

Sygn. akt II Ca 748/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 sierpnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Mariusz Broda (spr.)**

Sędziowie: **SSO Magdalena Bajor-Nadolska**

**SSO Cezary Klepacz**

Protokolant: starszy protokolant sądowy Agnieszka Baran

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 sierpnia 2016 r. w Kielcach

sprawy z powództwa A. M.

przeciwko M. J.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 18 lutego 2016 r., sygn. akt I C 198/16

1. **zmienia zaskarżony wyrok w całości i powództwo oddala;**
2. **zasądza od A. M. na rzecz M. J. kwotę 1169 (tysiąc sto sześćdziesiąt dziewięć) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt II Ca 748/16**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18.02.2016r. Sąd Rejonowy w Kielcach nakazał pozwanej M. J. złożenie oświadczenia woli następującej treści: „M. J. oświadcza, że w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 18.04.2014r. w K. nabywa od A. M. wyposażenie lokalu sklepowego wraz z asortymentem, obejmujące ladę sprzedażową, regały sklepowe, wagę, podgrzewacz do wody, zlew dwukomorowy, półkę skośną na ciastka, półkę szklaną na słodycze, artykuły spożywcze, reklamówki, tutki na ciasto, noże, artykuły chemiczne za cenę 19 000 zł plus VAT w kwocie 4370 zł”. Podstawy faktyczne i prawne tej treści rozstrzygnięcia Sąd I instancji przedstawił w pisemnym uzasadnieniu (k.75-86), wyjaśniając w szczególności, że skoro strony zawarły umowę przedwstępną spełniającą wszystkie wymogi z art. 389 § 1 kc, to tym samym pozwana ma obowiązek zawrzeć z powodem przyrzeczoną umowę sprzedaży. Sąd I instancji nie podzielił zarzutu pozwanej co do tego, jakoby pozostawała w błędzie zawierając umowę z powodem, z której wywodzi on korzystne dla siebie skutki prawne.

Wyrok w całości zaskarżyła pozwana. W wywiedzionej apelacji (k.91-93) zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 389 kc, art. 390 kc, w zw. z art. 58 kc, a także art. 84, art. 86 kc, art. 88 kc. W szczególności zaakcentowała to, że umowa nie spełnia ustawowych cech umowy przedwstępnej, a niezależnie od tego ponownie

powoływała się na błąd, w jakim miała pozostawać dokonując tej czynności prawnej. Wobec tego wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się zasadna.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia co do wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie były one także kwestionowane przez skarżącą. Z tych względów Sąd Okręgowy, w braku jakichkolwiek ku temu przeszkód, przyjął je za własne.

