

Sygn. akt VI ACa 1552/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lipca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie w VI Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący : SSA Ewa Stefańska

Sędziowie: SA Ewa Zalewska

SO (del.) Dagmara Olczak-Dąbrowska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 18 lipca 2014 r. w Warszawie, na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) w W.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 29 stycznia 2013 roku w sprawie sygn. akt XX GC 188/10

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym i drugim w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) w W. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 7200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz uchyla punkt trzeci tego wyroku;
2. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) w W. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 105400 zł (sto pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego w tym kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt VI ACa 1552/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 stycznia 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) w W. kwotę 3 726 958,90 zł tytułem kary umownej i skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w jej zapłacie wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 października 2009 roku do dnia zapłaty. Za podstawę tego rozstrzygnięcia przyjął następujące ustalenia i ich ocenę prawną.

W umowie przedwstępnej zawartej 22 kwietnia 2008 roku w formie notarialnej (...) Spółka z o.o. w likwidacji jako kupujący i (...) Spółka z o.o. jako sprzedający zobowiązały się do zawarcia do dnia 31 października 2008 roku umowy przyrzeczonej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą (...) za cenę 34 milionów złotych powiększoną o podatek od towarów i usług. Posadowiona na niej kamienica wraz z oficynami i terenem posesji została wpisana do rejestru zabytków na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr (...) z dnia 13 maja 2005 roku.

Według postanowienia zawartego w § 9 umowy przedwstępnej umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w przypadku łącznego ziszczenia się 8 warunków zastrzeżonych na korzyść kupującego. Jednym z nich było uzyskanie przez sprzedającego ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnej z projektem budowlanym załączonym do wniosku złożonego w Biurze Stołecznego Konserwatora Zabytków w W. o zatwierdzenie „Projektu budowlanego przebudowy i nadbudowy kamienicy położonej przy ul. (...) w W.”, pozwalającej na wybudowanie na nieruchomości nie mniej aniżeli 2901 m kw. powierzchni użytkowej mieszkalnej oraz nie mniej niż 6 miejsc parkingowych. W § 11 umowy przedwstępnej strony zastrzegły karę umowną w kwocie 3400 000 zł, której kupujący mógł żądać od sprzedającego w przypadku, gdyby nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej w uzgodnionym terminie z przyczyn leżących po stronie tego ostatniego. Wówczas w terminie 7 dni od otrzymania oświadczenia kupującego o odstąpieniu od umowy z podaniem przyczyny odstąpienia i wezwania do zapłaty sprzedający był zobowiązany do zapłaty kary umownej.

Zgodnie z § 10 ust. 3 umowy przedwstępnej zapłata ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego miała nastąpić w ten sposób, że kwotę 38 080 000 zł powiększoną o kwotę podatku od towarów i usług kupujący zobowiązał się zdeponować na rachunku powierniczym nie później niż w terminie jednego dnia roboczego przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy przyrzeczonej lub w terminie 2 dni przed tym terminem miał przedstawić promesę banku kredytującego.

W celu wywiązania się z zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej pozwana Spółka zleciła opracowanie wniosku o wydanie pozwolenia na przebudowę i nadbudowę kamienicy przy ul. (...) w W. wraz z projektem budowlano-wykonawczym (...) w W.. Wnioski składane przez nią w postępowaniach administracyjnych w celu uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac konserwatorskich oraz pozwolenia na budowę były dotknięte brakami, które uzupełniała w odpowiedzi na wezwania organów administracji. Polegały one na nieuiszczeniu opłaty skarbowej, niedopełnieniu obowiązków przewidzianych w art. 35 ustawy prawo budowlane, a szczególności niezłożeniu zaświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, nieuzupełnieniu planu zagospodarowania terenu o oznaczenie projektowanych garaży i dojazdu do nich, braku stosownych uzgodnień z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń pożarowych, nieprzedłożeniu ekspertyzy technicznej stanu konstrukcji i elementów nadbudowy z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego. (...) Spółka z o.o. została zobowiązana do przedstawienia analizy oświetlenia i nasłonecznienia oraz uwzględnienia warunków wymaganych w decyzji nr (...) Stołecznego Konserwatora Zabytków. W związku z koniecznością przedłożenia wymienionych dokumentów, wymagających zlecenia dodatkowych ekspertyz, 14 sierpnia 2008 roku pozwana złożyła wniosek o zawieszenie postępowania administracyjnego w przedmiocie pozwolenia na budowę.

