



Sygn. akt IV CSK 197/13

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 16 stycznia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)  
SSN Dariusz Dończyk  
SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z powództwa V. Spółki Akcyjnej z siedzibą w G.  
przeciwko P.G.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 16 stycznia 2014 r.,  
skargi kasacyjnej strony powodowej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 12 października 2012 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i  
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 października 2012 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację strony powodowej od wyroku Sądu pierwszej instancji oddalającego powództwo o zobowiązanie pozwanego - w wykonaniu umowy przedwstępnej - do złożenia opisanego w pozwie oświadczenia woli stwierdzającego, że sprzedaje on stronie powodowej określoną w umowie przedwstępnej i w pozwie sieć telewizji kablowej jak również nakłady i prawo do nakładów poniesionych na wskazaną w umowie przedwstępnej i w pozwie sieć telewizji kablowej oraz prawa przysługujące pozwanemu na podstawie umowy z dnia 16 listopada 1993r. zawartej ze Spółdzielnią Mieszkaniową „J”.

Sądy ustaliły między innymi, że strony zawarły w dniu 31 lipca 1998 r. umowę dzierżawy, w której pozwany - oświadczając, że jest operatorem sieci telewizji kablowej i właścicielem instalacji wewnątrzbudynkowej obejmującej określone budynki mieszkalne oraz operatorem i właścicielem sieci telewizji kablowej w pozostałych opisanych w umowie budynkach - wydzierżawił te sieci stronie pozwanej. W dniu 5 sierpnia 1998 r. strony podpisały aneks do powyższej umowy, w którym w § 20 zawarły oświadczenie, że po zakończeniu umowy dzierżawy dzierżawca ma prawo pierwokupu sieci telewizji kablowej objętych umową oraz nakładów poczynionych na zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „J.” w O., a także praw wydzierżawiającego wynikających z umowy z dnia 16 listopada 1993 r. zawartej z tą Spółdzielnią. Strony uzgodniły cenę powyższej transakcji na kwotę 2 400 000 zł plus VAT, stwierdziły, że realizacja prawa pierwokupu sieci nastąpi po zapłacie pełnej kwoty czynszu dzierżawnego lub po zakończeniu umowy dzierżawy i po zakończeniu tej umowy żadna ze stron nie ma prawa odmówić zawarcia umowy kupna-sprzedaży na żądanie drugiej strony.

Po zakończeniu umowy dzierżawy strona powodowa, powołując się na § 20 powyższej umowy, wezwała pozwanego do zawarcia umowy sprzedaży sieci telewizji kablowej. Od lipca 2008 r. strony prowadziły pertraktacje w tym przedmiocie, nie osiągając porozumienia. W dniu 8 kwietnia 2009 r. pozwany zawarł w formie aktu notarialnego z „P.” spółką z o.o., spółką komandytowo-akcyjną w C. warunkową umowę sprzedaży

wewnątrzbudynkowej sieci telewizji kablowej opisanej w umowie oraz wszelkich wierzytelności i roszczeń o zwrot nakładów bądź ich wartości lub o wydanie rzeczy, także opisanych w umowie, pod warunkiem nie skorzystania przez stronę powodową z prawa pierwokupu, o czym pozwany zawiadomił stronę powodową wzywając ją do złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Strona powodowa uznała to wezwanie za bezprzedmiotowe stwierdzając, że umowa dzierżawy stron nie przewidywała prawa pierwokupu i wezwała pozwanego do zawarcia umowy sprzedaży określonej w § 20 umowy dzierżawy.

W dniu 11 maja 2009 r. strona powodowa wystąpiła z dwoma pozwami: z pozwem w rozpoznawanej sprawie oraz z pozwem o stwierdzenie nieważności ewentualnie o uznanie za bezskuteczną wobec powoda na podstawie art. 59 k.c. warunkowej umowy sprzedaży z dnia 8 kwietnia 2009 r. Druga sprawa otrzymała w Sądzie Okręgowym w O. sygn. akt I C .../09 i postępowanie w niej zostało zawieszono do czasu zakończenia postępowania w sprawie niniejszej. W rozpoznawanej obecnie sprawie Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 7 września 2010 r. także zawiesił postępowanie na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c., jednak w wyniku zażalenia strony powodowej Sąd Apelacyjny postanowieniem z dnia 17 stycznia 2011 r. uchylił postanowienie o zawieszeniu uznając między innymi, że to niniejsza sprawa ma prejudycjalny charakter wobec sprawy IC .../09, a nie odwrotnie.

