

Sygn. akt I ACa 712/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier (spr.)
Sędziowie :	SA Elżbieta Karpeta SA Joanna Kurpierz
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa P. J.

przeciwko R. K. i H. K.

o zawarcie umowy przyrzeczonej

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 13 marca 2012 r., sygn. akt I C 790/11

- 1) zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1. w ten sposób, że zobowiązuje pozwanych R. K. i H. K. do złożenia następującego oświadczenia woli: „R. K. i H. K. przenoszą na rzecz P. J. udział w wysokości 1/2 (jednej drugiej) części w prawie własności zabudowanej nieruchomości położonej w P., zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w P. nr (...) za jednoczesną zapłatą przez powoda P. J. na rzecz pozwanych ceny w kwocie 100 000 (sto tysięcy) złotych”;
- 2) oddala apelację w pozostałej części.

Sygn. akt I ACa 712/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 marca 2012 r. Sąd Okręgowy w Katowicach zobowiązał pozwanych R. K. i H. K. do złożenia oświadczenia woli, iż przenoszą na powoda P. J. udział w wysokości 1/2 części zabudowanej nieruchomości położonej w P., opisanej w KW Sądu Rejonowego w P. (...), a przez to do zawarcia umowy przyrzeczonej z dnia 26 lutego 2008 r. opisanej w rep. A nr (...) notariusza A. G. w Ś. oraz orzekł o kosztach obciążając nimi pozwanych.

Wyrok Sądu pierwszej instancji oparty został na następujących ustaleniach:

W dniu 26 lutego 2008 roku strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży $\frac{1}{2}$ części zabudowanej nieruchomości gruntowej składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), stanowiącej rolę o powierzchni $9,782 \text{ m}^2$, zabudowanej domem jednorodzinny o powierzchni użytkowej $539,09 \text{ m}^2$, dla której Sąd Rejonowy w P., Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), za cenę 100 000 zł. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną najpóźniej w dniu 31 grudnia 2010 r.

W dniu 26 lutego 2008 r. strony zawarły także umowę o zasadach spłaty kredytu i zabezpieczeniu kredytobiorcy P. J.. Strony oświadczyły w niej, że w dniu 9 lutego 2008 r. została zawarta umowa kredytu pomiędzy Bankiem (...) Spółką Akcyjną we W., a współkredytobiorcami w osobach K. K., B. K. i P. J., na kwotę 1 426 550 zł. Nadto oświadczyły, że kwota kredytu będzie przeznaczona na spłatę zadłużenia R. K. powstałego w związku z wykonywaną działalnością gospodarczą. R. K. zobowiązał się do samodzielnej spłaty rat wynikających z tytułu w/w umowy kredytu. W § (...) tej umowy dłużnicy oświadczyli, iż są właścicielami na prawach własności wspólności ustawowej nieruchomości gruntowej położonej w P., składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), stanowiącej rolę o powierzchni $9,782 \text{ m}^2$, zabudowanej domem jednorodzinny o powierzchni użytkowej $539,09 \text{ m}^2$, dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą numer (...). Natomiast zgodnie z § (...) ust. (...) tej umowy w przypadku zwłoki w zapłacie przez R. K. trzech kolejnych rat, a które zostały uregulowane przez P. J., może on żądać przeniesienia na niego własności nieruchomości, o której mowa w § (...), zgodnie z zasadami określonymi w § (...), w którym w ust. (...) dłużnicy złożyli przyrzeczenie sprzedaży na rzecz P. J. w/w nieruchomości na zasadach określonych w ust. (...)i (...). W myśl ust. (...) udziały w wysokości $\frac{1}{2}$ nieruchomości, o której mowa za cenę 100 000 zł przyrzeczenie sprzedaży do 31 grudnia 2010 r. w dniu podpisania niniejszej umowy, natomiast całkowite przeniesienie własności nastąpi pod warunkiem zwłoki R. K. w zapłacie trzech kolejnych rat z tytułu umowy kredytu oraz ich zapłaty przez P. J.. Natomiast P. J. zobowiązał się do zrezygnowania z zabezpieczenia w postaci przyrzeczenia sprzedaży udziałów w wysokości $\frac{1}{2}$, odłożonej w czasie do 31 grudnia 2010 r. w przypadku, gdy R. K. i H. K. przejmą na siebie ciężar zaciągniętej pożyczki hipotecznej zawartej w B. w dniu 9 lutego 2008 r. Dłużnicy i P. J. ustalają cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę 1 200 000 zł. Natomiast w ust. (...) zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży pozostałych udziałów w wysokości $\frac{1}{2}$ nastąpi na pisemne żądanie P. J. zgłoszone dłużnikom w terminie dwóch tygodni od dnia, w którym została zapłacona trzecia z kolejnych rat, w zwłoce zapłaty której pozostawał R. K..

