



Sygn. akt III CSK 20/08

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 25 czerwca 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Bożena Nowicka

w sprawie z powództwa Syndyka Masy Upadłości "G. Hotel K." sp. z o.o. w upadłości w K.

przeciwko E. S. S.A. w K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 25 czerwca 2008 r.,

na rozprawie

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 6 czerwca 2007 r., sygn. akt [...],

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

Uzasadnienie

Powód domagał się zasądzenia od pozwanej 16 913 255 zł, tytułem zwrotu przekazanych jej - w związku z zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży - środków finansowych na poczet ceny nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu i wybudowanego na nim hotelu. Uzasadniając żądanie, powód zarzucił, że umowa przedwstępna jest nieważna, ponieważ postanowienia przyrzeczonej umowy sprzedaży nie zawierają ustalenia ceny. Podniósł również, że skorzystał z prawa odstąpienia od umowy przedwstępnej z powodu wad fizycznych wybudowanego hotelu.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Jego zdaniem nie zachodzi wskazana przez powoda przyczyna nieważności umowy przedwstępnej. Bezskuteczne jest także dokonane przez powoda odstąpienie od umowy, ponieważ hotel nie ma istotnych i nieusuwalnych wad. Ponadto zarzucił, że złożył wcześniej niż powód skutecznie oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Pozwany przyznał natomiast, że otrzymał od powoda dochodzoną w sprawie kwotę. Uległa ona jednak zaliczeniu na poczet wynagrodzenia za korzystanie z hotelu oraz kar umownych i odszkodowań.

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 6 stycznia 2005 r oddalił powództwo.

Sąd ustalił, że dnia 26 stycznia 2001 r. w W. pozwana, działająca wówczas pod firmą E. S.A. zawarła z G. Hotel K. sp. z o.o. w K., obecnie w upadłości, notarialną umowę przedwstępną, w której zobowiązała się sprzedać upadłej spółce prawo użytkowania wieczystego gruntu, położonego w K.-W., oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr 102. W umowie E. S.A. zobowiązał się także do wybudowania na tej działce hotelu odpowiadającego wymaganiom określonym w Zasadach realizacji obiektów hotelowych „Holiday Inn” oraz do sprzedaży upadłej spółce prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności wybudowanego hotelu. Zawarcie umowy poprzedziło podpisanie listu intencyjnego. Uzgodnione w nim wzajemne zobowiązania stron znalazły odzwierciedlenie w umowie przedwstępnej.

Dnia 25 sierpnia 2001 r. pozwana oddała upadłej spółce w posiadanie działkę zabudowaną hotelem. W protokole przekazania nieruchomości z dnia 25 września 2001 r. strony stwierdziły, że hotel spełnia wymagania określone w umowie przedwstępnej i załączniku nr 1 do tej umowy, z wyjątkiem zastrzeżeń zawartych w pkt 2.5 i 2.6. Na podstawie pierwszego z wymienionych punktów protokołu sporządzono wykaz usterek, zaznaczając, iż nie mają one wpływu na korzystanie z hotelu zgodnie z jego przeznaczeniem. Pozwana zobowiązała się usunąć stwierdzone usterki do 15 listopada 2001 r. W drugim z przytoczonych punktów protokołu stwierdzono natomiast, że nieruchomość w chwili wydania nie posiadała rezerwowego zasilania energią elektryczną.

Pozwana otrzymała od upadłej spółki - na podstawie umowy przedwstępnej i wcześniejszych uzgodnień - następujące kwoty: 6 840 000 zł oraz 3 827 755 zł (przekazane w kilku ratach) tytułem zaliczki na poczet ceny za nabycie praw stanowiących przedmiot przyrzeczonej umowy sprzedaży i 6 244 500 zł zaliczone przez pozwaną na poczet kary umownej.

Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, ponieważ pozwana dnia 28 sierpnia 2002 r., o godz. 13⁴⁵ odstąpiła od umowy z powodu niepłacenia przez upadłą spółkę wynagrodzenia za korzystanie z hotelu od stycznia 2002 r. oraz niewskazania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej (§ 9 ust. 2 pkt 1 i 6 umowy przedwstępnej). Powód, powołując się na uprawnienia z tytułu rękojmi za wady, odstąpił od umowy dnia 29 sierpnia 2002 r., o godz. 7⁴⁰.

