



Sygn. akt II CSK 117/05

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)
SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)
SSN Hubert Wrzeszcz

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z powództwa "B." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
w Z.

przeciwko "[...] Bank" Spółce Akcyjnej w K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 23 lutego 2006 r.,

skargi kasacyjnej powodowej Spółki

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 8 marca 2005 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powódki na rzecz
pozwanego kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem
zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 31 maja 2004 r. Sąd Okręgowy w Z. w sprawie z powództwa „. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M. zobowiązał pozwanego - Bank [...] S.A. w Ł. do złożenia oświadczenia woli o zwolnieniu spod obciążenia hipotecznego lokali mieszkalnych i usługowych położonych w budynku na O. przy ul. M. w Z. oraz orzekł o kosztach procesu. Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i wnioski Sądu I instancji. Dnia 28 września 2001 r. „B.” sp. z o.o. z siedzibą w T. zawarła z pozwanym - Bankiem [...] S.A. umowę kredytową. Przedmiotem umowy było udzielenie kredytu inwestycyjnego długoterminowego w łącznej kwocie 13.900.000 zł., z którego środki miały zostać przeznaczone na sfinansowanie budowy osiedla mieszkaniowego „L.” w Z. We wskazanej umowie (§ 6 umowy kredytowej) strony przewidziały stosowne zabezpieczenia spłaty kredytu, w tym hipotekę zwykłą w wysokości 13.900.000 zł., która została ustanowiona na nieruchomości położonej w Z. na O., dla której Sąd Rejonowy prowadzi Księgę Wieczystą KW nr [...]. W § 9 ust. 2 lit. c) w/w umowy kredytowej Bank zobowiązał się, że w przypadku udokumentowania sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych wybudowanych w ramach realizacji kredytowanego przedsięwzięcia Bank każdorazowo będzie zwalniać hipoteki ustanowione na lokalach będących przedmiotem transakcji. W dniach od 16 do 21 października 2003 r. Spółka „B.” dokonała sprzedaży pierwszych lokali mieszkalnych i usługowych wyodrębnionych w budynku wybudowanym na O., przy ul. M. Pomimo sprzedaży przez powoda wskazanych w treści pozwu lokali i wezwania pozwanego do zwolnienia ich spod obciążenia hipotecznego pozwany nie zastosował się do treści umowy.

Sąd Okręgowy podkreślił, że powództwo zasługuje na uwzględnienie. Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Dlatego w sytuacji, gdy istnieje obowiązek złożenia przez jakikolwiek podmiot określonego oświadczenia woli, osoba mająca w tym interes prawny może domagać się stwierdzenia tego obowiązku przez sąd w stosownym orzeczeniu.

Jednakże art. 64 k.c. nie stanowi samoistnej podstawy prawnej do domagania się stwierdzenia wskazanego nim obowiązku. Obowiązek pozwanego do złożenia na podstawie art. 64 k.c. oświadczenia woli w przedmiocie określonym w pozwie wynika z czynności prawnej, a mianowicie z umowy zawartej z pozwanym, która w jednoznaczny sposób formułuje obowiązek pozwanego złożenia oświadczenia o zwolnieniu wyodrębnionych lokali mieszkalnych i użytkowych spod obciążenia hipotecznego i określa warunki, w jakich pozwany powinien się z tego obowiązku wywiązać. Po analizie treści umowy kredytowej Sąd odrzucił zarzuty pozwanego, w których podnosił on, że zawarte w § 9 ust. 2 lit. c) postanowienia stanowią w rzeczywistości swego rodzaju umowę przedwstępną. Strony przewidziały jedynie, iż w sytuacji powstania wskazanych okoliczności i poinformowania o nich pozwanego, ten zobowiązany będzie do określonego działania, które dla swojej skuteczności nie wymaga zawierania przez pozwanego bank kolejnej umowy. Tak więc w sytuacji określenia przez strony czynności cywilnoprawnej (umowy kredytowej) w jej treści wzajemnych obowiązków, z których obowiązek pozwanego ma polegać na określonym działaniu, przyjęć należy, iż zastosowanie znajdują przepisy art. 353 § 1 k.c. oraz art. 353¹ k.c. Strony zawarły umowę kredytową nakładającą zobowiązania na obie strony tej umowy. W tej sytuacji należało rozważyć, czy postanowienia w/w umowy są zgodne z prawem, zasadami współżycia społecznego i czy nie sprzeciwiają się właściwości stosunku określonego w umowie. Dopiero w przypadku udzielenia odpowiedzi twierdzącej możliwe stanie się udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy na podstawie postanowień umownych powód może domagać się złożenia przez pozwanego określonego świadczenia woli wskazanego w treści pozwu. W sytuacji podniesienia przez pozwanego zarzutu nieważności postanowień umowy zawartych w jej § 9 ust. 2 lit. c) należy stwierdzić, że postanowienia te są ważne, a pozwany mógł zobowiązać się do zwolnienia spod obciążeń hipotecznych lokali mieszkalnych i użytkowych wyodrębnionych w budynku wybudowanym przez powoda. Zgodnie z art. 69 ust. 2 pkt 6 i 10 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (tekst jedn. Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 ze zm.) umowa kredytu powinna być zawarta na piśmie i określać w szczególności sposób zabezpieczenia spłaty kredytu oraz warunki dokonywania zmian i rozwiązania umowy. Z cytowanego

