

## Wyrok z dnia 5 września 2001 r., I CKN 214/99

**Określenie terminu wymaganego w art. 389 k.c. może polegać na zobowiązaniu się strony do wykonania czynności koniecznych do zawarcia umowy przyrzeczonej, jeżeli istota i charakter tych czynności wskazują, że ich dokonanie jest niewątpliwe.**

*Sędzia SN Tadeusz Żyznowski (przewodniczący, sprawozdawca)*

*Sędzia SN Antoni Górski*

*Sędzia SN Barbara Myszka*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Jolanty K. przeciwko Wojciechowi S. o złożenie oświadczenia woli, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 5 września 2001 r. na rozprawie kasacji powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 lipca 1998 r.

zmienił zaskarżony wyrok i oddalił apelację pozwanego Wojciecha S. od wyroku Sądu Wojewódzkiego w Warszawie z dnia 22 maja 1997 r. oraz nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Warszawie) kwotę 383,22 zł tytułem uzupełnienia wynagrodzenia biegłego i zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3500 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za wszystkie instancje.

### Uzasadnienie

Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo po ustaleniu, że strony zawarły w 1987 r. umowę przedwstępną, w której ustaliły istotne postanowienia przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. F. nr 14 m. 51. Pozwany Wojciech S. zobowiązał się do zbycia tego lokalu po „załatwieniu wszelkich formalności” związanych z przekształceniem przysługującym mu prawa typu lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu. W uwzględnieniu wniosku pozwanego z dnia 26 maja 1987 r. uzyskał on – z mocą od 1 lipca 1987 r. – spółdzielcze własnościowe prawo do spornego lokalu. Pozwany

uchylił się od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c.).

W uwzględnieniu apelacji pozwanego Wojciecha S. Sąd Apelacyjny uchylił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił. Podzielając w całości ustalenia faktyczne dokonane w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, Sąd drugiej instancji zaaprobował w całości dokonane w zaskarżonym wyroku ustalenia, jednakże – w ocenie tego Sądu – określenie terminu, że do zawarcia umowy dojdzie po "załatwieniu formalności" jest oznaczeniem nie dającym się z góry i bez żadnych trudności ustalić. W dacie zawarcia umowy przedwstępnej pozwanemu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a o zmianie jego statusu mógł rozstrzygnąć właściwy organ spółdzielni mieszkaniowej, co wyklucza przyjęcie, że określenie przez strony terminu spełnia wymagania z art. 389 k.c.

Kasację złożyła powódka Jolanta K. Skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 378 § 1, art. 382 w związku z art. 224 § 1, art. 233 § 1 i art. 328 k.p.c. Ponadto – powołując się na wypowiedzi w doktrynie i orzecznictwie – skarżąca zarzuciła błędną wykładnię art. 389 k.c. co do sposobu wyznaczenia terminu przez pominięcie określeń przybliżonych np. „na wiosnę”, „po żniwach”, „po świętach”, lub też uzależniających termin od zdarzenia przyszłego bliżej nie określonego w czasie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Umowa przedwstępna, poprzedzająca zawarcie umowy definitywnej, pełni – obok funkcji pomocniczej – także funkcję gwarancyjną, zapewniając, po spełnieniu określonych wymagań, dojście do skutku umowy przyrzeczonej. Jak stanowi art. 389 k.c., umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej oraz termin, w ciągu którego ma być ona zawarta. Oznaczenie terminu jest niezbędnym elementem treści umowy przedwstępnej. Służy on kształtowaniu się zachowań stron w przyszłości, a zastrzeżenie terminu ogranicza, co trafnie podkreślił Sąd Apelacyjny, stan niepewności co do istnienia stosunku prawnego. Nieograniczona w czasie niepewność co do związania umową budziłaby wątpliwości przede wszystkim z punktu widzenia zasady ochrony bezpieczeństwa prawnego właściwość i mogłaby naruszać właściwość stosunku prawnego.