Syndyk masy upadłości „G. Hotel K.” sp. z o.o., wykonując prawomocne postanowienie sędziego-komisarza, zwrócił pozwanej działkę zabudowaną hotelem dnia 30 czerwca 2003 r.

Sąd Okręgowy uznał, że nie zachodzi wskazana przez powoda przyczyna nieważności umowy. Strony nie wskazały w § 2 umowy w całości ceny w postaci oznaczonej sumy pieniężnej, została ona jednak - w wyniku długotrwałych negocjacji, prowadzonych z udziałem prawników - określona „w sposób wprawdzie złożony, ale jasny, konkretny i stabilny”. W umowie przedwstępnej cenę sprzedaży częściowo określono przez podanie kwoty pieniężnej (wartość prawa użytkowania wieczystego i hotelu - § 2 ust. 1 pkt 1 i 2), a częściowo wskazano podstawy jej

określenia (§ 2 ust. 1 pkt 3-7). Ponadto na część ceny kosztorysowej miały wpływ: wartość robót dodatkowych (§ 2 ust. 1 pkt 3), wartość elementów hotelu wymienionych w załączniku nr 5 do umowy, nieujętych w załączniku nr 7 (§ 1 pkt 4), wartość wydatków nadzwyczajnych (§ 2 ust. 1 pkt 5), premia za wcześniejsze wykonanie hotelu (§ 2 ust. 1 pkt 6) i wartość oprocentowania (§ 2 ust. 1 pkt 7).

Wartość robót dodatkowych i zamiennych, wykonywanych wyłącznie na żądanie upadłej spółki, podlegała ustaleniu - zgodnie z ust. 15 Zasad realizacji obiektu hotelowego - „na podstawie przedmiaru robót oraz cen jednostkowych zawartych w Ofercie Ostatecznej stanowiącej załącznik nr 7 do ZROH, a w przypadku braku odpowiedników - w drodze negocjacji Stron”. Ponadto ust. 12 Zasad realizacji obiektu hotelowego regulował sposób wystawiania przez pozwaną raportów o postępach robót, obejmujący także wartość robót dodatkowych i zamiennych oraz sposób ich zatwierdzania przez upadłą spółkę. W tej sytuacji nie można - zdaniem Sądu Okręgowego - podzielić zarzutu powoda, że nie została wskazana w umowie przedwstępnej, na skutek nieokreślenia w niej zasad ustalenia wartości robót dodatkowych lub zamiennych bądź wartości materiałów i urządzeń nieprzewidzianych w ostatecznej ofercie, ostateczna cena sprzedaży praw stanowiących przedmiot umowy przyrzeczonej.

Sąd Okręgowy uznał, że odstąpienie powoda od umowy przedwstępnej jest nieskuteczne. Powód nie wykazał bowiem, że zaistniały - przewidziane w § 5 ust. 4 umowy przedwstępnej - wady fizyczne hotelu, uprawniające go do złożenia takiego oświadczenia. Ponadto powód dokonał odstąpienia od umowy po wcześniejszym skutecznym odstąpieniu od niej przez pozwaną, opartym na § 9 ust. 2 pkt 2 i 6 umowy przedwstępnej.

Sąd Okręgowy uznał, że upadła spółka była zobowiązana - zgodnie z § 7 ust. 4 umowy przedwstępnej - płacić pozwanej miesięcznie, począwszy od września 2001 r. zaliczkę na poczet ceny sprzedaży praw, stanowiących przedmiot umowy przyrzeczonej, w wysokości odpowiadającej w złotych polskich 75 000 dolarów amerykańskich. Zaliczka do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej była traktowana jako opłata za korzystanie przez upadłą spółkę z hotelu. W razie niezawarcia umowy przyrzeczonej z jakiegokolwiek przyczyny - w myśl § 7 ust. 4 zdanie ostatnie

umowy przedwstępnej - „zaliczki zapłacone nie podlegały zwrotowi, a nie zapłacone nadal podlegały zapłacie”.

