

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Rzeszowie Wydział I Cywilny w składzie:

<b><i>Przewodniczący</i></b>	<b><i>SSA Andrzej Palacz ( spraw.)</i></b>
<b><i>Sędziowie:</i></b>	<b><i>SA Anna Gawelko</i></b> <b><i>SA Jan Sokulski</i></b>
<b><i>Protokolant:</i></b>	<b><i>st.sekr.sądowy Cecylia Solecka</i></b>

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2012 r. na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. M. i W. M.**

przeciwko **M. B.**

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Rzeszowie

z dnia 22 grudnia 2011 r., sygn. akt I C 940/11

**u c h y l a** zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Rzeszowie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego .

## UZASADNIENIE

Powodowie W. M. i Z. M. wnieśli o nakazanie pozwanemu M. B. złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie własności udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości położonej w R. w obr. 224 B. II, stanowiącej działkę nr (...) o pow. 0,5 ha oraz nr (...) o pow. 0,5 ha, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) - na rzecz powodów, na warunkach określonych w przedwstępnej warunkowej umowie sprzedaży, zawartej w Kancelarii Notarialnej w R. przy ul. (...) przed notariuszem B. C. oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu powodowie podali, że w dniu 8 lipca 2010r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży należącego do pozwanego udziału w nieruchomości, szczegółowo opisanej w pozwie, przy czym umowa przyrzeczona zawarta ma być terminie 7 dni od dnia uzyskania przez pozwanego prawomocnego postanowienia o umorzeniu egzekucji szczegółowo opisanych w tym akcie. Mimo spełnienia się warunku, o którym mowa w akcie notarialnym, pozwany odmówił zawarcia przyrzeczonej umowy i przeniesienia na powodów własności nieruchomości opisanej w pozwie.

Pozwany M. B. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i przyznanie mu kosztów procesu. Zarzucił, że umowa zawarta między stronami jest nieważna albowiem umowa przedwstępna nie może być zawarta z zastrzeżeniem warunku. Zakwestionował też konstrukcję warunku opisaną w umowie. Z ostrożności procesowej zarzucił, iż zawarł umowę przedwstępną w wyniku ciężkiej sytuacji materialnej i osobistej, a w miarę czasu powodowie obniżyli cenę zakupu, z czym nie zgodził się pozwany. Wskazał ponadto, że powodowie ostatecznie zrezygnowali z zakupu jego nieruchomości odstępując od zawartej umowy.

Wyrokiem z dnia 22 grudnia 2011r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo i zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanego koszty procesu w kwocie 3.617 zł.

Sąd Okręgowy przyjął jako okoliczność bezsporną, że strony w dniu 8 lipca 2010r. w Kancelarii Notarialnej w R. przy ul. (...) przed notariuszem B. C. zawarły umowę zatytułowaną „Przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży” (Rep. A nr (...)), w wyniku której pozwany M. B. zobowiązał się sprzedać powodom przysługujący mu udział w wysokości 1/2 w nieruchomości położonej w R. szczegółowo opisanej w § 1 aktu, za cenę 145 000 zł, a powodowie za podaną cenę udział ten nabyć na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej pod warunkiem, że pozwany przedłoży prawomocne postanowienie o umorzeniu egzekucji wydane przez Komornika Sądu Rejonowego Rewiru VI przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie, prowadzonych pod sygnaturami: VI Kmp 35/01 i VI Kmp 30/00. W § 3 tegoż aktu strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie 7 dni od uzyskania takiego postanowienia. Bezspornym jest w sprawie, że pozwany na warunkach i w terminie określonym umową przedwstępną do umowy przenoszącej własność nie przystąpił.