Artykuł 389 k.c. nie zawiera bliższych wskazań, dopuszczalnych sposobów

oznaczenia przez strony umowy przedwstępnej terminu, w ciągu którego ma dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej. W tym stanie rzeczy zrozumiałe są zróżnicowane poglądy w odniesieniu do sposobu i precyzji określenia tego terminu, trudno bowiem wyrazić tutaj jednoznaczną regułę wobec zróżnicowanych sytuacji i różnorodnych przeszkód, mogących uniemożliwić dłużnikowi skuteczność działania, do którego się zobowiązał w dążeniu do osiągnięcia pewnego rezultatu i celu umowy (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 1958 r., 1 CO 11/58, OSPiKA 1959, nr 10, poz. 256).

W myśl powołanej wyżej uchwały, postanowienia umowy przedwstępnej, że przyrzeczona nią umowa zostanie zawarta po załatwieniu przez jedną lub przez obie strony formalności umożliwiających tę czynność prawną, czyni zadość wymogowi zastrzeżenia terminu przewidzianemu w art. 62 § 1 k.z. tylko wówczas, gdy zamierzony przez strony wynik odpowiednich starań jest dostatecznie pewny. Istotną cechą każdego terminu, w odróżnieniu od warunku, jest to, że termin jest zdarzeniem, które (wcześniej czy później) nastąpi na pewno. Skutek czynności prawnej ograniczonej terminem jest wprawdzie odsunięty, lecz niewątpliwy. Nie można zatem negować postanowienia umowy przedwstępnej stwierdzającego, że umowa definitywna zostanie zawarta po ziszczeniu się określonego zdarzenia i to bez wyrażenia oceny, jak uczynił Sąd drugiej instancji, czy załatwienie tej formalności należy do zdarzeń pewnych, którego wynik można przewidzieć.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie wyjaśniono, jakimi formalnościami zamierzona przez strony czynność uzyskania własnościowego prawa do spornego lokalu była skrępowana w stopniu uniemożliwiającym uzyskanie określonego statusu tego lokalu. Z ustaleń wynika, że przydział własnościowego prawa do lokalu (z mocą od dnia 1 lipca 1987 r.) nastąpił w uwzględnieniu wniosku pozwanego z dnia 26 maja 1987 r. Z faktu, że nastąpił on tylko w dwa dni po przyjęciu przez pozwanego od powódki pełnej uzgodnionej ceny za sporny lokal płynie niewątpliwy wniosek, że strony dokonując rozliczeń finansowych (bliżej przytoczonych w uzasadnieniu orzeczeń Sądów obu instancji) przyjmowały, iż załatwienie tej formalności – jak to zostało w umowie określone – jest pewne. Widoczną współzależność pomiędzy zapłatą ceny nabycia lokalu a zmianą jego statusu podkreślił Sąd pierwszej instancji, natomiast całkowicie pominął – przy ferowaniu orzeczenia reformatoryjnego – Sąd Apelacyjny. Pominął również, że strony uzależniły termin przewidziany w art. 389 k.c. od zdarzenia przyszłego, lecz

dostatecznie pewnego co do jego nastąpienia. Uwzględnienie żądania powódki skierowane względem kontrahenta, a wynikającego z ustalonych i długotrwałych więzi stron, nie godzi w bezpieczeństwo prawne i respektuje autonomię woli obu stron zawartej umowy. Realizacja tej umowy w drodze wymuszenia określonego zachowania się dłużnika nie narusza – wbrew odmiennemu zapatrywaniu wyrażonemu w zaskarżonym wyroku – art. 389 k.c.

Orzeczenie Sądu Apelacyjnego oparte zostało na błędnym zastosowaniu prawa materialnego (art. 393<sup>15</sup> k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 1 lipca 2000 r.). Ustalony prawidłowo i bez naruszenia powołanych w kasacji przepisów postępowania stan faktyczny pozwalał na wydanie orzeczenia co do istoty sprawy.