Rozpoznając roszczenie strony powodowej zgłoszone w rozpoznawanej sprawie, Sądy obu instancji uznały, że § 20 umowy dzierżawy z dnia 31 lipca 1998 r. nie kreował prawa pierwokupu, jak twierdził pozwany, lecz stanowił umowę przedwstępną (art. 389 k.c.), w której strony zobowiązały się do zawarcia w określonym terminie przyrzeczonej umowy sprzedaży opisanych w umowie przedwstępnej sieci telewizji kablowej oraz innych praw związanych z siecią za określoną w umowie cenę. Wobec nie zawarcia umowy przyrzeczonej stronie powodowej służyło na podstawie art. 390 § 2 k.c. roszczenie o zobowiązanie pozwanego do jej zawarcia przez złożenie oświadczenia woli o sprzedaży stronie powodowej określonych rzeczy i praw za ustaloną cenę, z takim skutkiem, że wyrok uwzględniający powództwo zastępuje tę umowę (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c.). Ponieważ jednak pozwany zbył osobie trzeciej na podstawie warunkowej

umowy sprzedaży z dnia 8 kwietnia 2009 r. rzeczy i prawa, które zgodnie z umową przedwstępną obowiązany był zbyć stronie powodowej, utracił w wyniku tego uprawnienie do zawarcia ze stroną powodową skutecznej umowy sprzedaży tych rzeczy i praw. Sąd Apelacyjny stwierdził, że wprawdzie przedmiotem świadczenia z umowy przedwstępnej jest złożenie określonego oświadczenia woli, jednak spór o zawarcie umowy nie obejmuje tylko abstrakcyjnie rozumianego prawa żądania złożenia takiego oświadczenia przez dłużnika ale rozciąga się także na treść składanego oświadczenia w tym na przedmiot, którego dotyczy czynność prawna. W przypadku umowy sprzedaży jako czynności prawnej o podwójnym skutku zobowiązująco-rozporządzającym, sporem objęte jest także prawo własności rzeczy. Jeżeli zatem dłużnik przed procesem zbył przedmiot przyrzeczonej umowy sprzedaży, to wierzyciel został pozbawiony, z przyczyn leżących po stronie dłużnika, możliwości skutecznej realizacji świadczenia z umowy przedwstępnej o skutku silniejszym i służy mu jedynie roszczenie odszkodowawcze, obejmujące wszelkie szkody. Uzasadniało to oddalenie powództwa w odniesieniu do tych rzeczy i praw, które były przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 8 kwietnia 2009 r., a w pozostałym zakresie oddalenie powództwa było uzasadnione tym, że pozwany nigdy nie był właścicielem pozostałych sieci, a jedynie operatorem.

Niezależnie od tego Sąd Apelacyjny stwierdził, iż żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej nie mogło być uwzględnione także dlatego, że strona powodowa dopiero w pozwie bliżej określiła przedmiot umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej, który na podstawie § 20 umowy dzierżawy jest trudny do zidentyfikowania a nie do Sądu należy ocena, czy w pozwie chodzi o te same przedmioty, które zostały wskazane w § 20 umowy dzierżawy i w załączniku do niej. Podobne zastrzeżenia budzi, zdaniem Sądu, sposób rozliczenia transakcji określony w pozwie, który jest inny niż przyjęty przez strony w § 20 umowy dzierżawy, a taka zmiana byłaby możliwa tylko za zgodą drugiej strony, która jednak kwestionowała powództwo w całości. W konsekwencji również te okoliczności uzasadniały oddalenie powództwa.