Rozpoznając sprawę w granicach apelacji, sąd II instancji dokonuje prawnomaterialnej oceny ustalonej podstawy faktycznej, bez względu na treść zgłoszonych tego rodzaju zarzutów. Czyniąc to, Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności zauważa, że o ile zgłoszone w apelacji zarzut naruszenia art. 389 § 1 kc , wyznaczał prawidłowy kierunek, to nie dotyczył istoty sprawy. Całość zagadnienia rzeczywiście sprowadzała się do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy zawarta pomiędzy stronami w dniu 18.04.2014r. umowa (k. 6) spełniała przesłanki opisane w art. 389 § 1 kc, innymi słowy, czy była umową przedwstępną w rozumieniu tej podstawy prawnej. Teza pozwanej, jakoby była to tylko umowa „rezerwacyjna” nie znajduje oparcia w efektach prawidłowo dokonanej przez Sąd Rejonowy w tym zakresie prawnomaterialnej oceny okoliczności faktycznych , która zmierzała do kwalifikowania jej jako umowy przedwstępnej. Takie przekonanie dodatkowo wzmacnia rezultat zarówno interpretacji oświadczeń woli każdej ze stron przez pryzmat reguły interpretacyjnej opisanej w treści art. 65 § 1 kc , jak i zbadania ich zgodnego zamiaru i celu umowy, a więc po myśli zasady wykładni umów wynikającej z treści art. 65 § 2 kc. Już sama literalna wykładnia nie budziła żadnej wątpliwości , że zgodną wolą strony objęły zawarcie w przyszłości przyrzeczonej umowy sprzedaży. Okoliczności jakie temu towarzyszyły (w szczególności zamieszczenie ogłoszenia przez powoda w Internecie , reakcja pozwanej na taką ofertę, cel jaki w ten sposób chciała zrealizować, użycie formuły „odstąpienie”) z jednej strony wpisują się w ukształtowane zwyczaje i zasady współżycia społecznego, wyznaczające swego rodzaju „sposób na załatwianie” tego rodzaju spraw pomiędzy podmiotami, a z drugiej w sposób czytelny ilustrują zgodny zamiar stron i cel umowy. Dotychczasowa konstatacja , co do prawidłowo obranego przez Sąd I instancji kierunku kwalifikacji w/w umowy – jako przedwstępnej , nie oznacza trafności ostatecznego uznania ją za spełniającą wszystkie wymogi opisane w art. 389 § 1 kc. Samo zobowiązanie się przez strony do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie mogło być wystarczające do przyjęcia, że jest to umowa przedwstępna w rozumieniu w/w podstawy prawnej. Uszła uwadze Sądu I instancji potrzeba dokładnego zbadania treści zawartej przez strony umowy, pod kątem tego, czy zawiera ona istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Skoro ta ostatnia miała stanowić umowę sprzedaży rzeczy oznaczonych co do tożsamości (znajdujących się w lokalu, w którym powód prowadził wcześniej działalność gospodarczą), to tym samym musiała spełniać wymogi opisane w art. 535 § 1 kc. Wśród nich fundamentalne znaczenie (także z punktu widzenia skutku tego rodzaju umowy wynikającego treści art. 155 § 1 kc) ma taki sposób opisu przedmiotu sprzedaży, który pozwala w sposób jednoznaczny zidentyfikować go, zarówno co do tożsamości , jak i ilości (o ile oczywiście jest on wyrażony w liczbie mnogiej). Modelowym rozwiązaniem , jest sytuacja , w której opis przedmiotu przyszłej umowy sprzedaży nie tylko nie zawiera żadnych niedostatków z punktu widzenia wskazanego kryterium , ale nie rodzi żadnych wątpliwości interpretacyjnych. Może zdarzyć się i tak , że oznaczenie w umowie przedwstępnej przedmiotu umowy przyrzeczonej nie jest na tyle ściśle, by na tej tylko podstawie możliwa była jego identyfikacja. Orzecznictwo i nauka prawa cywilnego dopuszczają taką sytuację, o ile treść umowy przedwstępnej określa sposoby , kryteria, innymi słowy mechanizm ustalenia w przyszłości przedmiotu umowy definitywnej w sposób umożliwiający jego identyfikację, oczywiście poprzez ustalenie rzeczywistej treści i woli kontrahentów w tym względzie, a to wszystko w drodze wykładni według reguł opisanych w art. 65 § 2 kc. Jednakże nie zmienia to faktu, że zastosowanie tych mechanizmów i ustalenia w tym zakresie każdorazowo muszą doprowadzić do uzyskania zindywidualizowanej rzeczy , tj. musi być wiadome , o jaką konkretnie rzecz chodzi , albowiem raz jeszcze podkreślić należy, że wskazanie w umowie metody , czy sposobu ostatecznego ustalenia przedmiotu umowy przyrzeczonej może dotyczyć jedynie uszczegółowienia i doprecyzowania jego cech. Jest to pogląd utrwalony w orzecznictwie Sądu Najwyższego , jak i sądów powszechnych , który Sąd II instancji w pełni podziela (p. m.in. wyrok SN z dnia 12.01.2000r. , III CKN 508/98, Lex nr 52730, wyrok SN z dnia 15.04.2003r. , V CKN 74/01, Lex nr 110950, wyrok SN z dnia 24.09.2003r. , III CKN 493/01 Lex 146460, wyrok z