przepisu wynika więc obowiązek zawarcia w treści umowy kredytowej zabezpieczeń spłaty kredytu, jednakże prawo dopuszcza możliwość dokonywania zmian umowy, także w zakresie zabezpieczeń. Należy zauważyć, że w § 6 umowy kredytowej z dnia 29 września 2001 r. przewidziano trzy zabezpieczenia spłaty kredytu wraz z odsetkami, w tym hipotekę zwykłą i poręczenie cywilne. W tej sytuacji zwolnienie lokali spod obciążenia hipotecznego nie narusza interesu banku powodując zmniejszenie się prawdopodobieństwa spłaty przez wierzyciela zaciągniętego kredytu. Zdaniem Sądu jest wręcz przeciwnie. Po pierwsze spłata kredytu jest nadal zabezpieczona przez pozostałe zabezpieczenia prawne przewidziane w umowie kredytowej. Poza tym zabezpieczenie hipoteczne nie wygasa zupełnie i nadal obciąża nieruchomości opisaną w księdze wieczystej KW nr 66664. Natomiast z drugiej strony spłatę kredytu przez powoda może umożliwić jedynie pomyślne zakończenie kredytowanej inwestycji, a więc zakończenie prac budowlanych i sprzedaż wyodrębnionych lokali, gdyż właśnie zyski ze sprzedanych lokali, zgodnie z zamiarem stron, miały zostać przeznaczone na spłatę kredytu. Uwzględniając realia wolnego rynku należy jednak przewidywać, że wykonawca, tj. powód, znajdzie łatwiej i szybciej klientów, w dodatku gotowych do zapłaty wyższej ceny zakupu w sytuacji, gdy sprzedawane lokale nie będą obciążone hipoteką. Mając powyższe na uwadze zwolnienie lokali spod obciążeń hipotecznych wydaje się zrozumiałe i w pełni zgodne z interesem stron. Nie sposób więc przyjąć w tej sytuacji, że treść umowy kredytowej w tym zakresie sprzeciwia się właściwości (naturze) stosunku prawnego czy też zasadom współżycia społecznego. Sąd uznał za bezpodstawny zarzut pozwanego, jakoby treść postanowień umowy kredytowej zawartych w § 9 ust. 2 lit. c) należało interpretować łącznie z treścią § 9 ust. 1 lit. a) pkt 6, w którym, zdaniem pozwanego, zawarto warunek zwolnienia lokali spod obciążeń hipotecznych. Pozwany zarzutu tego nie udowodnił w żaden sposób (art. 6 k.c.). Ponadto przeczy mu wykładnia § 9 umowy kredytowej, gdyż oba wskazane powyżej postanowienia nie tylko znajdują się w odrębnych punktach tego paragrafu, a ponadto w treści umowy kredytowej brak jest jakiegokolwiek zapisu nakazującego rozpatrywać łącznie oba postanowienia, a więc warunkującego powstanie po stronie pozwanego obowiązku zwolnienia lokali spod zabezpieczeń hipotecznych od kierowania przez powoda na wyodrębniony rachunek wpłat

wnoszonych przez jego klientów. Natomiast powód w prawidłowy sposób wykazał podstawę faktyczną swego roszczenia, przedstawiając stosowne dowody, zwłaszcza w formie dokumentów i nie doszło w tym zakresie do naruszenia art. 479¹² § 1 k.p.c.