W dniu 31 października 2008 roku (...) Spółka z o.o. nie dysponowała ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę zgodną z projektem złożonym 7 marca 2008 roku w Biurze Stołecznego Konserwatora Zabytków. Strony prowadziły negocjacje w celu prolongaty terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, w trakcie których pozwana zarzuciła, że kupujący nie dysponuje środkami na zapłatę ceny, ponieważ nie dokonał przelewu części ceny na rachunek powierniczy. Wówczas przedstawiciele powodowej Spółki złożyli nadesłane faksem oświadczenie kontrolera finansowego spółki (...), z którego wynikało, że kupujący dysponuje środkami pozwalającym na sfinalizowanie transakcji. Strony nie doszły do porozumienia w kwestii przedłużenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zawieszone postępowanie administracyjne o wydanie pozwolenia na budowę zostało podjęte 12 listopada 2008 roku i zakończyło się 15 grudnia 2008 roku nieprawomocną decyzją Prezydenta m. (...) W., którą zmieniono ostateczną decyzją o zatwierdzeniu projektu i udzieleniu pozwolenia na roboty budowlane z dnia 14 lipca 2006 roku w ten sposób, że zatwierdzono projekt zamienny, który nie obejmował jednak wszystkich elementów zgodnych z pierwotnymi ustaleniami stron umowy przedwstępnej.

Oświadczeniem z dnia 20 stycznia 2009 roku, doręczonym (...) Spółce z o.o. 2 lutego 2009 roku, (...) Spółka z o.o. w likwidacji odstąpiła od umowy przedwstępnej na tej podstawie, że umowa przyrzeczona nie została zawarta w uzgodnionym terminie tj. 31 października 2008 roku z przyczyn leżących po stronie sprzedającego, a mianowicie niezyskania ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, co doprowadziło do nieziszczenia się

warunku opisanego w § 9 ust. 3 umowy przedwstępnej. Jednocześnie wezwała pozwaną Spółkę do zapłaty kary umownej w kwocie 3400 000 zł. Pozwana nie zapłaciła kary umownej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy dokonał wykładni postanowień umowy przedwstępnej uwzględniając zgodny zamiar stron i cel umowy (art. 65 § 2 k.c.), w rezultacie której uznał, że za ziszczenie się warunku polegającego na uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę odpowiedzialność ponosił sprzedający. Skoro zatem nie wykonał on zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność, a mianowicie niedbale i opieszale prowadzonego postępowania administracyjnego, to spełnione są przesłanki z art. 483 § 1 k.c. i żądanie zapłaty kary umownej jest uzasadnione. Nie uwzględnił zgłoszonego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia dochodzonego przez powoda, wyjaśniając, że przed upływem rocznego terminu, o którym stanowi art. 390 § 3 k.c., tj. 30 października 2009 roku powód złożył pozew w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego, co zgodnie z art. 165 § 2 k.p.c. jest równoznaczne z wniesieniem go do sądu i skutkuje przerwą biegu przedawnienia. W konsekwencji uwzględnił powództwo w całości wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie i obciążył pozwanego kosztami procesu.