dnia 9.06.2009r., II CSK 24/09, Lex 677889, wyrok z dnia 24.11.2009r., V CSK 163/09, Lex nr 551052, wyrok SN z dnia 21.01.2009r., III CSK 289/09, Lex nr 488961, wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie 3.12.2013r. IAcA 541/13, Lex nr 1416182). Brak dokładnego opisu przedmiotu umowy definitywnej lub takiego, który umożliwiłby w przyszłości jego identyfikację (przy zastosowaniu kryteriów i reguł wyżej opisanych), oznacza, że w umowie przedwstępnej nie zostały ustalone essentialia negotii umowy przyrzeczonej, a tym samym umowa przedwstępna nie spełnia wymogów opisanych w art. 389 § 1 kc, co z mocy art. 58 § 1 kc skutkuje jej nieważnością (p. m.in. wyżej powołane orzecznictwo, a także wyrok SN z dnia 16.09.2010r., III CSK 289/09, Rzeczpospolita DF 2010/22/2).

Uwzględniając powyższe, w stanie faktycznym niniejszej sprawy, wbrew temu co przyjął Sąd I instancji, nie było podstaw do sformułowania wniosku, że umowa przedwstępna zawiera istotne postanowienia przyrzeczonej umowy sprzedaży – w zakresie opisu jej przedmiotu. Po pierwsze, takich cech nie spełnia ten wynikający wprost z treści umowy przedwstępnej, skoro poprzestaje jedynie na ogólnym odwołaniu się do poszczególnych składników wyposażenia lokalu, bez wskazania na ich cechy umożliwiające identyfikację. Abstrahując od rzeczy pojedynczych, jak np. „waga”, „podgrzewacz do wody”, czy „zlew dwukomorowy”, co do których można byłoby podjąć próbę bliższej identyfikacji (choć powód nie wykazał w tym zakresie żadnej inicjatywy), to z całą pewnością taki opis jak – „regaly sklepowe”, „torebki na ciasto”, „reklamówki”, „noże”, „artykuły chemiczne”, wykluczają udzielenie jakiegokolwiek odpowiedzi na pytanie chociażby o ich ilość, nie mówiąc o bliższej ich identyfikacji. Po drugie, brak w tej umowie przedwstępnej mechanizmu, który przy zastosowaniu opisanych już wyżej kryteriów, pozwoliłby na takie uszczegółowienie przedmiotu umowy przyrzeczonej, by ten mógł zostać uznany za spełniający wymóg essentialia negotii umowy przedwstępnej. Do takiego wniosku prowadzi analiza tego, co strony zaoferowały w postępowaniu przed Sądem I instancji, a w szczególności powód, na którym spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu (art. 6 kc). Pamiętać bowiem należy i o tym, że ten mechanizm prowadzący do uszczegółowienia przedmiotu umowy przyrzeczonej, winien mieć swoje źródło w samej umowie przedwstępnej, a nie pozostawać w oderwaniu od niej i być stosowany niezależnie od niej, tylko dlatego, że po zawarciu umowy pojawia się problem z odpowiedzią na pytanie o jakie konkretne rzeczy chodzi i jaka jest ich ilość. W ocenie Sądu Okręgowego taka właśnie sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie, ponieważ już tylko analiza samej treści umowy przedwstępnej, nie pozwala wyinterpretować z niej jakichkolwiek ustalonych przez strony kryteriów skonkretyzowania w przyszłości przedmiotu umowy przyrzeczonej. W szczególności, nie ma w niej zapisu, w którym strony miałyby odwołać się do „spisu z natury” i to abstrahując od tego, z jakiej daty miałby pochodzić. Przede wszystkim, ten element został wprowadzony przez powoda dopiero na etapie sformułowania żądania pozwu, co świadczyć może jedynie o tym, że strona powodowa dostrzegła ten niedostatek umowy przedwstępnej, który ostatecznie został zidentyfikowany przez Sąd Okręgowy. W następnej kolejności trzeba zwrócić uwagę na to, że powód w żaden sposób nie wykazał, by odwołanie się do takiego sposobu uszczegółowienia przedmiotu umowy, było objęte treścią umowy przedwstępnej, wykładaną także z uwzględnieniem reguły wynikającej z art. 65 § 2 kc. Niezależnie od tego, gdyby nawet tak było (pomimo, że do takiego wnioskowania podstaw brak), i to bez względu na to, w jakiej dacie „spis z natury” (do którego powód odwołał się w pozwie) został faktycznie sporządzony, to nie może ujść uwadze jego treść, więc i wnioski stąd wynikające. Lektura tego prywatnego dokumentu jednoznacznie wskazuje na to, że spis dotyczy jedynie rzeczy spożywczych, a więc tylko części przedmiotu umowy przyrzeczonej, opisanego w umowie przedwstępnej, a nie jego całości. Poza nim pozostają w dalszym ciągu rzeczy opisane w umowie przedwstępnej – w liczbie mnogiej, albo w sposób zupełnie dowolny, jak np. „artykuły chemiczne”. W kontekście tego wszystkiego doniosłość nabiera niesporna, bo wynikając z wypowiedzi samego powoda i nie kwestionowana przez pozwaną okoliczność odnośnie tego, że „produkty żywnościowe” się zepsuły (k.25). Skoro tak, to umowa przyrzeczona o świadczenie z tej przyczyny i w tym zakresie niemożliwe, nie może być zawarta, bo byłaby nieważna (art. 387 § 1 kc). Warto zwrócić uwagę i na to, że Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo co do zobowiązania do złożenia oświadczenia woli zgodnie z żądaniem pozwu, za wyjątkiem tej części w jakiej odwołuje się ono do zapisu - „(...) szczegółowo wymienionych w ich spisie z natury z dnia 18.04.2014r.”. Strona powodowa w tym zakresie wyroku nie zaskarżyła. Przedmiotem rozpoznania w granicach apelacji pozwanej była jedynie sprawa zakończona w pierwszej instancji wyrokiem o treści już przywołanej, a więc nie zawierającym tego dodatkowego elementu, który w zamiśle strony powodowej miał stanowić o formule uszczegółowienia przedmiotu umowy. Skoro ten element pozostał poza przedmiotem zaskarżenia, to tak pojmowane uszczegółowienie nawet tylko co do części przedmiotu umowy (o ile nie byłoby tych wcześniej opisanych przeszkód do jego przyjęcia) i tak nie mogłoby przemawiać za poprawnością