Sąd drugiej instancji stwierdził ponadto, że Sąd Okręgowy wydając wyrok nie był związany stanowiskiem Sądu Apelacyjnego o prejudycjalnym charakterze rozpoznawanej sprawy w stosunku do sprawy I C .../09, zajętych w uzasadnieniu

postanowienia o uchyleniu postanowienia o zawieszeniu postępowania. Jednocześnie wskazał, że strona powodowa w rozpoznawanej sprawie nie zgłosiła roszczenia o ustalenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 8 kwietnia 2009 r. ani o uznanie tej umowy za bezskuteczną wobec niej na podstawie art. 59 k.c. i twierdziła, że dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności te nie mają znaczenia. Dlatego, zdaniem Sądu Apelacyjnego, słusznie Sąd pierwszej instancji nie badał ważności ani skuteczności umowy sprzedaży z dnia 8 kwietnia 2009 r., a ograniczył się do badania z urzędu, czy sam fakt, że przedmiotem tej umowy był przedmiot umowy przyrzeczonej powoduje nieważność umowy sprzedaży, słusznie uznając, że ta okoliczność nie skutkuje nieważnością umowy z dnia 8 kwietnia 2009 r. Do badania innych kwestii związanych z ważnością tej umowy nie miał podstaw faktycznych w zgłoszonym przez stronę powodową materiale dowodowym. Sąd Apelacyjny stwierdził, że Sąd Okręgowy słusznie też pominął wniosek strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z akt sprawy I C .../09 i z odpowiedzi na pozew w sprawie VI GC .../09/W Sądu Rejonowego w G., skoro jednocześnie strona powodowa uznała okoliczności dotyczące nieważności i bezskuteczności umowy sprzedaży za bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd Apelacyjny oddalił też na podstawie art. 381 k.p.c. wnioski dowodowe zgłoszone w apelacji, uznając je za spóźnione.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach strona powodowa w ramach pierwszej podstawy zarzuciła naruszenie: art. 390 w zw. z art. 64 k.c., oraz art. 155 § 1 i art. 510 § 1 k.c. przez błędne przyjęcie, że roszczenie strony powodowej o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży dla swej skuteczności wymaga tego, by dłużnikowi zobowiązanemu do zawarcia tej umowy przysługiwało w dniu orzekania prawo własności przedmiotu sprzedaży, jak również przez utożsamienie niemożności skutecznej realizacji świadczenia z umowy przedwstępnej o skutku silniejszym z trwałą niemożliwością świadczenia w rozumieniu art. 493 § 1 k.c.; art. 169 k.c. i art. 390 w zw. z art. 64 k.c. przez niezastosowanie art. 169 § 2 k.c. w odniesieniu do sieci innych niż położone w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „J.” i bezzasadne oddalenie powództwa także w tym zakresie oraz art. 65 k.c. przez dokonanie literalnej tylko i błędnej wykładni oświadczenia woli stron zawartego w § 20 umowy

dzierżawy w zakresie określenia przedmiotu umowy przyrzeczonej sprzedaży oraz sposobu rozliczenia ceny sprzedaży.

W ramach drugiej podstawy zarzuciła naruszenie art. 316 § 1 i art. 321 § 1 k.p.c. przez nierozpoznanie istoty żądania pozwu w wyniku błędnego przyjęcia, że przedmiotem powództwa było roszczenie o przeniesienie własności sieci telewizji kablowej w wyniku zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, czego powód nie żądał, gdyż istotą jego roszczenia było zobowiązanie pozwanego do złożenia określonej treści oświadczenia woli, skutkującego tym, że pozwany nie będzie miał jakichkolwiek roszczeń do tej sieci, a w takiej sytuacji kwestia własności sieci jest bez znaczenia dla uwzględnienia powództwa; art. 316 § 1, art. 233 § 1 i art. 228 § 2 k.p.c. przez nieuwzględnienie twierdzeń strony powodowej dotyczących nieważności i przyczyn nieważności warunkowej umowy sprzedaży, które Sądy powinny wziąć pod uwagę z urzędu oraz przyjęcie, że strona powodowa powinna twierdzenia te zgłosić w formie zarzutu procesowego; art. 386 § 6 w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. przez stwierdzenie, że Sądy nie były związane oceną prawną i wskazaniem Sądu Apelacyjnego, zawartymi w postanowieniu z dnia 17 stycznia 2011 r. uchylającym postanowienie o zawieszeniu postępowania w sprawie, iż w rozpoznawanej sprawie kwestia ważności i skuteczności warunkowej umowy sprzedaży nie powinna być przesłanką wyrokowania; art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. przez nie zawieszenie postępowania przed Sądem pierwszej ani drugiej instancji do czasu zakończenia sprawy I C .../09, mimo uznania jej prejudycjalnego charakteru w stosunku do rozpoznawanej sprawy; art. 207 § 3 k.p.c. przez nierozpoznanie zarzutu apelacji o uniemożliwieniu stronie powodowej podnoszenia w dalszym postępowaniu twierdzeń i dowodów dotyczących nieważności i bezskuteczności umowy sprzedaży w wyniku wydania przez Sąd pierwszej instancji 14 lipca 2009 r. postanowienia o prekluzji dowodowej; art. 381 k.p.c. przez nie dopuszczenie dowodów na okoliczności nieważności i bezskuteczności umowy sprzedaży, wskazanych w apelacji; art. 316 § 1 i art. 321 § 1 k.p.c. przez oddalenie powództwa w całości, mimo że stwierdzenie Sądu o niezgodności żądania pozwu z treścią umowy przyrzeczonej dotyczyło jedynie rozliczenia ceny sprzedaży oraz art. 316 § 1 i art. 321 § 1 w zw. z art. 230 i art. 229 k.p.c. przez uznanie, że strona powodowa w treści żądania nie zidentyfikowała dostatecznie przedmiotu przyrzeczonej umowy