Pozwany wniósł apelację od wyroku Sądu Okręgowego powołując się na naruszenie prawa materialnego (w postaci art. 487 § 2 k.c., art. 64 k.c., art. 65 § 2 k.c., art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 245 k.c.) i procesowego oraz wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 8 marca 2005 r., zmienił wyrok Sądu Okręgowego w pkt I w ten sposób, że oddalił powództwo, w pkt II w ten sposób, że nie obciążył powoda kosztami procesu oraz uchylił pkt III i nie obciążył powoda kosztami postępowania odwoławczego. W uzasadnieniu wyroku podkreślił, że w zawartej przez strony w dniu 28 września 2001 r. umowie kredytowej przewidziano w § 9 ust. 2 lit. c), iż w przypadku udokumentowania sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych wybudowanych w ramach realizacji tej przedsięwzięcia, którego finansowania dotyczyła umowa „Bank będzie każdorazowo zwalniał hipoteki ustanowione na lokalach będących przedmiotem transakcji, o których mowa wyżej”. W § 6 tej umowy przewidziano, iż zabezpieczeniem spłaty kredytu będzie hipoteka ustanowiona na nieruchomości położonej w Z. przy ul. O., dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr [...]. Powód sprzedał lokale, których dotyczy pozew i w chwili orzekania przez Sąd Okręgowy dla lokali tych założono już księgi wieczyste, w których w dziale IV wpisano dwie hipoteki na rzecz Bank [...](w kwotach 1.500.000 zł i 600.000 zł) oraz hipotekę w wysokości 13.900.000 zł na rzecz Banku [...] S.A. na udziale 99/100 . Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż. Przy wskazanych trzech hipotekach wskazano, iż jest to wpis łączny wraz z KW [...] i KW [...]. Można zatem uznać, iż postanowienie § 9 ust. 2 c) umowy dotyczyło zwolnienia spod wpisanej na rzecz kredytodawcy przyszłej hipoteki łącznej, która powstanie przy wyodrębnianiu nieruchomości lokalowej z obciążonej hipoteką nieruchomości, gdyż w dacie zawierania umowy nie było jeszcze lokali stanowiących odrębne nieruchomości. W dziale III ksiąg utworzonych dla lokali wpisano wzmiankę o wszczęciu egzekucji na udziale B. jako wpis łączny wraz z KW [...] i KW [...]. Sąd Okręgowy uznał, iż skoro lokale te

zostały przez powoda sprzedane i powód ten fakt udokumentował, to tym samym spełnił się określony w § 9 ust. 2 c) umowy kredytowej warunek, od którego pozwany uzależnił zwolnienie lokali spod hipoteki. Zgodzić się należy ze stanowiskiem apelującego, iż taka wykładnia umowy nie jest uzasadniona. Stosownie do art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Należy zatem zauważyć, iż jednym z podstawowych warunków udzielenia powodowi przedmiotowego kredytu inwestycyjnego było zabezpieczenie jego spłaty m. in. przez wpis wskazanej hipoteki. Trzeba mieć na uwadze przy dokonywaniu wykładni postanowień umowy kredytowej, iż złożenie przez pozwanego oświadczenia o zwolnieniu spod obciążenia hipotecznego części zbywanej nieruchomości (lokalu) przed całkowitą spłatą zabezpieczonego tą hipoteką kredytu, jest świadczeniem pozwanego, w którym rezygnuje on z części przysługującego mu zabezpieczenia. Założenie zatem, iż pozwany zgodził się na zwolnienie spod hipoteki każdego sprzedanego przez powoda lokalu bez żadnego ekwiwalentu na obniżony przez to zakres zabezpieczenia kredytu, byłoby sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i racjonalnego rozumowania. Przy przyjęciu, iż do zwolnienia zbytego lokalu spod obciążenia hipotecznego wystarczy „udokumentowanie sprzedaży”, zabezpieczenie hipoteczne kredytu traciłoby wszelki sens, gdyż pozwany w przypadku zbycia przez powoda wszystkich lokali zostałby w ogóle pozbawiony zabezpieczenia hipotecznego. Wprawdzie powód zamierzał przeznaczyć część lokali do wynajmu, lecz przecież nic nie stało na przeszkodzie, by zamiar ten zmienił, tak że pozwany musiał się liczyć z możliwością zbycia przez powoda wszystkich lokali i przy przyjętej przez Sąd Okręgowy wykładni postanowień umowy kredytowej pozwany musiałby wyrazić zgodę na ich zwolnienie spod hipoteki. Zgodzić się należy ze skarżącym, iż prawidłowa wykładnia umowy prowadzi do wniosku, iż obowiązek pozwanego przewidziany w § 9 ust. 2 c) umowy jest obowiązkiem wzajemnym tj. uzależnionym od wykonania przez powoda wzajemnego obowiązku wynikającego z umowy kredytowej. Trzeba bowiem zauważyć, iż w § 9 ust. 1 a) pkt 3,4,5 i 6 umowy powód zobowiązał się do przedkładania w terminie 3 dni od daty zawarcia umowy wszystkich umów zawartych z klientami, comiesięcznego składania w Banku raportu ze sprzedaży