zaskarżonego wyroku, w części dotyczącej „artykułów spożywczych”. Innymi słowy, w świetle zaskarżonego wyroku, ta część przedmiotu umowy definitywnej pozostaje nieidentyfikowalna. Odnosząc się do pozostałej części przedmiotu umowy, to nawet gdyby założyć, że rzeczy ruchome wymienione w liczbie pojedynczej były identyfikowalne, to problem braku essentialia umowy sprzedaży w tym zakresie istniałby w dalszym ciągu, skoro nie można byłoby zrekonstruować ceny, albowiem strony zgodnie ustaliły cenę całości tak opisaney masy majątkowej i brak możliwości zidentyfikowania ceny poszczególnych przedmiotów.

Reasumując, chociaż strony objęły zgodnym zamiarem zawarcie umowy przedwstępnej i taki też był ich cel, to nie było podstaw by przyjąć, że doszło do jej zawarcia w sposób ważny. Ocena w istocie niespornego stanu faktycznego przez pryzmat przesłanek wymogów, które winna spełniać umowa przedwstępna – także co do treści, doprowadziła Sąd Okręgowy do konkluzji, że umowa jaką strony zawarły w formie pisemnej, jako niezgodna z prawem (art. 389 § 1 kc), jest nieważna (art. 58 § 1 kc), a wobec tego nie mogła rodzić żadnych skutków prawnych, w tym także być źródłem obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej.