W apelacji od tego wyroku pozwana zarzuciła naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c., art. 232 k.p.c. i art. 227 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz oddalenie jej wniosku dowodowego o przesłuchanie w charakterze strony członków zarządu pozwanej, w rezultacie czego Sąd pierwszej instancji dokonał wadliwej wykładni postanowień umowy przedwstępnej, nie uwzględniając przy badaniu zgodnego zamiaru stron zeznań T. W. i W. K., którzy zawierali tę umowę w imieniu pozwanej. Ponadto skarżąca zarzuciła naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niespójną rekonstrukcję stanu faktycznego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. W odniesieniu do prawa materialnego zarzuciła naruszenie art. 123 § 1 pkt 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że datą podjęcia czynności przed sądem bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia jest nadanie pozwu w polskiej placówce operatora publicznego zgodnie z art. 165 § 2 k.p.c., który to przepis ma zastosowanie do terminów prawa procesowego, a nie materialnego. Zgłosiła również zarzut błędnej wykładni art. 89 k.c., w rezultacie której Sąd Okręgowy przyjął, że zastrzeżenie warunku w umowie przedwstępnej sprzedaży stanowiło zobowiązanie pozwanego, którego niewykonanie było tożsame z niezawarciem umowy przyrzeczonej z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność, a także art. 395 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie w sytuacji, w której w umowie przedwstępnej strony nie oznaczyły terminu ograniczającego wykonanie zastrzeżonego w niej prawa odstąpienia.

W piśmie procesowym z dnia 4 lipca 2014 roku skarżąca zarzuciła bezwzględną nieważność, na podstawie art. 58 § 3 k.c., dodatkowego zastrzeżenia umownego w postaci prawa odstąpienia od umowy przedwstępnej i tym samym niespełnienie umownej przesłanki dochodzenia roszczenia z tytułu kary umownej, które zostało powiązane z odstąpieniem od umowy. Ponadto domagała się miarkowania kary umownej na podstawie art. 484 § 2 k.c., zarzucając, że wierzyciel nie poniósł żadnej szkody i w związku z tym jest ona rażąco wygórowana.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, chociaż nie wszystkie zgłoszone w niej zarzuty są trafne.

W pierwszej kolejności wymaga rozważenia zarzut naruszenia przepisów procesowych, bowiem zarzuty w odniesieniu do prawa materialnego mogą być właściwie ocenione i rozważone tylko na tle prawidłowo ustalonego stanu faktycznego.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. okazał się nietrafny. Jego skuteczne postawienie wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, Lex 53136). Temu ciężarowi skarżący nie sprostał, ponieważ w ogóle nie sprecyzował w czym wyraża się dowolność oceny dowodów przeprowadzonej przez Sąd Okręgowy. W ocenie Sądu Apelacyjnego ujawnione dowody zostały ocenione z uszanowaniem granic przyznanej sądowi swobody, bez naruszenia, zwłaszcza rażącego, zasad logiki i doświadczenia życiowego. Należy zaaprobować stanowisko Sądu Okręgowego, który za niewiarygodne uznał zeznania świadka K. D. ze względu na ich sprzeczność z pozostałymi

dowodami przeprowadzonymi w sprawie. Trzeba podkreślić, że przyczyną niezyskania przez pozwaną pozwolenia na budowę przed uzgodnionym terminem zawarcia umowy przyrzeczonej nie były zmiany w projekcie budowlanym wnioskowane przez powódkę w zakresie miejsc garażowych, co wynika zeznań tego świadka. Twierdził on bowiem, że pozwolenie na budowę byłoby wydane na przełomie września i października 2008 roku gdyby nie zmiany projektowe proponowane przez powódkę odnośnie do garaży. Z zebranego przez Sąd Okręgowy materiału dowodowego wynika bowiem, że dopiero po wydaniu w dniu 3 listopada 2008 roku decyzji przez Stołecznego Konserwatora Zabytków, dotyczącej m.in. zezwolenia na wykonanie obudowy werand, ustały przeszkody do podjęcia zawieszonoego postępowania administracyjnego, co nastąpiło na wniosek pozwanej z 6 listopada 2008 roku. Prezentowana w apelacji teza, że kryzys finansowy w Irlandii, którego początek datuje się na jesień 2008 roku, sprawił, że powodowa spółka straciła zainteresowanie nabyciem prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) z uwagi na bankructwa firm w branży budowlanej w tym kraju i to stanowiło przyczynę niezawarcia umowy przyrzeczonej, stanowi polemikę z ustaleniami faktycznymi poczynionymi przez Sąd pierwszej instancji i nie znajduje uzasadnienia w materiale procesowym zebrany w sprawie. Z tych przyczyn zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie mógł odnieść skutku.

