębnienia lokali i tym samym dookreślenia istotnych postanowień przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu (lokali). Po wyodrębnieniu lokali (przez Spółkę albo w jej imieniu przez powoda) istotne postanowienia umowy przyrzeczonej byłyby zaś wystarczająco oznaczone, co otwierało drogę do jej zawarcia nawet wbrew woli Spółki, i na zasadach ogólnych (z zastrzeżeniem art. 484 § 1 zd. 2 k.c.) mogłoby uzasadniać - w razie zawinionego uniemożliwienia zawarcia Umowy przyrzeczonej - udzielenie powodowi ochrony w zakresie pozytywnego interesu umowy zgodnie z aprobowanym przez większość doktryny wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2003 r., V CK 471/02 (nie publ.). Pogląd Sądu Apelacyjnego co do nieważności Umowy przedwstępnej okazał się zatem błędny, a związane z tym zarzuty skarżącego - uzasadnione.

W tej sytuacji istotnego znaczenia nabiera - i będzie musiał zostać rozważony przy ponownym rozpoznaniu sprawy – podnoszony przez powoda w apelacji i w ramach skargi kasacyjnej (w związku z naruszeniem art. 484 § 1 k.c.) argument, że kara umowna została zastrzeżona tylko na wypadek zwłoki, w związku z czym na zasadach ogólnych może on domagać się odszkodowania z tytułu niewykonania zobowiązania. Dodatkowej analizy (i ustaleń) wymagać

będzie także problem, czy - na co powoływali się pozwani, a co kwestionował powód, wskazując na wniosek o zawezwanie do próby ugodowej i wnioskując o przeprowadzenie dowodu w tym zakresie - roszczenia z Umowy przedwstępnej uległy przedawnieniu (art. 390 § 3 k.c.). Konieczność rozstrzygnięcia tego problemu uniemożliwia wydanie wyroku reformatoryjnego zgodnie z żądaniem skarżącego.

Na marginesie warto też zauważyć, że nawet stwierdzenie, iż przedwstępne zobowiązanie do sprzedaży lokalu (lokali- § 3 ust. 2 Umowy) zostało zaciągnięte pod warunkiem zawieszającym (art. 89 k.c.) i warunek ten nie został spełniony, nie oznaczałoby, że skuteczność wszystkich postanowień Umowy byłby również warunkowa. Ich większość jawi się jako stanowcza i bezwarunkowa, co dotyczy zwłaszcza obowiązków Spółki jawnej określonych w § 3 ust. 1 i § 5 lit. a-d, podobnie jak obowiązków powoda unormowanych w § 5 ust. 2. W tym kontekście szczególnie istotna wątpliwość mogłaby jednak dotyczyć skuteczności (bezwarunkowości) kary umownej zastrzeżonej w § 6 Umowy na wypadek niezawarcia Umowy przyrzeczonej z przyczyn, za które odpowiada druga strona. Może bowiem rodzić się sugestia, że w razie niespełnienia „warunków” określonych w § 1 ust. 1 oraz w § 3 ust. 1 Umowy, brak skuteczności dotyczyłby nie tylko przedwstępnego zobowiązania do sprzedaży lokalu (lokali), ale także zastrzeżenia kary umownej związanej z niezawarciem tej umowy przyrzeczonej. Rozpatrując tę kwestię, należy jednak mieć na względzie, że intencją stron mogło być zabezpieczenie karą umowną nie tylko głównego zobowiązania przedwstępnego (na wypadek ziszczenia się warunku), ale także bezwarunkowych zobowiązań sprzedawcy (Spółki jawnej), których wykonanie miało skutkować ziszczeniem się warunku. Nawet jednak, gdyby było inaczej, tzn. zobowiązanie do zapłaty kary umownej miało - podobnie jak zabezpieczane, główne zobowiązanie przedwstępne - charakter warunkowy, należałoby sięgnąć do art. 93 § 1 k.c. i rozważyć, w odniesieniu do odpowiedzialności odszkodowawczej, fikcję ziszczenia się warunku.