W ocenie Sądu Okręgowego, ustalony stan faktyczny pozwalał na zastosowanie drugiej – niezależnej od powyższej podstawy prawnej, co musiałoby skutkować także przyjęciem nieważności umowy przedwstępnej. Jeżeli nawet założyć, że możliwa byłaby identyfikacja tych wszystkich rzeczy, które złożyły się na całość przedmiotu umowy, to okoliczności, które nie spornie zostały ujawnione przez same strony pozwoliłyby na potraktowanie tej masy majątkowej przynajmniej jako część przedsiębiorstwa, definiowanego zgodnie art. 55<sup>1</sup> kc, jako zorganizowany zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej. Warto zwrócić uwagę na to, że tak, a nie inaczej opisany przedmiot umowy służył wcześniej powodowi do prowadzenia działalności gospodarczej o charakterze piekarniczo – cukierniczym. W związku z tym łączyły go także dwie umowy z innymi podmiotami, tj. Piekarnią (...) oraz z wynajmującym lokal, w którym ta działalność miała miejsce, do czego z resztą odwoływał się jako podmiot gospodarczy – (...) w „umowie przedwstępnej”. Z niekwestionowanych wyjaśnień pozwanej wynika, że zamierzała nabyć całość opisanych w umowie przedwstępnej rzeczy, by prowadzić analogiczną działalność gospodarczą. Obie strony postrzegały te rzeczy jako powiązane funkcjonalnie i mogące służyć do prowadzenia takiej działalności, tak eksponował to powód i tak odbierała to pozwana. Temu wszystkiemu prawdopodobnie służyło oznaczenie jednej ceny – za całość. To przekonanie odnośnie celowości potraktowania przedmiotu umowy, jako przynajmniej części przedsiębiorstwa, wzmacnia także końcowy zapis w dokumencie zatytułowanym „umowa przedwstępna”, odnośnie możliwości wstąpienia przez pozwaną w miejsce powoda, do umów, jakie łączyły go z dwoma innymi podmiotami, co pozostawało w bezpośrednim związku z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą. Zatem w pewnym uproszczeniu stwierdzić należy, że pozwana zamierzała nabyć od powoda tak, a nie inaczej opisaną masę majątkową, która stanowiła przynajmniej część jego przedsiębiorstwa, bo miała zorganizowany charakter (poprzez funkcjonalne powiązanie) i mogła realnie służyć do prowadzenia przez nią takiej samej działalności gospodarczej, czego zamiar sama pozwana manifestowała. To wszystko pozostaje efektem dokonanej przez Sąd Okręgowy identyfikacji zgodnego zamiaru stron i co mocno podkreślić należy, celu samej umowy, jaką strony zawierały, a więc uwzględnia reguły opisane w treści art. 65 § 2 kc. Przypomnieć w związku z tym należy, że ocena charakteru umowy nie zależy od jej nazwy, ale od rzeczywistej woli treści oraz celu (art. 65 § 2 kc). Stwierdzenie, czy przedmiotem konkretnej umowy sprzedaży jest przedsiębiorstwo wymaga więc ustalenia jej treści, dokonania wykładni oświadczeń woli stron oraz ich oceny przez pryzmat przesłanek określonych w art. 55<sup>1</sup> kc. Zbycie przedsiębiorstwa powinno obejmować co najmniej te składniki, które determinują funkcje spełniane przez przedsiębiorstwo. (p. wyrok SN z dnia 25.11.2010r., I CSK 703/09, Lex nr 724984; Wyrok SN z dnia 3.12.2009r., II CSK 215/09, Lex nr 551060). Traktując zatem, że przedmiotem umowy przedwstępnej miałyby w stanie faktycznym niniejszej sprawy część przedsiębiorstwa, to zgodnie z art. 75<sup>1</sup> § 1 kc, winna byłaby być ona zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Niespornie, tak się nie stało (strony zachowały zwykłą formę pismną). Wobec tego i z tej przyczyny umowę tą należało ocenić jako nieważną (art. 75<sup>1</sup> § 2 kc).

Dotychczas wyprowadzone przez Sąd Okręgowy wnioski, w kontekście dokonanej w postępowaniu apelacyjnym prawnomaterialnej oceny stanu faktycznego, czynią bezprzedmiotowym rozważanie pozostałych zgłoszonych w

apelacji zarzutów , w szczególności tych zmierzających w kierunku , w jakim skarżąca powoływała się na błąd przy zawieraniu umowy.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 2 kc orzekł jak w sentencji, rozstrzygając o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 § 2 kpc w zw.z art. 391 § 1 kpc.

SSO Magdalena Bajor – Nadolska SSO Mariusz Broda SSO Cezary Klepacz

(...)