Za nietrafny należy uznać zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. przez oddalenie zgłoszonego w odpowiedzi na pozew wniosku dowodowego o przesłuchanie w charakterze strony pozwanej członków zarządu (...) Spółki z o.o. T. W. i W. K.. W ocenie skarżącej ustalenie zgodnego zamiaru stron w procesie wykładni postanowień umowy przedwstępnej jest niemożliwe bez przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron. Polemizując z tak postawioną tezą należy wskazać, że podstawową rolę przy wykładni oświadczeń woli złożonych w formie pisemnej pełni dokument, w którym nadano określone brzmienie interpretowanym oświadczeniom woli. Zasadnicze znaczenie należy nadać językowym regułom znaczeniowym, co jednak nie oznacza, że stanowią one wyłączną podstawę ustalenia sensu złożonych przez strony oświadczeń woli. W świetle art. 65 § 2 k.c. wykładnia umowy wymaga bowiem analizy zgodnego zamiaru stron i celu umowy, którą należy dokonywać z uwzględnieniem całego kontekstu oświadczeń badanych w aspekcie treści, jak i okoliczności, w których zostały one złożone. W doktrynie i judykaturze wskazuje się, że przy dokonywaniu wykładni oświadczeń woli znaczenie mają tylko zewnętrzne, poznawalne okoliczności jego złożenia, a nie subiektywne przekonanie osoby składającej to oświadczenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 1960 r., III CR 436/60, OSNPG 1961, nr 6, poz. 27 oraz S. Grzybowski [w:] System prawa cywilnego, t. I, Warszawa 1974, s. 532). Do najważniejszych pozajęzykowych okoliczności branych pod uwagę przy wykładni oświadczeń woli zalicza się na ogół: przebieg negocjacji stron, przebieg ich dotychczasowej współpracy, dotychczasową praktykę w kwestii rozliczeń, zachowanie stron, ich doświadczenie, profesjonalizm oraz rozumienie tekstu, okoliczności sporządzenia lub odbioru tekstu pisanego, powszechne znaczenie nadawane postanowieniom i wyrażeniom w danej branży itp. Sąd Apelacyjny pogląd ten aprobuje.

W rozpoznawanej sprawie materiał dowodowy obejmujący m.in. zeznania świadków: notariusza, prawników reprezentujących obie strony w trakcie negocjacji, pozwolił na ustalenie kontekstu sytuacyjnego czyli okoliczności towarzyszących zawarciu umowy przedwstępnej. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że strony są przedsiębiorcami, w negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy przedwstępnej były reprezentowane przez prawników, a umowa przedwstępna została sporządzona przed notariuszem. W konsekwencji podstawowe znaczenie w procesie wykładni jej postanowień powinny mieć językowe reguły znaczeniowe, a jedynie pomocniczo kontekst sytuacyjny. (tak też Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 21 stycznia 2014 roku, VI ACa 1358/13, Lex 1438317). Subiektywne przekonanie osób składających oświadczenie woli w imieniu pozwanej Spółki nie może stanowić wskazówki w procesie rekonstrukcji treści myślowych wyrażonych w oświadczeniu woli. Nie należy również zapominać, że dowód z przesłuchania stron ma znaczenie subsydiarne i może zostać dopuszczony, jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 299 k.p.c.). W ocenie Sądu Apelacyjnego materiał procesowy zebrany przez Sąd Okręgowy pozwolił na odtworzenie zgodnego zamiaru stron i celu umowy przedwstępnej, a więc przeprowadzenie dowodu z przesłuchania członków zarządu (...) Spółki z o.o. w charakterze strony pozwanej było zbędne. Poza tym wiarygodność tego dowodu ze względu na trwający od 2009 roku spór sądowy, w którym obie strony przedstawiły własną interpretację dokonanych czynności prawnych, mogłaby budzić wątpliwości. W konsekwencji Sąd Apelacyjny aprobuje ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego. Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w przypadku zaskarżonego orzeczenia, którego uzasadnienie spełnia wymagania wynikające z art. 328 § 2 k.p.c.