sprzedaży, choć pozwany nie zakwestionował samego sposobu identyfikacji przedmiotu umowy przyrzeczonej.

Wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania ewentualnie zmianę tego orzeczenia przez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanego na rzecz strony powodowej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany wnosił o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie od strony powodowej na jego rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozstrzygnięcie sprawy zależy od odpowiedzi na pytanie, czy wierzyciel z umowy przedwstępnej, w której dłużnik zobowiązał się do sprzedaży na jego rzecz określonych rzeczy i praw, może skutecznie dochodzić przed sądem zawarcia umowy przyrzeczonej, a więc tzw. roszczenia silniejszego przewidzianego w art. 390 § 2 k.c., w sytuacji gdy przed upływem terminu przedawnienia tego roszczenia oraz przed wytoczeniem o nie powództwa, dłużnik z umowy przedwstępnej zbył osobie trzeciej przedmiot umowy przyrzeczonej, a więc te rzeczy i prawa, które zgodnie z umową przedwstępną obowiązany był sprzedać wierzycielowi. Czy też w takiej sytuacji wierzycielowi z umowy przedwstępnej służy tylko roszczenie odszkodowawcze.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego kwestia ta lub o zbliżonym charakterze, podejmowana była w kilkakrotnie. W wyroku z dnia 3 września 1980 r. IV CR 202/80 (niepubl.), Sąd Najwyższy, odwołując się do zasady *nemo plus iuris in alium transfere potest, quam ipse habet*, która wprawdzie nie została wyrażona normatywnie, jednak niewątpliwie kształtuje w polskim prawie cywilnym stosunki umowne i prawnorzeczowe, stwierdził, że umowa, na podstawie której osoba nie będąca właścicielem nieruchomości oświadcza, iż sprzedaje tę nieruchomość, nie przenosi prawa własności ponieważ nikt nie może przenieść prawa, które mu nie przysługuje. Umowa taka nie jest wprawdzie nieważna, lecz całkowicie bezskuteczna.

W wyroku z 19 listopada 2003 r. V CSK 471/02 (niepubl.), rozważając na gruncie umowy przedwstępnej zobowiązującej dłużnika do zawarcia z wierzycielem