Pozostałe zarzuty skarżącego wiążą się z kwestią odpowiedzialności deliktowej pozwanych. W tym kontekście powód zarzuca przede wszystkim naruszenie art. 443 i 355 § 2 k.c. - w obu przypadkach w związku z art. 415, 416 i art. 5 k.c. - i wskazuje niejasno, że naruszenia te miały polegać na niewzięciu pod

uwagę, iż „w sprawie zachodzą przesłanki nadużycia prawa podmiotowego przez pozwanych” (z uwzględnieniem zawodowego charakteru ich działalności). Z uzasadnienia wynika, że istotą zarzucanych naruszeń jest nierozpatrzenie deliktowej podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych, a owe „nadużycie prawa” powód zdaje się wiązać z niezgodnym z zasadami współzycia rozporządzeniem nieruchomościami. Zwraca bowiem uwagę, że wielokrotnie w toku postępowania przytaczał i dążył do wykazania - przez stosowne wnioski dowodowe - okoliczności wskazujących na to, iż działania pozwanych nosiły znamiona deliktu, tymczasem Sąd Okręgowy poprzestał na stwierdzeniu, że obrót nieruchomościami nie jest zabroniony przez prawo, a Sąd Apelacyjny odesłał jedynie do „szczegółowych” wyjaśnień Sądu pierwszej instancji i wskazał, iż działania pozwanych wobec powoda nie były przedmiotem postępowania karnego ani skazującego wyroku sądu. Nawet przyjmując, że roszczenie powoda zostało oparte na jednej podstawie faktycznej i prawnej, Sąd powinien - w ocenie skarżącego - dokonać takiej kwalifikacji przytaczanych przez niego zdarzeń, która w największym stopniu uwzględniałaby jego interes. Zdaniem powoda, uzasadnienie wyroku zostało sporządzone w sposób wyłączający możliwość poznania motywów rozstrzygnięcia co do zanegowania odpowiedzialności deliktowej pozwanych, choć powód powoływał się – także w ramach zarzutów apelacyjnych - na ich podstępne, „naganne, oszukańcze, nieliczące z zasadą dobrego handlu oraz zasadami współzycia społecznego” zachowania. W szczególności nie jest jasne – jego zdaniem - dlaczego Sąd nie uwzględnił, że już w dniu 1 października 2008 r. R. S.A., następczyni Spółki jawnej, zbyła nieruchomości spółce E.F. P. sp. z o.o., po czym nastąpiły dalsze rozporządzenia, co zostało przez powodem zatajone – choć prowadził w tym czasie prace dostosowawcze w budynku – i zapewniano go, iż realizacja Umowy nastąpi niezwłocznie po uzyskaniu przez powoda samodzielności lokalu i jego wyodrębnienia. Jest to tym bardziej rażące, że pozwani trudnią się zawodowo obrotem nieruchomościami i obowiązują ich standard podwyższonej staranności (art. 355 § 2 k.c.). Powód zwrócił również uwagę, że powoływał się też - i przedstawił dowody - na to, iż w wyniku działań pozwanych utracił nie tylko „dobrą firmę”, która zdobyła renomę na rynku medycznym, ale równie stracił źródło

utrzymania, popadł w ogromnej wysokości długi, a zatrudnieni przez niego pracownicy stracili miejsca pracy. Tymczasem w ramach uzasadnienia Sąd Apelacyjny nie wskazał w ogóle podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, nie ustalił faktów, które uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Skarżący zarzuca też, że Sąd nie odniósł się do dowodów powołanych przez powoda oraz zgromadzonych w toku postępowania i nie przeprowadził ich oceny (zarzut naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c.). Według skarżącego Sąd odwoławczy naruszył ponadto art. 382 k.p.c. - przez pominięcie istotnej części zebranego w postępowaniu materiału dowodowego - oraz art. 227 w związku z art. 385 k.p.c., rozstrzygając błędnie zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów art. 227 k.p.c. przez nieprzeprowadzenie dowodów wnioskowanych przez powoda zmierzających do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, tj. w szczególności dowodów wskazujących na charakter działań pozwanych noszących cechy zachowań deliktowych. Zdaniem powoda, choć Sąd Apelacyjny „formalnie” odniósł się do wskazywanej przezeń podstawy faktycznej pozwu, opartej na delikcie, w rzeczywistości pominął wszystkie zarzuty, dowody i twierdzenia powoda, przez co nie rozpoznał sprawy w tym zakresie i naruszył art. 386 § 4 k.p.c.

