

Sygn. akt I ACa 957/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kawińska-Szwed (spr.)
Sędziowie :	SA Anna Bohdziewicz SO del. Tomasz Opitek
Protokolant :	Justyna Wnuk

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. O. i K. O.

przeciwko J. T. (1) i J. T. (2)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 12 września 2012 r., sygn. akt I C 122/12

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Katowicach do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 957/12

UZASADNIENIE

Powodowie wniesli o stwierdzenie, że powodowie i pozwani mają obowiązek zawrzeć umowę o treści szczegółowo wskazanej w pozwie, na podstawie art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. i 1047 k.p.c.

W uzasadnieniu podali, że umowami przedwstępnymi z 2011 roku zawartymi przed notariuszem R. S. w C., pozwani zobowiązali się do sprzedaży oznaczonych nieruchomości. Sprzedaż nieruchomości i udziałów powinna nastąpić najdalej w terminie do 31 lipca 2011 roku. Zawarcie przyrzeczonych umów sprzedaży miało nastąpić pod warunkami wskazanymi w paragrafie (...) ustęp (...) umowy, przy czym warunki te zostały wykonane przez pozwanego. Po upływie terminu wykonania umów przedwstępnych pozwani zaczęli unikać powoda, a pismem z dnia 9 grudnia 2011 roku pozwany stwierdził, że w związku z upływem terminu uznaje, że uprawnienia stron wynikające z

umów przedwstępnych wygasły. 14 grudnia 2011 roku pełnomocnik powodów wezwał pozwanych do niezwłocznego wykonania przedwstępnych umów sprzedaży, do czego jednak nie doszło.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Przyznali, że strony związane były umowami przedwstępnymi dotyczącymi sprzedaży nieruchomości opisanych w tych umowach i w pozwie. Sprzedaż miała nastąpić do dnia 31 lipca 2011 roku.

Pozwani potwierdzili, że powodowie po raz pierwszy zaprosili ich do zawarcia przyrzeczonych umów dopiero pismem z 15 grudnia 2011 roku, czyli wiele miesięcy po upływie umówionego terminu. Pozwani zaprzeczyli, aby uchylali się od zawarcia przyrzeczonych umów w umówionym przez strony terminie, czyli do 31 lipca 2011 roku.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo i ustalił, co następuje:

Stan faktyczny nie był między stronami sporny. 17 lutego 2011 roku strony zawarły w formie notarialnej przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości i udziałów w nieruchomościach, szczegółowo opisanych w umowie zawartej w akcie notarialnym sporządzonym przez notariusza R. S. w C. i wpisanej do rep. A numer (...). W paragrafie (...) umowy strony postanowiły, że umowy sprzedaży zostaną zawarte w terminie do dnia 31 lipca 2011 roku. Termin ten nie został obwarowany żadnym warunkiem. Przed upływem tego terminu strony nie uzgadniały jakichkolwiek okoliczności zawarcia umów przyrzeczonych, w szczególności terminu. Po raz pierwszy o zawarcie ostatecznej umowy powód poprosił telefonicznie pozwanego dopiero w listopadzie 2011 roku. Okoliczność tę przyznali na rozprawie dnia 12 września 2012 roku zarówno powód jak i pozwany. Pozwani oświadczyli ponadto, że widzą możliwość sprzedaży nieruchomości powodom, ale na nowych warunkach. Do ugody między stronami nie doszło.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo jest bezzasadne.

Zgodnie z art. 390 § 1 i § 2 k.c. strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej jeżeli strona zobowiązana do zawarcia tej umowy uchyla się od jej zawarcia.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawało to, że przed dniem 31 lipca 2011 roku pozwani nie uchylali się od zawarcia przyrzeczonych umów, a powodowie nie domagali się zawarcia tych umów. Z wnioskiem o zawarcie przyrzeczonych umów powód wystąpił do pozwanych po raz pierwszy w listopadzie 2011 roku. Skoro pozwani nie uchylali się w terminie do 31 lipca 2011 roku od obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, to do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn, za które pozwani nie ponoszą odpowiedzialności. Przedwstępna umowa sprzedaży, która wiązała strony wygasła i nie może być podstawą do dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z tych względów i w oparciu o wyżej powołany przepis sąd orzekł jak w punkcie pierwszym.

Powyższy wyrok zaskarżyli apelacją powodowie, którzy podnosząc zarzut naruszenia prawa materialnego tj. art. 65 k.c. i 89 k.c., 390 § 1 i 2 k.c., w zw. z art. 455 k.c. i 471 k.c., 390 § 1 i 2 k.c., prawa procesowego tj. art. 233 kpc, art. 233 kpc w zw. z art. 227 kpc, art. 212 kpc w zw. z art. 299 kpc, art. 328 § 2 kpc, błąd w ustaleniach faktycznych, domagają się zmiany wyroku przez uwzględnienie powództwa ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz w obu przypadkach zasądzenia od pozwanych na rzecz powodów kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny ustalił zważył co następuje:

Apelacji powodów nie można odmówić zasadności.

Zgodzić się należy ze skarżącymi, że sprawa nie dojrzała do stanowczego rozstrzygnięcia i w konsekwencji nie została rozpoznana jej istota.

Ograniczenie postępowania dowodowego z dowodów osobowych do przesłuchania informacyjnego stron, uznać należy za istotne uchybienie procesowe.

Przesłanką ważności umowy przedwstępnej jest określenie terminu, w ciągu którego ma zostać zawarta umowa przyrzeczona. Dłużnik może zawrzeć umowę nawet w ostatnim dniu oznaczonym umową. Zachowanie stron umowy w okresie przed upływem terminu i po jego upływie ma decydujące znaczenie dla oceny, czy zaistniała możliwość pełnej realizacji skutku umowy. Upływ terminu oznaczonego przez strony, nawet obwarowanego warunkiem zawieszającym, w innych niż to wynika z art. 390 § 1 kpc w zw. z § 2 tego przepisu okolicznościach, powoduje zgaśnięcie zobowiązania do zawarcia umowy. Z tym jednak zastrzeżeniem, że pierwotnie określony termin może być przez strony także przedłożony. Czy tak istotnie było, należy wyjaśnić tę okoliczność.

Roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej jest jedną z postaci prawa podmiotowego, a zatem podlegającego kontroli z punktu widzenia art. 5 k.c.. W tych ramach należy brać pod uwagę zmianę stosunków jaka nastąpiła między zawarciem umowy przedwstępnej, a terminem do zawarcia umowy przyrzeczonej. Na powyższe okoliczności powodowie wnioskowali przeprowadzenie dowodów z zeznań stron i świadków. Brak wyjaśnienia w sprawie powyższych okoliczności poprzez pominięcie dowodów uzasadnia zarzut nierozpoznania istoty sprawy i uchylenie na mocy art. 386 § 4 kpc zaskarżonego wyroku, przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy dopuścił zawnioskowane przez strony dowody na okoliczności podniesione w niniejszych motywach i po ich przeprowadzeniu zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 233 kpc rozstrzygnie o żądaniu powodów.