umowy darowizny określonej nieruchomości, czy wierzycielowi służy roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, czy tylko o odszkodowanie w sytuacji, gdy zobowiązany z umowy przedwstępnej zbył tę nieruchomość osobie trzeciej, Sąd Najwyższy uznał, że żądanie w takiej sytuacji zawarcia umowy przyrzeczonej byłoby pozbawione prawnego sensu i bezcelowe. Stwierdził, że wprawdzie nie można mówić o niemożliwości świadczenia w rozumieniu art. 475 § 2 k.c., gdyż przedmiotem świadczenia z umowy przedwstępnej jest złożenie przez dłużnika określonego oświadczenia woli, a to, co do zasady, jest zawsze możliwe, i bez znaczenia jest w tym kontekście zbycie przedmiotu świadczenia z umowy przyrzeczonej, to jednak oświadczenie dłużnika z umowy przedwstępnej o zbyciu na rzecz wierzyciela przedmiotu umowy przyrzeczonej, którego już nie jest właścicielem byłoby od początku bezskuteczne, choć nie dotknięte nieważnością. A zatem w wyniku zbycia przez zobowiązanego z umowy przedwstępnej osobie trzeciej rzeczy, która miała być przedmiotem zbycia w umowie przyrzeczonej, uprawniony wierzyciel z umowy przedwstępnej traci prawny sens egzekwowania skutku silniejszego przewidzianego w art. 390 k.c., gdyż zawarcie umowy od początku bezskutecznej nie może spełnić celu zobowiązania i zaspokoić roszczenia uprawnionego. Jak stwierdził Sąd Najwyższy, to zbycie w istocie pozbawiło uprawnionego przysługującego mu prawa wyboru roszczeń przewidzianych w art. 390 k.c. oraz prawnie skutecznej możliwości żądania zawarcia umowy przyrzeczonej, co otwiera uprawnionemu możliwość zgłoszenia roszczenia odszkodowawczego na ogólnych zasadach.

Dalej idące stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z 18 sierpnia 2010 r. II PK 34/10 (niepubl.) stwierdzając, że choć należy odróżnić świadczenie będące przedmiotem zobowiązania z umowy przedwstępnej, którym jest złożenie oświadczenia woli o zawarciu umowy przyrzeczonej, od świadczenia będącego przedmiotem umowy przyrzeczonej, to jednak niemożliwość świadczenia z umowy przyrzeczonej oznacza w istocie zarazem niemożliwość świadczenia z umowy przedwstępnej, gdyż świadczenie z umowy przedwstępnej obejmuje zobowiązanie do zawarcia skutecznego kontraktu przyrzeczonego. Choć formalnie nie ma niemożliwości świadczenia z umowy przedwstępnej, bo oświadczenie woli o zawarciu umowy przyrzeczonej zawsze jest możliwe, to jednak sam fakt,



że niemożliwe jest zawarcie skutecznej umowy przyrzeczonej, powoduje niemożliwość świadczenia z umowy przedwstępnej i w takiej sytuacji wierzyciel nie może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej a jedynie odszkodowania. Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c., niemożliwość świadczenia z umowy przyrzeczonej należy oceniać według stanu z dnia wyrokowania w sprawie o zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż to z chwilą uprawomocnienia się takiego wyroku dochodzi do zawarcia umowy przyrzeczonej. Niemożliwość świadczenia z umowy przyrzeczonej w dacie prawomocności wyroku zobowiązującego do jej zawarcia jest niemożliwością pierwotną w rozumieniu art. 387 § 1 k.c., skutkującą nieważnością umowy przyrzeczonej. W konsekwencji, jak stwierdził Sąd Najwyższy, wyrok zobowiązujący do zawarcia umowy, której świadczenie jest niemożliwe w dacie prawomocności wyroku, oznaczałoby zobowiązanie przez sąd do zawarcia nieważnej umowy, co jest niedopuszczalne. W takiej sytuacji zatem wierzyciel z umowy przedwstępnej nie może żądać zawarcia umowy przyrzeczonej.

W uchwale z 17 czerwca 2010 r. III CZP 38/10 (OSNC 2011/1/3) Sąd Najwyższy stwierdzając, że art. 192 pkt 3 k.p.c. ma zastosowanie w wypadku zbycia nieruchomości przez dłużnika w toku sprawy o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży tej nieruchomości, odwołał się między innymi do stanowiska zajętego w wyroku z dnia 19 listopada 2003 r. i odniósł się do jego krytyki podjętej w literaturze. Stwierdził, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nie jest dla wierzyciela wartością samą w sobie; stanowi realizację wynikających z umowy przedwstępnej roszczeń, ale jej znaczenie prawne dla wierzyciela polega na skutku zawarcia umowy przyrzeczonej, jakim jest w świetle art. 535 w zw. z art. 155 § 1 k.c. zobowiązanie się dłużnika do przeniesienia własności rzeczy, powodujące przejście własności tej rzeczy. Mimo że świadczeniem obciążającym dłużnika na podstawie umowy przedwstępnej jest tylko złożenie oświadczenia woli o zawarciu umowy przyrzeczonej, to jednak spór obejmuje nie tylko abstrakcyjnie rozumiane prawo żądania złożenia takiego oświadczenia i odpowiadający mu obowiązek dłużnika, lecz rozciąga się także na treść składanego oświadczenia woli, w tym na przedmiot, którego dotyczy czynność prawna. W wypadku umowy sprzedaży, jako czynności o podwójnym skutku zobowiązująco-rozporządzającym, sporem objęte jest także prawo własności