Zarzutom tym nie można odmówić słuszności.

Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że Sąd Apelacyjny rzeczywiście nie określił w sposób jednoznaczny podstawy faktycznej swego rozstrzygnięcia, choćby tylko aprobując i przyjmując za własne ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, które zresztą uznał za „lakoniczne”. Nawet gdyby przyjąć, że zaaprobował je *implicite*, należałoby uznać to za niewystarczające. Trzeba bowiem zauważyć, że ustalenia Sądu Okręgowego - skądinąd szczątkowe i dodatkowo przedstawione w sposób niejasny oraz oparte zbiorczo „na podstawie zeznań powoda, świadków i złożonych do akt dokumentów” - były ściśle skorelowane z ocenami prawnymi, kwestionowanymi przez powoda w apelacji. W szczególności Sąd Okręgowy zanegował odpowiedzialność deliktową pozwanych, ponieważ uznał, że jedyną wykazaną przez powoda podstawą faktyczną powództwa jest niewykonanie zobowiązania z Umowy przedwstępnej oraz przyjął, iż niewykonanie zobowiązania tylko wtedy stanowi czyn niedozwolony,

gdy zarazem narusza normy powszechnie obowiązujące (zasady współżycia społecznego), a sprzedaż nieruchomości nie jest zabroniona przez prawo i nie może stanowić samodzielnej przesłanki odpowiedzialności z czynu niedozwolonego. W związku z tym Sąd oddalił wnioski dowodowe powoda zmierzające do wykazania pozostałych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej. Stanowisko to powód zakwestionował w apelacji, wskazując w obszernym wywodzie m.in., że Sąd Okręgowy pominął jego twierdzenia co do faktów wskazujących na dopuszczenie się przez pozwanych deliktu (k. 554-557) i przytaczając w tym kontekście ciąg konkretnych działań pozwanych (m.in. poszukiwanie kontaktu z powodem w czasie, w którym miał już zawartą umowę przedwstępną ze spółką „N.”, zawarcie umów z powodem, sprzedaż nieruchomości spółce E.F. P. sp. z o.o. i niepoinformowanie o tym powoda, „falszywe przedstawienie” powodowi sytuacji związanej z tą sprzedażą i fałszywe zapewnienia co do braku wpływu na realizację Umowy przedwstępnej, choć już wówczas spółka R. S.A. uznawała ją za nieważną, propozycję odkupienia potrzebnych powodowi nieruchomości za znacznie wyższą cenę niż uzgodniona w Umowie przedwstępnej). W związku z tym apelujący wskazał - w zgodzie z twierdzeniami formułowanymi w postępowaniu pierwszoinstancyjnym (por. zwłaszcza pozew oraz pismo z dnia 12 lutego 2014 r., w szczególności k. 308-311) - że pozwani od samego początku nie zamierzali wywiązać się z Umowy i działali „w złej woli”, „z premedytacją”, dążąc do pokrzywdzenia powoda i uniknięcia odpowiedzialności, a takie działanie narusza dobre obyczaje kupieckie i może też wskazywać na oszukanie powoda (znamiona art. 286 § 1 k.k.). Powód zarzucił też Sądowi Okręgowemu niewyjaśnienie, z jakiej przyczyny, pomimo uznania, że pozwani umyślnie nie wywiązali się z Umowy, nie ocenił, czy ich działania noszą znamiona deliktu. Powołał również zarzut naruszenia art. 443 k.c. oraz wskazał, że pozwani nie kwestionowali przedstawianych przez niego faktów oraz nie przedstawiali dowodów wskazujących na odmienny przebieg zdarzeń.

Oddalając zarzuty powoda, Sąd Apelacyjny stwierdził, że Sąd pierwszej instancji prawidłowo ocenił, iż podstawa faktyczna powództwa dotyczyła niezrealizowania Umowy przedwstępnej. Uznał też za wystarczające „szczegółowe wyjaśnienia” Sądu Okręgowego – sprowadzające się w istocie do tezy, że sama

przez się sprzedaż nieruchomości nie jest deliktem - dlaczego nie wchodzi w grę odpowiedzialność deliktowa przynajmniej niektórych z pozwanych. Stwierdził ponadto, że jakiegokolwiek działania pozwanych mające związek z przedmiotowymi relacjami z powodem nie były przedmiotem postępowania karnego ani tym bardziej skazującego wyroku sądu.