W § (...) tej umowy dłużnicy oświadczyli, że przedmiotowa nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń oraz że nie istnieją żadne okoliczności faktyczne i prawne, które mogłyby mieć wpływ na ograniczenie ich prawa do rozporządzania tą nieruchomością, a w szczególności nie zostały zawarte jakiegokolwiek umowy przedwstępne, jak również nie istnieją inne umowy mające za przedmiot tę nieruchomość, a które mogłyby mieć wpływ na jej obecny lub przyszły status prawny (ust. (...)). Umowa ta została zawarta w zwykłej formie pisemnej.

Powód wezwał pozwanych do zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast pozwani pismem z dnia 30 grudnia 2010 r. odmówili jej zawarcia, powołując się na brak podstaw do zawarcia umowy przyrzeczonej ze względu na powiązanie umowy przedwstępnej sprzedaży z umową o zasadach spłaty kredytu i zabezpieczeniu kredytobiorcy P. J. z dnia 26 lutego 2008 r. oraz na wynikający z niej charakter zabezpieczający umowy przedwstępnej sprzedaży.

Mając na względzie powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo o zobowiązanie pozwanych do żądanego oświadczenia woli jest zasadne.

Sąd podkreślił, że umowa przedwstępna będąca podstawą powództwa określa wszystkie istotne przedmiotowo składniki umowy przyrzeczonej. Zgodnie z art. 390 § 2 kc w przypadku uchylania się zobowiązanych w umowie przedwstępnej do zawarcia umowy i dochowania formy aktu notarialnego dla umowy przedwstępnej, uprawniony z tej umowy może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd Okręgowy wyraził pogląd, że roszczeniu temu nie stają na przeszkodzie postanowienia drugiej umowy, zawartej w formie pisemnej w dniu 26 lutego 2008 r., w którym określono warunki, po spełnieniu których powód może żądać

zawarcia umowy przyrzeczonej w akcie notarialnym. To dodatkowe zastrzeżenie nie stanowiło bowiem uzupełnienia ani zmiany umowy przyrzeczonej, gdyż umowa je obejmująca nie miała formy aktu notarialnego.

Nie został więc spełniony zastrzeżony pod rygorem nieważności wymóg formy czynności prawnej o jakim mowa w art. 77 § 1 kc.

Sąd uznał, że w tej sytuacji ustalenie innej treści umowy przyrzeczonej, zawartej w formie aktu notarialnego, w drodze wykładni zmierzającej do ustalenia woli stron jest niedopuszczalne.

Sąd za nieważny, jako sprzeczny z istotą umowy przedwstępnej, uznał zapis zawarty w § (...) tej umowy, stanowiący że po bezskutecznym upływie terminu do jej zawarcia umowa wygasa.

Wyrok został zaskarżony apelacją przez pozwanych w całości.

Skarżący zarzucili naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 390 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 116 § 2 k.c. i w zw. z art. 89 k.c. oraz w zbiegu z art. 353¹ k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w umowie przedwstępnej niedopuszczalnym jest zastrzeżenie terminu, którego upływ powoduje ustanie skutków prawnych w sytuacji, gdy z żadnego przepisu prawa nie wynika zakaz wprowadzenia tegoż warunku do treści umowy przedwstępnej, a stosownie do treści art. 353¹ k.c. strony mogą ułożyć stosunek prawny wg swojej swobodnej woli;
- art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 i 2 k.p.c. poprzez ich subsumcję do ustalonego w sprawie stanu faktycznego w sytuacji, gdy brak jest roszczenia powoda o zobowiązanie pozwanych do złożenia żądanego oświadczenia woli art. 346 k.c. poprzez niedokonanie jego subsumcji do ustalonego w sprawie stanu faktycznego;
- art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 i 2 k.p.c. poprzez zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli o treści, iż „przenoszą na powoda udział na powoda udział w wysokości 1/2 części zabudowanej nieruchomości położonej w P. opisanej w KW Sądu Rejonowego w P. (...), a przez to do zawarcia umowy przyrzeczonej z dnia 26 lutego 2008 roku opisanej w Rep. A nr (...) notariusza A. G. w Ś.” bez wskazania w sentencji wyroku ceny, za której zapłatą powód nabywa udział w prawie własności nieruchomości, podczas gdy niewątpliwie złożenie ewentualnego oświadczenia woli przez pozwanych jest uzależnione od świadczenia wzajemnego powoda w postaci obowiązku zapłaty ceny w kwocie 100.000 zł.

Powołując się na powyższe pozwani wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny w Katowicach zważył co następuje:

Apelacja pozwanych jest uzasadniona częściowo.

Nie są zasadne zarzuty apelacji zmierzające do wykazania, że umowa przedwstępna w § (...) zawierała warunek rozwiązujący w razie zaistnienia którego strony uzgodniły wygaśnięcie tej umowy. Zgodnie z powołanym przepisem art. 89 kc ustanie skutków czynności prawnej można uzależnić od zdarzenia przyszłego i niepewnego.

Zgodzić należy się ze stwierdzeniem, że dopuszczalne prawnie jest zawarcie umowy przedwstępnej z zastrzeżeniem warunku. Prawo przewiduje, że bezwarunkowa musi być jedynie umowa stanowcza przenosząca własność nieruchomości lub jej części (art. 157 § 1 i 2 kc).