Przekazana przez upadłą spółkę kwota 6 840 000 zł podlegała zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży (§ 6 ust. 1 umowy przedwstępnej), a w wypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej nie polegała zwrotowi w części, w jakiej została zaliczona na poczet kar umownych i odszkodowań przewidzianych w umowie przedwstępnej (§ 6 ust. 4 tej umowy). Ponadto upadła spółka - zgodnie z § 8 ust. 1 umowy przedwstępnej - w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do 28 lutego 2002 r. z powodów, za które ponosiła odpowiedzialność, była zobowiązana zapłacić karę umowną w wysokości odpowiadającej w złotych polskich 3 000 000 dolarów amerykańskich. Na poczet tej kary umownej została zaliczona kwota, o której mowa w § 6 ust. 1 umowy przedwstępnej oraz należność z tytułu gwarancji bankowej (§ 6 ust. 2 umowy przedwstępnej). Ponadto zaliczki wartości 2 600 000 zł zostały potrącone z wierzytelnością pozwanej, zgłoszoną w postępowaniu upadłościowym, z tytułu odszkodowania za zwłokę w zwrocie nieruchomości.

Sąd Apelacyjny - rozpoznając sprawę po raz pierwszy - wyrokiem z dnia 11.10.2005 r. oddalił apelację powoda, podzielając ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

W wyniku uwzględnienia skargi kasacyjnej strony powodowej Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 15.12.2006 r. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu Sąd Najwyższy podniósł, że spór między stronami ogranicza się do tego, czy zachodzi konieczna przesłanka ważności przedwstępnej umowy sprzedaży w postaci oznaczenia ceny przedmiotu umowy. Źródłem sporu jest zawarte w § 2 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 umowy przedwstępnej postanowienie dotyczące wartości robót dodatkowych i zamiennych, stanowiących element ceny sprzedaży prawa własności hotelu będącego przedmiotem przyrzeczonej umowy. Kontrowersja dotyczy kwestii, czy uzgodnienie stron, że wartość robót dodatkowych i zamiennych zostanie, w sytuacji wskazanej w umowie, ustalona w drodze negocjacji, czyni zadość wymaganiu określenia ceny przez podanie jej podstawy.

Pierwszorzędne znaczenie dla rozstrzygnięcia tej kontrowersji ma interpretacja spornego postanowienia umowy. Ocena ważności umowy na podstawie art. 353¹ i art. 58 k.c. będzie natomiast możliwa dopiero po ustaleniu prawnie wiążącego znaczenia spornego postanowienia umowy w drodze wykładni.

Sąd Najwyższy zalecił, aby Sąd Apelacyjny - zgodnie z przyjętą na tle art. 65 tzw. kombinowaną metodą wykładni - dążył przede wszystkim do ustalenia znaczenia spornego postanowienia umowy według wzorca subiektywnego. Dopiero gdyby się okazało, że nie da się stwierdzić, jak strony rozumiały sporny fragment umowy w chwili jej zawarcia, Sąd powinien ustalić jego znaczenie według wzorca obiektywnego. Konieczne byłoby zatem uwzględnienie kontekstu interpretowanego postanowienia umowy. Sporny paragraf umowy odsyła wyraźnie jedynie do ustępu 15 Zasad realizacji obiektów hotelowych. Kwestia wartości robót dodatkowych i zamiennych jest jednak także przedmiotem regulacji zawartej w ustępie 12 Zasad realizacji obiektów hotelowych. Wyjaśnienie, czy i jakie znaczenie dla ustalenia ceny w drodze negocjacji stron miały miesięczne raporty o postępach robót wymaga ustalenia relacji między wymienionymi ustępami Zasad realizacji obiektów hotelowych. Nie wyjaśniając tej kwestii, Sąd uznał natomiast - co trafnie podniesiono w skardze kasacyjnej - że wystawienie miesięcznych raportów o postępach robót pozwalało przyjąć, że zostało spełnione wymagane ustalenia w drodze negocjacji stron ceny za roboty dodatkowe i zamienne mimo, że sporne postanowienie umowy wyraźnie odsyła tylko do ustępu 15 Zasad realizacji obiektów hotelowych. Ponadto ocena, czy wskazanie negocjacji stron jako podstawy ustalenia ceny za roboty dodatkowe i zamienne spełniło wymaganie wskazania co najmniej podstawy ustalenia ceny powinno uwzględniać wspomniany wyżej tzw. kontekst sytuacyjny.

Podkreślono też, że ustalenie treści umowy wymaga także uwzględnienia art. 56 k.c. Czynność prawna wywołuje bowiem - zgodnie z tym przepisem - nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Niewskazanie podstaw do ustalenia ceny nie zawsze powoduje, że umowa sprzedaży nie dochodzi do skutku. Rozważenia wymaga możliwość zastosowania art. 536 § 2 k.c. Przyjmuje się, że celem tego przepisu jest utrzymanie umowy sprzedaży, jeżeli tylko

z oświadczeń woli wynika, że strony miały zamiar doprowadzenia do powstania stosunku zobowiązaniowego.