mieszkań wg stanu na 30 dzień każdego miesiąca, wskazywania w umowach sprzedaży oraz w umowach najmu jako miejsca dokonywania wpłat wyodrębnionego rachunku umiejscowionego w n/Banku Nr [...], kierowania na tenże rachunek wszystkich wpłat wnoszonych przez klientów (przedpłaty, środki ze sprzedaży i wynajmu mieszkań), które mogą być wypłacane kredytobiorcy jedynie za zgodą Banku, na podstawie przedłożonych przez kredytobiorcę faktur zweryfikowanych przez BP R. lub na obsługę kredytu. Zauważyć na wstępie należy, iż wskazany w § 9 ust. 2 c) „warunek” zwolnienia przez pozwanego sprzedanych lokali spod obciążenia hipotecznego polegający na udokumentowaniu sprzedaży sprowadzał się do dostarczenia pozwanemu umów sprzedaży. Skoro powód miał i tak przedkładać pozwanemu umowy z klientami (§ 9 ust. 1 a) pkt 3), to należy uznać, iż ponieważ ten obowiązek nie został wprowadzony specjalnie na potrzeby zwolnienia spod hipoteki, a nadto bez określenia lokalu w umowie nie byłoby w ogóle możliwe złożenie oświadczenia o jego zwolnieniu spod hipoteki, to tym bardziej brak jest podstaw do przyjęcia, by w oparciu o samo tylko udokumentowanie sprzedaży - bez wykonania pozostałych obowiązków związanych ze sprzedażą lokali klientom - powód mógł domagać się złożenia przez pozwanego oświadczenia o zwolnieniu lokali spod hipoteki. Logiczny jest wniosek, iż skoro strony zgodnie przewidziały zabezpieczenie hipoteczne kredytu, a zatem musiały zakładać, iż zabezpieczenie to musiało mieć jakiś sens, to kryteria wykładni umów z art. 65 § 2 k.c. nie pozwalają na przyjęcie, iż do zwolnienia spod hipoteki wystarczy sama sprzedaż lokalu i przedstawienie umowy pozwanemu. Nie ma przy takim założeniu znaczenia okoliczność, iż w umowie przewidziano inne jeszcze zabezpieczenia kredytu, mianowicie: poręczenie cywilne dwóch osób prywatnych (najprawdopodobniej małżonków) oraz „umowę zobowiązującą do sprzedaży nieruchomości objętej KW [...] wraz z nieodwołalnym pełnomocnictwem do zawarcia w imieniu kredytobiorcy ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości”. Skoro oprócz tych innych zabezpieczeń przewidziano także hipotekę, to musiała ona w zamierzeniu stron stanowić zabezpieczenie realne, funkcjonujące niezależnie od pozostałych form zabezpieczenia. Dla wierzyciela istotne jest także to, by zakres jego zabezpieczenia nie ulegał ograniczeniu. Przy przyjęciu założenia, iż ustanowiona na nieruchomości hipoteka miała stanowić realne zabezpieczenie