Zastrzeżenie zawarte w § (...) umowy przedwstępnej zawartej przez strony nie zawiera jednak warunku lecz termin końcowy tej umowy, po upływie którego umowa wygasa.

Wskazana w tym paragrafie umowy data jest bowiem zdarzeniem przyszłym w rozumieniu art. 89 kc nie jest natomiast zdarzeniem niepewnym.

Trafnie Sąd Okręgowy uznał, że zapis umowy przedwstępnej stwierdzający, że po konkretnym upływie terminu zastrzeżonego do zawarcia umowy przyrzeczonej umowa przedwstępna wygasa nie skutkuje ustaniem zobowiązania pozwanych.

Rozwinięcia wymaga jedynie uzasadnienie tego poglądu.

Przytoczone w motywach zaskarżonego wyroku orzeczenia Sądu Najwyższego z 11 marca 2010 r. sygn. akt IV CSK 418/09 i z 16 grudnia 2005 r. sygn. akt III CK 344/05 pozwalają na stwierdzenie, że upływ terminu zawarcia umowy przyrzeczonej zastrzeżonego w umowie przedwstępnej skutkuje wymagalnością roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej.

Oznacza to, że wierzyciel może żądać od zobowiązanego określonego zachowania pod rygorem wymuszenia go na drodze sądowej. Zachowanie przez strony wymogu formy aktu notarialnego umożliwia uprawnionemu z umowy przedwstępnej wymuszenia na zobowiązanym zawarcia określonej umowy poprzez uzyskanie oświadczenia woli zastępującego oświadczenie woli podmiotu uchylającego się od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 kc w związku z art. 64 kc i art. 1047 § 1 kc).

Przed zastrzeżonym w umowie przedwstępnej końcowym terminem zawarcia umowy przyrzeczonej zobowiązany do jej zawarcia może ale nie musi zawrzeć umowy. Nie istnieje przed tą datą możliwość wymuszenia złożenia określonego oświadczenia woli, gdyż roszczenie w tym zakresie jest jeszcze nie wymagalne.

Dopiero po 31 grudnia 2010 r. powód mógł skorzystać z możliwości dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej, której zawarcie odnowili pozwani, korzystając z uregulowania zawartego w przepisie art. 390 § 2 kc.

Zapis paragrafu (...) umowy przyrzeczonej stanowiący w istocie, że w dacie wymagalności roszczenia przewidzianego dla powoda umowa ta wygasa i roszczenie nie istnieje jest sprzeczny z istotą umowy przedwstępnej, mocą której strony zaciągały wzajemne zobowiązania.

Bez znaczenia jest czy pozwani zdawali sobie sprawę, że umowa przyrzeczona wywołuje takie skutki o jakich mowa w art. 390 § 2 kc.

Zgodnie z art. 56 kc czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów. Tym samym zawarta przez strony umowa wywołała możliwość dochodzenia umowy przyrzeczonej w oparciu o przepis art. 390 § 2 kc. Taki jest jeden z przedstawionych celów umowy przedwstępnej, zawieranej w formie aktu notarialnego, w przypadku uchylania się przez zobowiązanego od przeniesienia własności nieruchomości.

Przepis art. 58 § 1 kc stanowi, że czynność prawna sprzeczna z ustawą jest nieważna. W przypadku nieważności części czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części (art. 58 § 3 kc).

W judykaturze utrwalony jest pogląd, że nieważność czynności prawnej zachodzi także w takim przypadku gdy niektóre postanowienia umowy sprzeczne są z jej istotą (por. np. uchwałę SN z 16.02.1996 r. III CZP 6/96 OSNIC 5/96 poz. 69).

Konkluzją powyższych wywodów jest uznanie, że strony wiąże umowa przedwstępna zawarta w formie aktu notarialnego z dnia 26 lutego 2008 r. bez zapisu zawartego w § (...)tej umowy, który jest nieważny.

Nieważność tej części umowy nie niweczy zobowiązania wynikającego dla stron z pozostałych postanowień tej umowy.

Zasadna jest jedynie ta część apelacji, która wskazuje na to, że mimo braku żądania w pozwie, zobowiązanie nałożone na pozwanych w wyroku winno być uzupełnione zastrzeżeniem, iż powód zobowiązany jest uiścić na rzecz pozwanych cenę za nabywany udział we własności nieruchomości, jaką strony uwzględniły w umowie przedwstępnej.

Tego rodzaju zastrzeżenie jest niezbędne dla zagwarantowania świadczenia należnego pozwany ze względu na uregulowanie zawarte w art. 1047 § 2 kpc.

Przed wpisem prawa własności powoda w księdze wieczystej powód winien uiścić na rzecz pozwanych umówioną cenę. Ponieważ zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości może mieć miejsce także w przypadku umów zawartych pod tytułem darmym lub w przypadku gdy cena została już wcześniej uiszczona zastrzeżenie spełnienia świadczenia wzajemnego przez powoda jest konieczne.

Dlatego na mocy powołanych przepisów oraz art. 386 § 1 kpc Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Z/

1. (...)

2. (...)

K., (...)