W wyniku ponownego rozpoznania sprawy, Sąd Apelacyjny w dniu 6.06.2007 r. ponownie oddalił apelację strony powodowej wniesioną od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 6.01.2005 r. W uzasadnieniu Sąd Apelacyjny odnosząc się do wytycznych Sądu Najwyższego podniósł, że oceny ważności umowy, w kontekście ustalenia ceny sprzedaży dokonał - na podstawie już zgromadzonego materiału dowodowego, gdyż nie było podstaw do przeprowadzenia dowodów osobowych, po pierwsze dlatego, że strony nie zgłosiły takich wniosków, a po drugie, nie byłoby celowe przeprowadzenie takich dowodów wiele lat po zdarzeniu. Ta ocena sprowadza się zaś do wniosku, że określenie ceny sprzedaży nastąpiło w sposób nie powodujący nieważności umowy. W szczególności zauważono, że jeden z elementów tej ceny tj. cena robót dodatkowych i zamiennych, i to tylko w zakresie, w jakim niemożliwe było jej ustalenie na podstawie cen jednostkowych zawartych w załączniku nr 7, nie był możliwy do określenia kwotowo. Jedynie w tym przypadku strony przyjęły, że cenę ustalą w drodze negocjacji. Stwierdzono przy tym, że ust. 12 Zasad realizacji obiektów hotelowych dotyczący sporządzania raportów ma wpływ na wykładnię umowy, gdyż w istocie dotyczy sposobu ustalenia ceny na roboty już wykonane, a przeciwnie stanowisko oznaczałoby, że postanowienia ust. 12 jest bezprzedmiotowe. Podkreślano też, że między stronami nie doszło do jakiegokolwiek sporu na tle sposobu obliczenia ceny w odniesieniu do robót dodatkowych, jak też zamiennych. Sąd Apelacyjny wskazał też, że w istocie przyczyną niezawarcia umowy przyrzeczonej było to, iż powód nie uzyskał środków na sfinansowanie inwestycji. Sąd ten podzielił też ocenę prawną Sądu Okręgowego, że nie było podstaw do odstąpienia przez powoda od umowy przedwstępnej z uwagi na wady obiektu oraz, że oświadczenie pozwanej o odstąpienie od umowy było skuteczne.

Wyrok ten powód ponownie zaskarżył wnosząc skargę kasacyjną. W ramach podstawy kasacyjnej określonej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzucił naruszenie:

- art. 398¹⁵ § 1 w związku z art. 398²⁰ k.p.c. przez niewykonanie zaleceń zawartych w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15.12.2006 r.
- art. 45, 176 i 8 Konstytucji RP przez zaniechanie ponownego rozpoznania sprawy;
- art. 328 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez brak odniesienia się w uzasadnieniu wyroku do wytycznych Sądu Najwyższego;
- art. 316 w związku art. 386 § 4 i 391 k.p.c. przez nieuwzględnienie stanu rzeczy istniejącej w chwili zamknięcia rozprawy.

W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucono naruszenie:

- art. 65 § 2 k.c. w związku z § 2 ust. 1 pkt 3 umowy przedwstępnej i pkt 15 załącznika nr 1 do tej umowy oraz art. 389 i 353¹ k.c. przez błędną wykładnię;
- art. 65 § 2 k.c. w związku z pkt 12 i 15 załącznika nr 1 do umowy przedwstępnej i art. 389 oraz art. 353¹ k.c. przez błędną wykładnię;
- art. 65 § 2 k.c. w związku z § 2 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 umowy przedwstępnej oraz pkt 12 i 15 załącznika nr 1 do umowy oraz art. 389 i 353¹ k.c. przez niewłaściwe zastosowanie;
- art. 389 w związku z art. 535 i 536 § 2 k.c. oraz art. 65 § 2 w związku z § 2 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 umowy przedwstępnej oraz pkt 12 i 15 załącznika nr 1 przez niewłaściwe zastosowanie;
- art. 353¹ k.c., art. 72 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie;
- art. 495 k.c. przez jego niezastosowanie;
- art. 471 k.c. w związku z art. 355 i art. 362 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie;
- art. 58 przez jego niezastosowanie.