Uzasadniony okazał się natomiast zarzut naruszenia art. 395 § 1 k.c. i jego uwzględnienie doprowadziło do zmiany zaskarżonego wyroku.

Problem, który wyczerpuje istotę rozpoznawanej sprawy sprowadza się do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy w ustalonym w rozpoznawanej sprawie stanie faktycznym skuteczne odstąpienie od umowy przedwstępnej stanowi umowną przesłankę powstania roszczenia o zapłatę kary umownej.

Podejmując próbę rozwiązania tak postawionego problemu należy w pierwszej kolejności wyjaśnić, że zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie i piśmiennictwie poglądem umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, ponieważ pomiędzy świadczeniami stron tej umowy nie zachodzi stosunek odpłaty, charakterystyczny dla umów wzajemnych (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z 14 grudnia 1999 r., II CKN 624/98, OSNC 200/6/120 oraz w wyroku z dnia 12 czerwca 2013 r., II CSK 655/12, Lex 1363193). W konsekwencji nie znajdują do niej zastosowania przepisy o wykonaniu i skutkach niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych (art. 487-497 k.c.), a w szczególności art. 491 k.c. regulujący przesłanki ustawowego prawa odstąpienia od umowy wzajemnej. Z tego względu odstąpienie, o którym mowa w § 11 ust. 2 umowy przedwstępnej, może odnosić się jedynie do umownego prawa odstąpienia. Należy zatem rozważyć, czy strony wprowadziły takie dodatkowe zastrzeżenie umowne do umowy przedwstępnej, a następnie czy kupujący skutecznie odstąpił od tej umowy oraz wyjaśnić cel powiązania kary umownej z umownym prawem odstąpienia.

Według art. 395 § 1 k.c. do elementów obligatoryjnych zastrzeżenia prawa odstąpienia od umowy należy: określenie strony stosunku obligacyjnego, której przysługuje odstąpienie oraz wskazanie terminu, po upływie którego prawo odstąpienia wygasa. W uzasadnieniu wyroku z dnia 18 października 2012 roku (V CSK 417/11, Lex 1311854) Sąd Najwyższy przyjął, że termin ten powinien być określony w taki sposób, aby możliwe było jego jednoznaczne umiejscowienie w czasie. Podkreślił, że jego funkcją jest ograniczenie stanu niepewności co do skorzystania przez jednego z kontrahentów z umownego prawa odstąpienia. Ze względu na tę właśnie funkcję w piśmiennictwie i judykaturze przeważa pogląd, że art. 395 §1 zd. 1 k.c. ma charakter imperatywny, a brak oznaczenia przez strony terminu końcowego na wykonanie prawa odstąpienia powoduje nieważność poczynionego zastrzeżenia na podstawie art. 58 § 3 k.c. (por. P. Drapała [w:] System Prawa Prywatnego. Prawo zobowiązań część ogólna, tom 5, pod red. E. Łętowskiej, s. 1105 oraz orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia: 18 października 2012 roku, V CSK 417/11, Lex 1311854 i 13 czerwca 2013 r. IV CSK 668/12, Lex 1365727). Wyjaśnia się, że brak ograniczenia prawa odstąpienia terminem końcowym prowadziłby do powstania nieracjonalnego stanu niepewności i pozbawienia drugiej strony trwałego czerpania korzyści z zawartej umowy. Z tego powodu ustawodawca, wprowadzając wymaganie oznaczenia terminu końcowego, ograniczył swobodę kształtowania prawa odstąpienia w celu zapewnienia stabilności relacji obligacyjnych i ochrony zasady pacta sunt servanda. W wyroku z dnia 13 czerwca 2013 roku (IV CSK 668/12, Lex 1365727) Sąd Najwyższy zanegował prezentowany w piśmiennictwie przez M. W. (Umowne prawo odstąpienia, Warszawa 2010, s. 84) pogląd, że zasadzie swobody umów nie sprzeciwia się postanowienie umowy, według którego stronie przysługuje kara umowna na wypadek odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie kontrahenta bez wskazania terminu końcowego do wykonania umownego prawa odstąpienia. Powołał się na utrwalony w orzecznictwie pogląd, że przesłanką umownego zastrzeżenia odstąpienia od umowy jest określenie terminu, w którym może to nastąpić, co stosuje się do każdego wypadku takiego zastrzeżenia. Ten pogląd Sąd Apelacyjny aprobuje.