kredytu, logiczny jest wniosek, iż wykonanie przez pozwanego obowiązku zwolnienia zbywanego lokalu spod hipoteki było odpowiednikiem świadczenia wzajemnego powoda polegającego na realizacji postanowień § 9 ust. 1 a) pkt 5 i 6 umowy. Przekazywanie przez powoda wszelkich wpłat otrzymanych od klientów na wskazany rachunek bankowy i wskazywanie tego rachunku klientom jako właściwego do dokonywania płatności należności należnych powodowi od jego klientów (nabywców lokali) stanowiło bowiem dla pozwanego rodzaj ekwiwalentu za utracone wskutek zwolnienia spod hipoteki zabezpieczenie. Rachunek, o którym mowa, nie był tzw. rachunkiem bieżącym, gdyż taki rachunek strony wskazały w § 5 umowy, a powód miał ograniczone w sposób przewidziany w § 9 ust. 1 a) pkt 6 możliwości dysponowania zgromadzonymi na tym rachunku należnościami wpłaconymi przez klientów. Już to samo stwarzało pozwanemu większe gwarancje, iż powód będzie dysponował środkami na spłatę kredytu ponieważ nie mógłby on zgromadzonych na tym wyodrębnionym rachunku środków przeznaczyć na inne cele niż zaakceptowane przez wskazany przez strony profesjonalny podmiot wydatki związane z finansowaniem kredytowanej inwestycji oraz spłatę kredytu. Pozostawanie tych środków na rachunku bankowym w pozwanym Banku dawało pozwanemu możliwość skorzystania z uregulowanych w Prawie bankowym przywilejów, w tym w szczególności z potrącenia bankowego (art. 93 ust. 2 Prawa bankowego). Skoro warunkiem uzyskania przez powoda oświadczenia pozwanego o zwolnieniu sprzedanych lokali spod hipoteki było wypełnienie obowiązków z § 9 ust. 1 a) pkt 5 i 6 umowy, to powód winien wykazać, iż je wypełnił. Do czasu kiedy powód tego nie uczyni, pozwany mógł powstrzymać się od swego świadczenia wzajemnego. Powód nie wykazał, by obowiązki, o których mowa wypełnił i było też bezsporne, że tego nie uczynił. W tych warunkach zachodziły podstawy do zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa. Ubocznie tylko stwierdzić należy, iż wbrew twierdzeniom apelacji powodowi przysługiwała w niniejszej sprawie legitymacja czynna, mimo że zbyte lokale nie stanowią już jego własności. Decydujące znaczenie w tym zakresie ma okoliczność, iż przedmiotowe roszczenie wynika z umowy wzajemnej, której stroną był powód mający oczywisty interes w tym, by zbyte przez niego lokale zostały zwolnione spod obciążenia hipotecznego na rzecz pozwanego. Sąd Apelacyjny uznał, iż zachodzą podstawy

do pominięcia dowodu z dokumentu w postaci wypowiedzenia przez pozwanego umowy kredytowej art. 381 k.p.c. Skoro bowiem wypowiedzenie to nastąpiło w dniu 15września 2003 r., to nie zachodziły przeszkody do tego, by pozwany powołał się na ten fakt - i służący jego wykazaniu dokument - w postępowaniu przed Sądem Okręgowym. Jak wynika z protokołu rozprawy z dnia 31 maja 2004 r. pozwany miał udzielony głos i mógł wówczas podnieść wskazaną okoliczność. Skoro zatem powód kwestionuje skuteczność przedmiotowego wypowiedzenia, to nie sposób było uznać, by pozwany tę okoliczność wykazał. Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 245 k.c. Umowa kredytowa, w której przewidziano obowiązek złożenia przez pozwanego oświadczenia o zwolnieniu sprzedanych lokali spod hipoteki nie była umową przedwstępną, także w części przewidującej ten obowiązek. Powołany w apelacji art. 245 k.c. dotyczy ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego, a nie oświadczenia o jego zrzeczeniu się. W art. 246 k.c. nie przewidziano szczególnej formy oświadczenia o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego. Do wykreślenia hipoteki ustanowionej na rzecz banku wystarczający jest dokument podpisany przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku i opatrzone pieczęcią banku art. 95 ust. 1 Prawa bankowego. Chybiony jest zatem argument apelacji, iż umowa przewidująca obowiązek banku - w razie spełnienia określonych przesłanek - do złożenia oświadczenia woli o zwolnieniu spod hipoteki winna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo. O kosztach postępowania w obu instancjach orzeczono na zasadzie art. 102 k.p.c. Sąd Apelacyjny uznał, iż w sytuacji, gdy profesjonalści zawarli umowę, która trudności interpretacyjne - czego wyrazem są odmienne rozstrzygnięcia sądów obu instancji - to celowe jest aby każda ze stron poniosła koszty związane z udziałem w sporze powstałym w związku z wykonywaniem tej umowy. Uchylenie punktu III zaskarżonego wyroku jest uzasadnione tym, iż powód był zwolniony od wpisu od pozwu ponad kwotę 10.000 zł i brak jest podstaw do obciążenia pozostałą częścią tego wpisu pozwanego, który ostatecznie proces wygrał.