Wskazując na powyższe powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie powództwa względnie przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania. Prokurator

Generalny zajmując stanowisko w trybie art. 398⁸ § 1 k.p.c. - uznał, że skarga kasacyjna winna być uwzględniona.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia art. 398²⁰ k.p.c. Stosownie do tego przepisu sąd, któremu sprawa została przekazana związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Jest to przepis szczególny, gdyż zasadą jest, że sąd wydając orzeczenie związany jest tylko przepisami prawa. Jako przepis szczególny podlega więc wykładni ścisłej. Oznacza to, że związanie wykładnią prawa należy rozumieć jako związanie ustaleniem znaczenia przepisów prawa dokonane przez Sąd Najwyższy. Oznacza to także, że w przeciwieństwie do art. 386 § 2 k.p.c. przepis art. 398²⁰ k.p.c. nie mówi o związaniu wskazaniami co do dalszego postępowania. Wyjaśniono już, że zamieszczenie takich wskazań nie należy do kompetencji Sądu Najwyższego jako sądu kasacyjnego, a jeśli wskazania takie zostaną zamieszczone, to nie wiążą sądu, któremu sprawa została przekazana (wyrok SN z dnia 9.10.2005 r. V CK 260/05, niepublik.). Te reguły zostały zachowane przez skład orzekający Sądu Najwyższego przy wydawaniu w niniejszej sprawie wyroku z dnia 15.12.2006 r. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy dokonał wykładni art. 65 § 2 k.c., wskazując na ustalone w dotychczasowym orzecznictwie reguły wykładni i stosowania tego przepisu, a w szczególności na:

- pierwszeństwo metody wykładni według wzorca subiektywnego przed wzorcem obiektywnym;
- możliwość prowadzenia postępowania dowodowego na okoliczność ustalenia pojmowania przez strony oświadczeń woli w chwili ich złożenia, czemu nie stoi na przeszkodzie art. 247 k.p.c.;
- możliwość dokonania wykładni pozornie jednoznacznych, czy jasnych postanowień umowy, jeśli właściwy sens umowy będzie odbiegał od jego „jasnego” znaczenia w świetle reguł językowych;
- zastosowanie wzorca obiektywnego w sytuacji, gdy strony różnie rozumiały treści złożonego oświadczenia woli;

- konieczność uwzględnienia kontekstu sytuacyjnego, kontekstu językowego i celu umowy;
- uzasadniony pogląd, że wątpliwości wynikające z niejasnych postanowień umowy należy tłumaczyć na niekorzyść strony, która zredagowała umowę.

Odnosząc te ogólne reguły do okoliczności sprawy Sąd Najwyższy wskazał, że źródłem sporu jest zawarte w § 2 ust. 1 pkt 3 umowy przedwstępnej sprzedaży postanowienie dotyczące wartości robót dodatkowych i zamiennych, które stanowią element ceny sprzedaży przedmiotu umowy. Sąd Najwyższy wskazał jednoznacznie, że interpretacja tego postanowienia umowy dokonana przez Sąd Apelacyjny w poprzednim wyroku z dnia 11.10.2005 r. nie odpowiada wymaganiom, aby:

po pierwsze, ustalić znaczenie spornego postanowienia według wzorca subiektywnego, a zastosować wzorzec obiektywny dopiero wtedy, że nie da się stwierdzić, jak strony rozumiały to postanowienie w chwili zawarcia umowy; po drugie, wyjaśnić, czy i jakie znaczenie dla ustalenia ceny w drodze negocjacji [chodzi o wartość robót dodatkowych i zamiennych, które nie miały odpowiednika z załączniku nr 7], miały miesięczne raporty o postępach robót, co wymagało ustalenia wzajemnej relacji między treścią ust. 12 i 15 Zasad realizacji obiektów budowlanych. Było to niezbędne z tego względu, że § 2 ust. 1 pkt 3 umowy zawierał odesłanie jedynie do ust. 15 tych Zasad.