Zdaniem Sądu Okręgowego przy tak ustalonym stanie faktycznym roszczenie powodów nie zasługuje na uwzględnienie, z uwagi na treść art. 157 § 1 kc, według którego własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu - co w niniejszej sprawie miało miejsce. Tak więc już z tego powodu powództwo należało oddalić, jako że umowa będąca przedmiotem oceny Sądu Okręgowego nie rodziła żadnego zobowiązania po stronie pozwanego, a które to zobowiązanie musiałoby istnieć, by mogła dojść do skutku umowa przenosząca własność ( art. 156 kc). Według Sądu Okręgowego sporządzona w dniu 8 lipca 2010r. umowa stanowi połączenie dwóch umów mających odrębne byty prawne, z których każda rodzi odmienne skutki prawne, przy czym warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości może nastąpić wyłącznie w sytuacji wskazanej przez ustawodawcę (np. w sytuacji, gdy Skarbowi Państwa przysługuje prawo pierwokupu). W niniejszej sprawie bez znaczenia była już kwestia, czy konstrukcja warunku w umowie z dnia 8 lipca 2010r. jest prawidłowa, czy nie, jak również pozostałe okoliczności i argumenty podnoszone przez obie strony w pismach procesowych.

Powyższy wyrok powodowie zaskarżyli apelacją, w której zarzucili:

- naruszenie art. 89 kc, poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż zastrzeżenie zawarte w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, będące w pełni zależne od woli stron, stanowiło warunek w rozumieniu tego przepisu,
- naruszenie art. 157 § 1 kc, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, w sytuacji gdy strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, zaś przepis ten dotyczy umów przenoszących własność nieruchomości, co w tej sytuacji nie miało miejsca,
- naruszenie art. 389 § 1 kc, poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości nie może zostać zawarta z zastrzeżeniem warunku,
- naruszenie art. 233 § 1 kpc, poprzez niedokonanie pełnej i wszechstronnej oceny dowodów, sprzecznie z doświadczeniem życiowym oraz logicznym rozumowaniem, gdyż Sąd Okręgowy błędnie uznał, iż umowa przedwstępna przenosiła własność nieruchomości pod warunkiem, że zastrzeżenie zawarte w umowie stanowiło warunek w rozumieniu art. 89 kc,

- naruszenie art. 328 § 2 kpc, poprzez niedostateczne wskazanie w uzasadnieniu wyroku, na jakiej podstawie Sąd Okręgowy przyjął, iż doszło do przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem, dlaczego umowę uznał za nieważną, skoro przyjął, że zastrzeżenie zawarte w w/w umowie nie stanowiło warunku w rozumieniu art. 89 kc,

- błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, że doszło do przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem i tym samym, że przedmiotowa umowa przedwstępna jest nieważna.

Mając powyższe na uwadze powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Rzeszowie.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od powodów kosztów procesu.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że zastrzeżenie zawarte w umowie przedwstępnej z dnia 8.07.2010r. dotyczącej nabycia udziału przedmiotowej nieruchomości - iż strony zobowiązują się do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie 7 dni od dnia uzyskania prawomocnego postanowienia o umorzeniu egzekucji wpisanych do księgi wieczystej dla tej nieruchomości – w ocenie Sądu Apelacyjnego stanowił warunek zawieszający w rozumieniu art. 89 kc.

Warunek, o którym mowa w art. 89 kc, dotyczy zdarzenia przyszłego i niepewnego. W rozpoznawanej sprawie uzależnienie zawarcia umowy przyrzeczonej od umorzenia konkretnego postępowania egzekucyjnego, stanowi warunek, skoro ma nastąpić dopiero w przyszłości i zależne jest od woli osób zainteresowanych, które spłacając zadłużenie doprowadzą do umorzenia egzekucji – warunek zależny od woli stron (potestatywny).