Argumentację Sądu odwoławczego należy uznać za dalece niewystarczającą. Z apelacji powoda wynikało jasno - w zgodzie z wcześniejszymi wywodami - że podstawę faktyczną odpowiedzialności deliktowej ujmuje on znacznie szerzej niż tylko niewykonanie Umowy przedwstępnej. Odwołanie się do braku postępowania (wyroku) karnego zdaje się wskazywać, że Sąd Apelacyjny dostrzegł tę kwestię, jednak jego lakoniczna konstatacja nie pozwala stwierdzić, jakie motywy zadecydowały o zanegowaniu odpowiedzialności pozwanych. Nie jest bowiem jasne, czy Sąd ten uznał naruszenie zasad współżycia społecznego (dobrych obyczajów) - na które także powoływał się powód - za niewystarczające dla uzasadnienia odpowiedzialności deliktowej, czy też ocenił, że okoliczności przytaczane przez powoda na takie naruszenie nie wskazują, czy wreszcie przyjął, iż okoliczności te nie zostały przez powoda wykazane. Brak ten jest równoznaczny z naruszeniem art. 328 § 2 k.c., mogącym mieć wpływ na wynik sprawy. Nie powinno bowiem budzić wątpliwości, że bezprawność będąca przesłanką odpowiedzialności deliktowej przewidzianej w art. 415 k.c., nie ogranicza się do przypadków sprzeczności z ustawą (np. prawem karnym), ale obejmuje także sprzeczność z normami pozaustawowymi uznawanymi za powszechnie obowiązujące, do których odwołuje się pojęcie zasad współżycia społecznego (dobrych obyczajów). Jest także jasne - i Sądy *meriti* oceniły to prawidłowo - że stosownie do aktualnego stanu judykatury i doktryny niewykonanie zobowiązania nie jest samo przez się działaniem bezprawnym w rozumieniu istotnym dla zastosowania art. 415 k.c. Rzecz jednak w tym, że powód ujmował podstawę faktyczną odpowiedzialności szerzej, a wskazywane przezeń w toku postępowania - i nie zakwestionowane przez Sąd - okoliczności mogą rzeczywiście wskazywać, iż padł ofiarą podstępu, w który zaangażowani byli powiązani ze sobą (stosownie do twierdzeń powoda, którym towarzyszyły wnioski dowodowe) osobowo lub kapitałowo pozwani. Podstęp taki, którego istota - w świetle wywodów

powoda - polegałaby na wykorzystaniu jego wysiłków negocjacyjnych w kontaktach ze spółką „N.”, w celu nabycia przedmiotowych nieruchomości na wyłączność Spółki jawnej (ewentualnie podmiotów z nią powiązanych) lub odsprzedaży części z nich powodowi za znacznie wyższą cenę niż zapłaciła Spółka, a którego elementem (jednym z elementów mechanizmu) mogło być m.in. zawarcie przez tę Spółkę umów z powodem i rozporządzenie nieruchomością budynkową wbrew § 5 ust. 1 lit. b Umowy, byłby niewątpliwie działaniem bezprawnym, sprzecznym przynajmniej z zasadami współżycia społecznego. Potwierdzenie też powoda mogłoby mieć zatem zasadnicze znaczenie dla oceny zasadności dochodzonego przezeń roszczenia odszkodowawczego, zważywszy, że w chwili zawierania Umowy przedwstępnej powód miał już podpisaną umowę przedwstępną ze spółką „N.”, co jest istotne dla rekonstrukcji hipotetycznego stanu majątkowego, w którym powód znalazłby się, gdyby nie ewentualne, podstępne działania pozwanych. W świetle wywodów powoda, zawarcie umów ze Spółką nie było konieczne dla pozyskania przezeń lokali na potrzeby prowadzonej i rozszerzanej działalności gospodarczej.

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

kc

jw