Jeśli więc oceniać zasadność zarzutu naruszenia art. 398²⁰ k.p.c., to niezbędne jest odniesienie się do stanowiska i motywów Sądu Apelacyjnego ujętego w poprzednim wyroku z dnia 11.10.2005 r. w kwestii interpretacji spornego postanowienia § 2 ust. 1 pkt 3 umowy i do stanowiska ujętego w zaskarżonym wyroku. Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 11.10.2005 r. podzielił przede wszystkim ocenę prawną Sądu Okręgowego, który w wyroku z dnia 6.01.2005 r. odnośnie robót dodatkowych, które nie miały odpowiedników w załączniku nr 7, a ich wartość miała być ustalona w drodze negocjacji stwierdził, że comiesięczne raporty z wykonania tych umów stanowiły jednoznaczny i obiektywny podstawę wyliczenia ceny ostatecznej. Sąd Apelacyjny w poprzednim wyroku podzielając ten pogląd uznał (k. 1407), że comiesięczne raporty o postępach robót, zatwierdzone przez G.

Hotel - jako kupującego w umowie przedwstępnej, umożliwiały temu podmiotowi kontrolę nad wyliczeniami, przy czym - jak można sądzić - Sąd Apelacyjny odnosił to także do robót dodatkowych, które nie miały tych odpowiedników i których wartość miała być ustalona w drodze negocjacji.

Taką wykładnię zakwestionował - Sąd Najwyższy wskazując że przy jej dokonaniu nie przestrzegano reguł wynikających z art. 65 § 2 k.c. szczególnie wyżej podanych. Podniesiono, że § 2 ust. 1 pkt 3 umowy stanowi, że elementem ceny, jest wartość robót dodatkowych lub zamiennych określona zgodnie z § 1 ust. 2, w którym przyjęto, iż wartość tych robót określona zostanie przez strony na piśmie wraz z uzgodnieniem wykonania tych robót zgodnie z ust. 15 Zasad realizacji obiektów hotelowych. To ostatnie postanowienie stanowi, że dodatkowa wartość robót, materiałów i urządzeń zostanie określona na podstawie przedmiotu robót oraz cen jednostkowych zawartych w ofercie ostatecznej stanowiącej załącznik nr 7, a w przypadku braku odpowiedników - w drodze negocjacji stron. Nie ma więc w § 2 ust. 2 umowy odesłania do ust. 12 Zasad realizacji obiektów hotelowych, który reguluje sporządzenie raportów z wykonania robót. Właśnie z tego względu Sąd Najwyższy wskazał na potrzebę wyjaśnienia wzajemnej relacji między ust. 12 i 15 odnośnie tego, czy jakie znaczenie dla ustalenia ceny w drodze negocjacji stron (chodzi o roboty dodatkowe, które co do cen jednostkowych nie miały odpowiedników w załączniku nr 7) miały comiesięczne raporty o postępach robót, zawierające także wartość wykonanych w danym miesiącu robót.

Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku zajął - w kwestii interpretacji spornego postanowienia umowy (§ 2 ust. 2) – identyczne jak uprzednio stanowisko. Uzasadniając je stwierdził, że mimo braku odesłania w § 2 ust. 2 umowy do ust. 12 Zasad realizacji obiektów hotelowych, postanowienie ust. 12 musi mieć wpływ na wykładnię umowy, gdyż w przeciwnym razie należy je uznać za bezprzedmiotowe. Postanowienie ust. 12 Zasad pozwala też stwierdzić, że zamiarem stron było, aby w razie odrzucenia raportu ostateczne ustalenie wartości następowało w raportach inspektora nadzoru. To zaś – w intencji Sądu Apelacyjnego – oznacza, że podstawy ustalenia ceny były dostatecznie określone.

Oceniając zarzut naruszenia art. 398²⁰ k.p.c. należy przede wszystkim zauważyć, że Sąd Apelacyjny nie był zobowiązany do przeprowadzenia postępowania dowodowego (takie zalecenie nie byłoby wiążące). Przy ponownym rozpoznaniu sprawy sąd, któremu sprawa została przekazana powinien kierować się ogólnymi zasadami postępowania apelacyjnego. Sąd ten może w szczególności uwzględnić nowe fakty i dowody, których strona nie mogła powołać przed sądem I instancji lub jeśli potrzeba ich powołania wynikła później. Powołanie nowych dowodów i faktów może okazać się niezbędne zwłaszcza wtedy, gdy w związku z zajęciem przez Sąd Najwyższy odmiennego stanowiska od przyjętego w uchylonym orzeczeniu powstanie konieczność wyjaśnienia takich okoliczności, które z punktu widzenia koncepcji przyjętej w uchylonym orzeczeniu, należało uznać za obojętne dla wyniku sprawy. W konsekwencji Sąd Apelacyjny władny był uznać, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia uzupełniającego postępowania dowodowego mimo zalecenia Sądu Najwyższego, aby „dążyć przede wszystkim do ustalenia znaczenia spornego postanowienia według wzorca subiektywnego”. Należy bowiem zwrócić uwagę na to, że naruszenie zasad wykładni oświadczeń woli jest zarzutem co do prawa, a nie co do faktów. Chodzi przecież o stosowanie mierników ocennych zawartych w normach prawa materialnego, które wiążą sąd; ich pogwałcenie jest naruszeniem normy prawnej.