W związku z zarzutem pozwanego, że w przedmiotowej umowie nie zastrzeżono skutecznie warunku zawieszającego, w rozumieniu art. 89 kc, z powołaniem się na liczne cytowane w odpowiedzi na pozew orzecznictwo Sądu Najwyższego, należy wskazać na podnoszoną w orzecznictwie Sądu Najwyższego konieczność odróżnienia warunku uzależniającego skutek prawny od decyzji jednej lub obu stron umowy (tzw. warunek potestatywny) od zastrzeżenia, które uzależnia skutek czynności prawnej od tego, czy strona swe zobowiązanie wykona (por. postanowienie SN z 5.03.1999r., I CKN 1069/98 – OSNC 1999, nr 9, poz. 160, wyrok SN z 29.05.2000r., III CNK 246/00 – OSN 2000, nr 11, poz. 213). Takie zastrzeżenie, jako całkowicie zależne od woli strony i dotyczące samego wykonania umowy nie może być kwalifikowane jako warunek. Nie może być zatem warunkiem w rozumieniu art. 89 kc zdarzenie objęte treścią zobowiązania dłużnika, którego spełnienie jest całkowicie uzależnione od jego woli (por. SN z 13.01.2011r., III CSK 116/10 – Lex nr 746176).

W niniejszej sprawie zastrzeżony warunek nie dotyczy treści czynności prawnej, nie dotyczy spełnienia zobowiązania w ramach zawartej umowy, jest świadczeniem odrębnym od treści zawartej umowy przedwstępnej pod warunkiem zawieszającym, a więc powoływanie się przez pozwanego na liczne orzeczenia Sądu Najwyższego cytowane w odpowiedzi na pozew nie jest trafne, bo w tych orzeczeniach zastrzeżenie umowne dotyczy treści czynności prawnych, a tak nie jest w niniejszej sprawie.

W takiej sytuacji, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie budzi więc żadnych wątpliwości, że zastrzeżenie zawarte w omawianej umowie stanowi warunek zawieszający.

W niniejszej sprawie umowa przedwstępna mogła zawierać warunek, tym bardziej, że warunek zawieszający powiązany jest z terminem zawarcia umowy przyrzeczonej i dopiero ziszczenie się warunku determinuje obowiązek zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Należy też zauważyć, że zakaz zastrzegania warunku przy umowach przenoszących własność, o których mowa w art. 157 §1 kc, nie dotyczy umów przedwstępnych nabycia nieruchomości, gdyż umowy przedwstępne nie są umowami

definitywnymi, o charakterze prawno rzeczowym (rozporządzającym). Wynika to choćby z systematyki kodeksu cywilnego, która umowę przedwstępną umieściła w księdze III „Zobowiązania”.

Tym samym umowa przedwstępna ma jedynie charakter zobowiązujący, zaś do umów o tym charakterze nie ma zakazu zastrzegania warunku - art. 157 § 2 kc – (vide Prawo obrotu nieruchomościami, CH BECK Warszawa 1999r., pod red. St. Rudnickiego, teza 6 do § 19 Umowa przedwstępna, str. 502, gdzie autor stwierdza, że umowa przedwstępna może być umową zawartą z zastrzeżeniem warunku – art. 89 kc).

W związku z powyższym, zgodnie z zasadą swobody umów strony mogły zawrzeć skutecznie przedmiotową umowę przedwstępną z zastrzeżonym warunkiem, przy czym jej treść i cel należy ocenić za zgodny z ustawą (art. 157 kc) i właściwością stosunku.

Tym samym zarzut apelacji dotyczący niewłaściwego zastosowania przez Sąd Okręgowy art. 157 § 1 kc i art. 389 § 1 kc jest w pełni uzasadniony. Nie można natomiast podzielić zarzutu naruszenia art. 89 kc w zw. z art. 389 § 1 kc, że umowa przedwstępna nie zawiera warunku zawieszającego.

W takiej sytuacji, aby trafnie rozstrzygnąć sprawę w kontekście zarzutów pozwanego dotyczących zaniżenia ceny i wykorzystania przez powodów jego trudnej sytuacji, należało rozważyć zgodność treści i celu umowy przedwstępnej pod względem zgodności z zasadami współżycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> kc), a także w kontekście przepisu art. 388 kc.

Tego Sąd Okręgowy w ogóle nie rozważył, nie poczynił żadnych ustaleń faktycznych, co powoduje, że zaskarżony wyrok należało uchylić i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania, bo sprawa wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości w zakresie tych zarzutów.

Dlatego też Sąd Apelacyjny orzekł, jak w wyroku na podstawie art. 386 § 4 kpc i art. 108 § 2 kpc.