rzeczy, gdyż wyrok uwzględniający powództwo o zawarcie umowy zastępuje taką umowę, a skutkiem tego wyroku powinno być uzyskanie przez wierzyciela własności kupowanej rzeczy. W razie zbycia przedmiotu umowy przyrzeczonej i wydania przez sąd wyroku o zawarcie umowy przeciwko zbywcy, przejście tego obowiązku na nabywcę uzależnione jest od tego, czy prawo do przedmiotu umowy przyrzeczonej nabył w warunkach zapewniających mu ochronę, a za kryterium określające zakres tej ochrony służy stosowany odpowiednio art. 59 k.c.

Podobnych kwestii dotyczy wyrok z dnia 25 stycznia 2013 r., II CSK 317/12 (nie publ.), w którym Sąd Najwyższy przyjął, że wprawdzie zbycie rzeczy nabytej dla dającego zlecenie przez zleceniobiorcę wbrew postanowieniom umowy zlecenia, nie niweczy przewidzianego w art. 64 k.c. roszczenia zleceniodawcy o zobowiązanie zleceniobiorcy do zawarcia umowy przeniesienia na zleceniodawcę własności tej rzeczy, ale stanowi przeszkodę do skutecznego dochodzenia takiego roszczenia. W celu usunięcia tej przeszkody dający zlecenie powinien wystąpić do sądu z powództwem o uznanie sprzedaży tej rzeczy za bezskuteczne wobec niego na podstawie art. 59 k.c. Wytoczenie takiego powództwa jest warunkiem koniecznym do realizacji roszczenia o zobowiązanie do zawarcia umowy przeniesienia własności rzeczy nabytej powierniczo na podstawie umowy zlecenia.

Wszystkie powyższe wyroki dają podstawę do stwierdzenia, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie prezentowane jest stanowisko, iż w sytuacji gdy przedmiotem umowy przedwstępnej jest zawarcie umowy przyrzeczonej o skutku zobowiązująco-rozporządzającym, zbycie przez dłużnika z umowy przedwstępnej przedmiotu umowy przyrzeczonej pozbawia wierzyciela możliwości żądania na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. i art. 390 § 2 k.c. zawarcia umowy przyrzeczonej.

Stanowisko to należy podzielić, stwierdzając, że przeważa ono także w literaturze, w której wskazuje się - podważając stanowisko przeciwne - że w takiej sytuacji niedopuszczalne jest także żądanie przez wierzyciela zawarcia umowy o skutku wyłącznie zobowiązującym, gdyż takie roszczenie nie byłoby roszczeniem o zawarcie umowy przyrzeczonej, jak wymaga tego art. 390 § 2 k.c., skoro umowa przedwstępna przewidywała obowiązek zawarcia umowy

przyrzeczonej o podwójnym skutku: zobowiązująco-rozporządzającym. W ramach art. 390 § 2 k.c. wierzycielowi z umowy przedwstępnej przysługuje bowiem tylko roszczenie o zawarcie takiej umowy, jaka była przyrzeczona, a więc umowy o skutku zobowiązująco-rozporządzającym, jeżeli zawarcie takiej umowy przewidywała umowa przedwstępna, nie zaś umowy innej, o skutku wyłącznie zobowiązującym. Tylko zatem w sytuacji, gdy w umowie przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej o skutku wyłącznie zobowiązującym, zbycie przez dłużnika przedmiotu umowy przyrzeczonej nie pozbawia wierzyciela roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej o skutku wyłącznie zobowiązującym. Jeżeli natomiast w umowie przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej o skutku zobowiązująco-rozporządzającym, wierzyciel w ramach art. 390 § 2 k.c., może żądać zawarcia tylko takiej umowy, zaś zbycie przez dłużnika osobie trzeciej przed procesem przedmiotu umowy przyrzeczonej uniemożliwia spełnienie takiego świadczenia i tym samym uniemożliwia żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej. Usunięcie tej przeszkody następuje, gdy umowa zbycia przedmiotu umowy przyrzeczonej zostanie uznana za bezskuteczną wobec wierzyciela na podstawie art. 59 k.c. Oczywiście także uznanie tej umowy za nieważną na podstawie art. 58 k.c., umożliwia wierzycielowi dochodzenie roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej.