Przenosząc te rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy należy stwierdzić, że postanowienie umowy przedwstępnej (§ 11 ust. 2), w którym strony przyznały kupującemu prawo odstąpienia od umowy w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 października 2008 roku z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi sprzedający, jest bezwzględnie nieważne (art. 58 § 3 k.c.), ponieważ nie określa terminu końcowego wykonania tego prawa

przez kupującego. Treść umowy przedwstępnej uzasadnia nawet wniosek dalej idący, a mianowicie, że strony w ogóle nie wprowadziły do tej umowy dodatkowego zastrzeżenia umownego w postaci prawa odstąpienia, a § 11 ust. 2 umowy regulujący przesłanki dochodzenia kary umownej odwołuje się do ustawowego prawa odstąpienia od umowy wzajemnej (art. 491 k.c.). Jest to uzasadnione tym, że jedynym fragmentem rozbudowanej umowy przedwstępnej, w którym kontrahenci odwołują się do prawa odstąpienia od umowy jest postanowienie zawarte w § 11 ust. 2, w którym mowa o doręczeniu sprzedającemu oświadczenia kupującego o odstąpieniu od umowy, co stanowi przesłankę wymagalności roszczenia o zapłatę kary umownej. W umowie przedwstępnej brak natomiast postanowienia konstruującego obligatoryjne elementy umownego prawa odstąpienia, a więc wskazania strony stosunku obligacyjnego, której prawo to przysługuje i terminu końcowego jego wykonania. Nawet gdyby nie podzielać przedstawionej oceny jurydycznej, to bez wątplenia brak terminu końcowego wykonania prawa odstąpienia przesądza o bezwzględnej nieważności tego dodatkowego zastrzeżenia umownego. Nie wchodziłoby natomiast w rachubę ustawowe prawo odstąpienia (art. 491 k.c.), ponieważ umowa przedwstępna, co wyjaśniono na wstępie, nie jest umową wzajemną.