Powód w skardze kasacyjnej zarzucił naruszenie przez Sąd Apelacyjny przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 65 § 2 w zw. z art. 5 k.c. (przez jednostronne przyjęcie interpretacji umowy kredytowej z dnia 28 września 2001 r., wskazanej przez pozwanego, a sprzecznej z jej literalnym brzmieniem) i art. 6 k.c., oraz prawa procesowego, mianowicie naruszenie art. 378 § 1 w zw. z art. 379 pkt 5 w zw. z art. 398²¹ k.p.c. powodujące nieważność postępowania, art. 386 § 4 w zw. z art. 231 i 232 k.p.c. oraz odrębnie art. 232 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Skarga kasacyjna nie zasługuje na uwzględnienie.

Zarzut naruszenia art. 65 § 2 w zw. z art. 5 k.c. pozostaje w związku z podniesionymi w skardze kasacyjnej zarzutami dotyczącymi przepisów postępowania (o których niżej). Wynika to z tego, że pełnomocnik skarżącej wielokrotnie powtarza te same wnioski mieszając sferę prawa procesowego i materialnego. Ponieważ interpretacja umowy jest w okolicznościach sprawy źródłem ustaleń faktycznych (o co konkretnie strony się umówiły, na jakich warunkach itd.), zarzut pośrednio zmierza do obalenia ustaleń faktycznych, dokonanych przez Sąd Apelacyjny, co jest sprzeczne z treścią art. 398³ § 3 k.p.c. (o czym również niżej). Niezależnie od tego należy podkreślić, że zarzut jest nietrafny, wykładnia umowy dokonana przez Sąd Apelacyjny jest bowiem zgodna z dyrektywami zamieszczonymi w przepisach art. 65 k.c. Co więcej, Sąd Apelacyjny lepiej niż Sąd Okręgowy interpretuje treść umowy, mianowicie w sposób bliższy jej literalnemu brzmieniu, a także obiektywnym okolicznościom udzielenia kredytu, jego przeznaczenia, zapewnienia sobie przez Bank środków kontroli nad wpływami uzyskanymi ze sprzedaży mieszkań. Nie można temu wnioskowaniu postawić zarzutu oceny jednostronnej, odchodzącej od wskazań ustawodawcy, zawartych w art. 65 k.c. Nie zmienia tej oceny podnoszony przez skarżącą fakt formułowania umowy przez bank, ponieważ umowa była zawierana w profesjonalnym obrocie i jest w zakresie interpretacji spornego postanowienia na tyle jasna, że da się z niej wywieść stanowcze wnioski o zakresie i treści umowy.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 6 k.c. Powódka nie wskazuje na to, co jej zdaniem jest „faktem” w rozumieniu tego przepisu i w jaki sposób Sąd Apelacyjny miałby go naruszyć. Niezależnie od tego należy podkreślić,

że zarzut jest nietrafny. Sąd Apelacyjny zgodnie bowiem z art. 6 k.c. określił rozkład ciężaru dowodu faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Interpretacja umowy dokonana z uwzględnieniem jej brzmienia, a jednocześnie biorąca pod uwagę – w zobiektywizowanej ocenie – zgodny zamiar stron i cel umowy, prowadziła do wniosku o konieczności stwierdzenia, że obowiązek banku zwolnienia z hipoteki wyodrębnianych lokali powstawał dopiero po spełnieniu obowiązków inwestora, mających zapewnić należyte zabezpieczenie interesów banku, związane z udzieleniem kredytu. W świetle ustaleń Sądu Apelacyjnego, zgodnie z którymi powstanie po stronie banku obowiązku zwolnienia z hipoteki wyodrębnianych lokali było uzależnione od wykonania obowiązków z § 9 ust. 1 a) pkt 5 i 6, ciężar dowodu kształtował się, następująco: skoro to inwestor (powódka) powołuje się na istnienie po stronie banku obowiązku złożenia oświadczenia woli o zwolnieniu z hipoteki wyodrębnianych lokali, a powstanie tego obowiązku jest uzależnione od wywiązania się inwestora z obowiązków z § 9 ust. 1 a) pkt 5 i 6 umowy, to inwestor (powódka) jest obciążony także ciężarem dowodu wywiązania się z w/w obowiązków („uruchamiających” obowiązków banku). Inwestor dążąc do udowodnienia, że po stronie banku powstał obowiązek zwolnienia z hipoteki, musiałby także udowodnić okoliczności, które były przestankami powstania tego obowiązku. Od początku sporu ciężar dowodu tych okoliczności spoczywał zatem na powódce, która zaniechała wykazywania w tym zakresie jakichkolwiek okoliczności, które świadczyłyby o tym, że bank nie wykonał ciężających na nim obowiązków, a następnie, próbując „przerzucić” ciężar dowodu tej okoliczności na stronę przeciwną, usiłował uniknąć konsekwencji niewykonania przez siebie obowiązków wynikających z umowy.