W konsekwencji należy zatem stwierdzić, że w sytuacji zbycia przez dłużnika przed procesem przedmiotu umowy przyrzeczonej o skutku zobowiązująco-rozporządzającym, przesłanką skuteczności roszczenia wierzyciela przewidzianego w art. 390 § 2 k.c. o zawarcie umowy przyrzeczonej, jest uznanie za bezskuteczną wobec niego na podstawie art. 59 k.c. (albo stwierdzenie nieważności na podstawie art. 58 k.c.) umowy zbycia przedmiotu umowy przyrzeczonej. Uznanie takiej umowy za bezskuteczną lub nieważną ma zatem charakter prejudycjalny w stosunku do roszczenia o zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W rozpoznawanej sprawie strony w umowie przedwstępnej z dnia 31 lipca 1998 r. zobowiązały się do zawarcia umowy kupna - sprzedaży ściśle określonej sieci telewizji kablowej oraz określonych praw, a więc rzeczy oznaczonych co do tożsamości, co oznacza, iż zgodnie z art. 155 § 1 k.c. umowa przyrzeczona miała wywołać podwójny skutek zobowiązująco-rozporządzający. Strona powodowa,

jako wierzyciel z umowy przedwstępnej, mogła zatem, w ramach roszczenia przewidzianego w art. 390 § 2 k.c., żądać jedynie zawarcia umowy przyrzeczonej o skutku podwójnym zobowiązująco-rozporządzającym. Nie mogła żądać zobowiązania pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej o skutku wyłącznie zobowiązującym, gdyż nie byłaby to umowa, do zawarcia której zobowiązały się strony w umowie przedwstępnej.

Z uwagi na to, że w wyniku zbycia przez pozwanego przed procesem części rzeczy i praw mających być przedmiotem umowy przyrzeczonej, wywołanie skutku rozporządzającego umowy przyrzeczonej jest niemożliwe w odniesieniu do zbytych rzeczy i praw, niemożliwe jest tym samym świadczenie z umowy przyrzeczonej w tym zakresie, co sprawia, że strona powodowa nie może żądać zawarcia tej umowy na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. i art. 390 § 2 k.c. Nieuzasadnione są zatem zarzuty kasacyjne oparte na twierdzeniach o przysługującym powódce roszczeniu o zawarcie umowy przyrzeczonej albo umowy przyrzeczonej o skutku wyłącznie zobowiązującym w stosunku do rzeczy i praw zbytych umową warunkową z dnia 8 kwietnia 2009 r.

Ponieważ jednak strona powodowa równocześnie z niniejszym procesem wytoczyła sprawę o stwierdzenie nieważności na podstawie art. 58 k.c. albo uznanie za bezskuteczną wobec niej na podstawie art. 59 k.c. umowy warunkowej sprzedaży rzeczy i praw z dnia 8 kwietnia 2009 r., a jak wskazano wyżej, sprawa taka ma prejudycjalne znaczenie dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy, uzasadniony jest kasacyjny zarzut naruszenia art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. zarówno przez Sąd pierwszej jak i drugiej instancji. Strona powodowa niewątpliwie mogła również w rozpoznawanej sprawie żądać, jako przesłanki roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, stwierdzenia nieważności lub bezskuteczności wobec niej wskazanej wyżej umowy. Skoro jednak wniosła o to odrębną sprawę toczącą się pod sygnaturą I C .../09, to obowiązkiem Sądów obu instancji było zawieszenie postępowania w rozpoznawanej sprawie do czasu zakończenia sprawy I C .../09, gdyż to sprawa o stwierdzenie nieważności lub bezskuteczności, wobec wierzyciela z umowy przedwstępnej, umowy zbycia przez dłużnika przedmiotu umowy przyrzeczonej, ma charakter prejudycjalny wobec sprawy o zawarcie umowy przyrzeczonej, nie zaś odwrotnie, a jedną z przesłanek jej rozstrzygnięcia jest