Wbrew stanowisku strony powodowej sam upływ terminu, w którym miała zostać zawarta umowa przyrzeczona, nie prowadzi do wygaśnięcia zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej i nie czyni tym samym bezprzedmiotowym oświadczenia jednej ze stron o odstąpieniu od tej umowy. Według ugruntowanego w judykaturze poglądu określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, lecz terminem spełnienia świadczenia. Jeżeli umowa przedwstępna spełnia warunki konieczne dla ważności umowy przyrzeczonej, upływ określonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do jej zawarcia, lecz przeciwnie z chwilą nadejścia terminu umowy przyrzeczonej wymagalne staje się roszczenie osoby uprawnionej o zawarcie tej umowy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 grudnia 2000 r., II CKN 624/98, OSNC 2000/6/120 i z dnia 13 czerwca 2012 roku II CSK 614/11, Lex 1231314). Aprobując to stanowisko należy wyjaśnić, że w realiach rozpoznawanej sprawy skorzystanie przez kupującego z umownego prawa odstąpienia po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej nie było pozbawione sensu, ponieważ w razie skutecznego wykonania doprowadziłoby do wygaśnięcia umowy przedwstępnej ze skutkiem *ex tunc*, czego efektem byłaby utrata przez obie strony roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej. Należy podkreślić, że zgodnie z art. 483 § 2 k.c. dłużnik nie może bez zgody wierzyciela zwolnić się z obowiązku wykonania zobowiązania przez zapłatę kary umownej. Z tego względu powiązanie roszczenia o zapłatę kary umownej z odstąpieniem od umowy miało na celu zwolnienie dłużnika z obowiązku wykonania zobowiązania w sytuacji, w której ziszczyły się przesłanki powstania roszczenia o zapłatę kary umownej. Taki sens uwarunkowania roszczenia o zapłatę kary umownej uprzednim skutecznym odstąpieniem od umowy przedwstępnej wynika z wykładni postanowienia zawartego w § 11 ust. 2 tej umowy, której Sąd Apelacyjny dokonał w oparciu o językowe reguły znaczeniowe przy uwzględnieniu funkcji instytucji prawnych, którymi strony posłużyły się określając swoje obowiązki na wypadek nienależytego wykonania umowy przez jedną z nich. Strona powodowa, która prezentowała w toku postępowania apelacyjnego tezę, że przesłanką dochodzenia kary umownej było jedynie doręczenie sprzedającemu oświadczenia kupującego o odstąpieniu od umowy przedwstępnej- bez względu na jego prawną skuteczność- nie zgłosiła żadnych wniosków dowodowych pozwalających na poczynienie ustaleń, że taki właśnie był zgodny zamiar stron i cel umowy przedwstępnej (art. 65 § 2 k.c.). W ocenie Sądu Apelacyjnego taka interpretacja § 11 ust. 2 umowy zakłada nieracjonalne działanie kontrahentów, którzy jako przedsiębiorcy korzystający z profesjonalnej obsługi prawnej na etapie negocjowania i redagowania postanowień umowy przedwstępnej, wykorzystują instytucje prawne ukształtowane normatywnie (kara umowna, umowne prawo odstąpienia), zakładając jednocześnie, że ich realizacja nie musi być skuteczna. Analiza treści umowy przedwstępnej prowadzi do przeciwnych wniosków. O tym, że strony przywiązywały znaczenie do skuteczności odstąpienia świadczyć może bowiem postanowienie §11 ust. 3 tej umowy, według którego w oświadczeniu o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. jako przesłankę nadania aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności strony również wskazały oświadczenie kupującego o odstąpieniu od umowy przedwstępnej.

W konkluzji należy stwierdzić, że stosownie do § 11 ust. 2 umowy przedwstępnej, kara umowna została zastrzeżona na rzecz kupującego na wypadek niezawarcia umowy przyrzeczonej w terminie uzgodnionym w umowie przedwstępnej z przyczyn leżących po stronie sprzedającego, po uprzednim odstąpieniu od umowy przez kupującego tak, aby nie mógł

on żądać obok kary umownej wykonania umowy przedwstępnej. Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, że skoro karę umowną powiązano z odstąpieniem od umowy, to jeżeli do niego nie doszło ze względu na nieważność bezwzględnie zastrzeżenia umownego prawa odstąpienia, to nie ziszcila się przesłanka powstania roszczenia o zapłatę kary umownej. W tej sytuacji kupujący mógł żądać wykonania umowy przedwstępnej, ponieważ pomimo upływu terminu, w który miała być zawarta umowa przyrzeczona, zobowiązanie do jej zawarcia nie wygasło. Identyczne stanowisko odnośnie do znaczenia powiązania kary umownej z prawem odstąpienia od umowy zaprezentował Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 6 maja 2004 (II CK 261/03, Lex 174165)

Zarzut naruszenia art. 89 k.c. okazał się chybiony. Wbrew stanowisku skarżącego powstanie skutków czynności prawnej może zostać uzależnione od wykonania bądź niewykonania przez stronę zobowiązania, a więc zdarzenia przyszłego i niepewnego stanowiącego warunek w rozumieniu art. 89 k.c. Takiemu stanowisku, które Sąd Apelacyjny podziela, dał wyraz Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 22 marca 2013 roku (III CZP 85/12, OSNC 2013/1/132), opowiadając się za dominującym stanowiskiem judykatury, że - co do zasady - dopuszczalne jest 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. Podlega ono jednak ocenie w płaszczyźnie przesłanek wyznaczonych treścią art. 353¹ k.c., z uwzględnieniem normatywnej konstrukcji warunku przewidzianej w art. 89 k.c.