Uzasadnienie zarzutu naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 379 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. wskazuje na przypisywanie treści art. 379 pkt 5 k.p.c. („strona została pozbawiona możliwości obrony swych praw”) znaczenia, które nie może być zasadnie wywodzone z cytowanego przepisu. Pozbawienie możliwości obrony swych praw miałyby wynikać z dokonania przez Sąd Apelacyjny niekorzystnej dla strony powodowej interpretacji umowy, tzn. z dokonania w ramach oceny materiału sprawy, niekorzystnych ustaleń faktycznych. Wyniki badania treści umowy w zakresie § 9, uwzględniające także wnioski co do zgodnego zamiaru

stron i celu umowy, są elementem stanu faktycznego. Aby więc zapewnić stronie powodowej „możność obrony jej praw”, Sąd zgodnie z twierdzeniem pełnomocnika powódki powinien uprzednio poinformować ją o zamierzonej prawnej ocenie okoliczności faktycznych sprawy. Postulat zamieszczony w skardze kasacyjnej, że „strona powodowa winna zostać ostrzeżona, iż ciężar dowodu w przedmiotowym zakresie będzie obciążał właśnie ją”, nie może być podzielony, ponieważ nakładałby na Sąd obowiązek pouczeń dawanych profesjonalnemu pełnomocnikowi, a ponadto w sprawie gospodarczej, co do wykładni przepisów prawa materialnego (art. 6 k.c.) i zamierzonych przez Sąd ustaleń faktycznych oraz ich oceny prawnej. Na marginesie trzeba zauważyć (co odnosi się także do innych zarzutów skargi kasacyjnej), że odmienna od forsowanej przez powódkę, „konkurencyjna” interpretacja umowy, odrzucona przez Sąd Okręgowy, a zaaprobowana przez Sąd Apelacyjny, była od początku podnoszona przez stronę pozwaną. Bank już w odpowiedzi na pozew wskazał, że § 9 ust. 2 c) umowy trzeba interpretować w związku z obowiązkami inwestora, określonymi w § 9 ust. 1 a). Powódka była tej sytuacji świadoma, o czym świadczy pismo jej pełnomocnika, ale reprezentowała odmienne stanowisko i na tym poprzestała (także w sferze aktywności dowodowej).

Zarzut naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c. i art. 232 k.p.c. jest nietrafny, a częściowo także niedostatecznie sprecyzowany. Artykuł 232 k.p.c. zawiera dwa przepisy, ale w skardze kasacyjnej nie podano, który z nich miałby być naruszony przez Sąd Apelacyjny. Sąd Najwyższy nie powinien być przez pełnomocnika powódki postawiony w sytuacji domyślania się, jaka jest konkretnie treść zarzutu zawartego w skardze kasacyjnej. Co zaś dotyczy art. 231 k.p.c., z uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego nie wynika, iżby Sąd ten dokonywał ustaleń na podstawie domniemania faktycznego, a skoro Sąd tego przepisu nie stosował, to nie mógł go naruszyć (zarzut dotyczył zastosowania, nie zaś niezastosowania art. 231 k.p.c.).

Zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. jest chybiony, a uzasadnienie zarzutu jest niespójne z podaną podstawą. Jeżeli strona wskazuje, że wyrok zapadł na podstawie nieudowodnionych okoliczności, właściwy byłby raczej art. 233 k.p.c. z powołaniem się na przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów.

Gdy z kolei chodzi o zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., jest on całkowicie nietrafny, zmierzający do pozbawienia Sądu możliwości oceny materiału sprawy. Merytoryczne odniesienie do obu tych zarzutów jest zresztą zbyteczne, skoro zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w sentencji.