ustalenie, czy powodowi przysługuje roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej (porównaj między innymi wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2005 r. V CK 365/05 i z dnia 25 stycznia 2013 r. II CSK 317/12, niepubl.). Należy podkreślić, że z uwagi na krótki, roczny termin przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej (art. 390 § 3 k.c.), oddalenie powództwa w sprawie o jej zawarcie, bez oczekiwania na zakończenie wniesionej sprawy o stwierdzenie nieważności lub ustalenie bezskuteczności umowy zbycia przedmiotu umowy przyrzeczonej zawartej przez dłużnika z osobą trzecią, praktycznie pozbawiłoby wierzyciela możliwości dochodzenia roszczenia przewidzianego w art. 390 § 2 k.c., gdyż z reguły nie byłby już w stanie wytoczyć w nieprzedawnionym terminie ponownego powództwa w tym przedmiocie, po zakończeniu sprawy o ustalenie.

Uzasadnione są także zarzuty kasacyjne naruszenia art. 65 k.c. i art. 390 § 2 k.c. oraz art. 316 § 1 w zw. z art. 321 § 1 i art. 230 jak również art. 229 k.p.c. odnoszące się do oddalenia powództwa w całości, mimo że przedmiotem zbycia w umowie warunkowej z dnia 8 kwietnia 2009 r. były nie wszystkie rzeczy i prawa, które miały być przedmiotem umowy przyrzeczonej, jak również odnoszące się do stanowiska Sądu Apelacyjnego wskazującego jako przyczynę oddalenia powództwa nieprecyzyjne określenie w umowie przedwstępnej przedmiotu umowy przyrzeczonej oraz określenie w żądaniu pozwu przedmiotu umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej jak również rozliczenia transakcji w sposób odbiegający od treści tych umów.

W literaturze i orzecznictwie przyjmuje się, że umowa przedwstępna powinna określać przynajmniej minimum treści umowy przyrzeczonej, natomiast w postępowaniu sądowym, którego przedmiotem jest realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, sąd ustala treść tej umowy na podstawie odpowiednich postanowień zawartych w umowie przedwstępnej, a w razie potrzeby uzupełnia ich treść postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozytywnych, zasad współżycia społecznego lub ustalonych zwyczajów, dokonując wykładni umowy przedwstępnej zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 65 k.c. W wyniku tych zabiegów orzeczenie sądu zastępujące umowę przyrzeczoną może nie pokrywać się ściśle z treścią poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej

(porównaj między innymi orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1997 r. I CSK 286/97, z dnia 20 grudnia 2006 r. IV CSK 296/06 i z dnia 9 stycznia 2008 r. II CSK 414/07, z dnia 21 stycznia 2009 r. III CSK 268/08, z dnia 9 czerwca 2009 r., II CSK 24/09 i z dnia 30 marca 2011 r. III CSK 171/10, niepubl.).

Dlatego też, w sytuacji, gdy zdaniem Sądu Apelacyjnego, niejasny jest przedmiot umowy przedwstępnej i przyrzeczonej, w szczególności to, jakich rzeczy i praw dotyczy oraz czy w odniesieniu do rzeczy i praw nieobjętych umową warunkową z dnia 8 kwietnia 2009 r. w umowie przedwstępnej ustalono przeniesienie na stronę powodową tylko tego zakresu praw, który przysługiwał pozwanemu, konieczne było usunięcie tych wątpliwości przy pomocy wykładni treści umowy przedwstępnej oraz ustalenia rzeczywistej woli stron. Podobnie, przy istnieniu wątpliwości co do określonej w pozwie treści umowy przyrzeczonej, w tym kwestii rozliczenia za zbyte prawa, rzeczą Sądu było ustalenie, przy pomocy opisanych wyżej zabiegów, woli stron oraz określenie treści umowy przyrzeczonej zgodną z tą wolą, postanowieniami umowy przedwstępnej oraz zasadami współżycia społecznego, i ustalonymi zwyczajami. Brak tych ustaleń i oceny nie pozwala odeprzeć wskazanych wyżej zarzutów kasacyjnych.

Biorąc wszystko to pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.).