Nawiązując do ustalonego w rozpoznawanej sprawie stanu faktycznego należy wskazać, że opisane w § 9 umowy przedwstępnej zdarzenia, od których strony uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej, a precyzyjniej ujmując powstanie skutku prawnego umowy przedwstępnej czyli roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, stanowią zobowiązania sprzedającego do podjęcia określonych czynności przygotowawczych poprzedzających zawarcie umowy przyrzeczonej. W praktyce obrotu prawnego bardzo często strony umowy przedwstępnej uzależniają zawarcie umowy przyrzeczonej od dokonania czynności prawnych lub faktycznych w celu zwiększenia bezpieczeństwa transakcji czy zaspokojenia konkretnego interesu nabywcy związanego z przedmiotem umowy przyrzeczonej. Należą do nich np. wykreślenie hipoteki obciążającej nieruchomości, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub pozwolenia na budowę, geodezyjne wydzielenie działki z większej nieruchomości. Jak wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniach z dnia 14 grudnia 1999 r. (II CKN 624/98, OSNC 2000/6/120), z dnia 2 października 2008 r. (II CSK 212/08, OSNC-ZD 2009/3/160), z dnia 10 października 2008 r. (II CSK 215/08, OSNC-ZD 2009/1/28) i z dnia 14 grudnia 2011 roku (I CSK 149/11, OSNC-ZD 2013/1/16) choć umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, w ramach swobody kontraktowania, strony mogą w niej zobowiązać się do innych obowiązków niż wynikające z jej *essentiale negotii*, pod rygorem odstąpienia od tej umowy. Niewykonanie takiego dodatkowego zastrzeżenia umownego stanowi niewykonanie umowy przedwstępnej i uzasadnia skorzystanie z umownego prawa odstąpienia od tej umowy. Reasumując należy przyjąć, że określone w § 9 ust. 3 zdarzenie polegające na uzyskaniu przez sprzedającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę stanowiło warunek zawieszający o charakterze mieszanym, ponieważ jego ziszczenie było zależne nie tylko od woli pozwanej, ale i organu prowadzącego postępowanie administracyjne. Było jednocześnie zobowiązaniem sprzedającego wynikającym z umowy przedwstępnej. Z tych przyczyn zarzut naruszenia art. 89 k.c. nie mógł odnieść skutku

Nietrafny okazał się także zarzut naruszenia art. 123 § 1 pkt 1 k.c.

Według utrwalonego w piśmiennictwie stanowiska w przypadku przerwania biegu przedawnienia przez wytoczenie powództwa bieg terminu przerywa się w dniu wniesienia pozwu, ponieważ ustawodawca wiąże ten skutek z czynnością wierzyciela, a nie sądu, np. doręczeniem pozwu (zob. T. Pałdyna, Przedawnienie w prawie polskim. Warszawa 2009, s. 187). Pozew wywołuje skutki prawne od chwili wniesienia, a więc zgodnie z art. 165 § 2 k.p.c. od momentu złożenia pisma w sądzie albo oddania w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego (art. 165 § 2 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed 17 sierpnia 2013 roku). W konsekwencji zarzut przedawnienia dochodzonego przez powódkę roszczenia okazał się nieusprawiedliwiony z uwagi na skuteczne przerwanie biegu przedawnienia wniesieniem pozwu o zapłatę kary umownej.

Z tych względów zaskarżony wyrok należało zmienić i oddalić powództwo (art. 386 § 1 k.p.c.) oraz obciążyć powódkę jako stronę przegrywającą spór kosztami procesu za obie instancje (art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i § 6 pkt 7 oraz § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, t.j. Dz.U. 2013, poz. 490).