Nie można też a priori przyjąć, że Sąd Apelacyjny naruszył art. 398²⁰ k.p.c. przez to, że w kwestii wykładni spornego postanowienia umowy przedwstępnej zajął takie samo stanowisko, jakie wyraził skład orzekający tego Sądu w poprzednim wyroku, które zakwestionował Sąd Najwyższy. Jeśli bowiem Sąd Apelacyjny przeprowadzi wszechstronną analizę dowodów i dokona wykładni postanowienia umowy, przy zachowaniu reguł wykładni oświadczeń woli wynikających z art. 65 § 2 k.c., a szczegółowo omówionych w poprzednim wyroku Sądu Najwyższego i zajmie takie samo stanowisko, wskazując szczegółową argumentację prawną tego poglądu, to nie można mówić o naruszeniu art. 398²⁰ k.p.c. Rzecz jednak w tym, czy Sąd Apelacyjny spełnił te wymagania. Na to pytanie w okolicznościach sprawy trzeba odpowiedzieć negatywnie. Stanowisko Sądu Apelacyjnego należy zaliczyć do rozstrzygnięć arbitralnych. Zostało ono wyrażone bez szczegółowej i pogłębionej analizy tych wskazań Sądu Najwyższego, które

odnoszą się do prawidłowego stosowania art. 65 § 2 k.c. w procesie wykładni postanowień umowy.

2. W stanie prawnym obowiązującym w chwili zawierania przedwstępnej umowy sprzedaży, umowa ta powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej oraz termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona. Wymagania oznaczenia w umowie przedwstępnej istotnych postanowień umowy przyrzeczonej wynika stąd, że bez tego nie można byłoby ustalić, na czym ma polegać świadczenie dłużnika (jaką umowę ma on zawrzeć), a w razie zaistnienia sporu spowodowanego niewykonaniem zobowiązania, sąd nie mógłby go rozstrzygnąć. Określenie w umowie przedwstępnej istotnych postanowień umowy przyrzeczonej jest po prostu określeniem świadczenia, jakie dłużnik ma spełnić. Należy więc przyjąć, jak w każdym przypadku umowy zobowiązującej, że określenie to nie musi być dokonane ściśle w samej umowie przedwstępnej, lecz strony mogą także w tej umowie (w granicach wyznaczonych art. 353¹ k.c.) określić tylko sposób ustalenia w przyszłości istotnych postanowień umowy przyrzeczonej (por. wyrok SN z dnia 12.01.2000 r. III CKN 508/98, niepublik.). Sposób ten musi mieć jednak charakter obiektywny, być mechanizmem dającym się zastosować bez względu na wolę stron, bez ich udziału.

Jest poza sporem, że przedwstępna umowa sprzedaży winna określać – jako element istotny umowy sprzedaży – cenę. Zasadniczo cena jako świadczenie pieniężne winna być określona w jednostkach pieniężnych, w postaci cyfrowo oznaczonej kwoty. Art. 536 § 1 k.c. dopuszcza alternatywnie możliwość pośredniego określenia ceny przez wskazanie podstaw do jej ustalenia, zaś w § 2 zawarto regułę interpretacyjną w celu usunięcia wątpliwości związanych z takim pośrednim ustaleniem ceny, jeśli cena taka wywołuje brak stałości (jest zmienna) w czasie lub występuje w różnych wysokościach w różnych miejscach (wykazuje zmienność terytorialną). Podstawą do ustalenia ceny, w określony przez art. 536 § 1 k.c. sposób, mogą być okoliczności istniejące w chwili zawarcia umowy oraz takie, które mogą wystąpić w przyszłości. Przepis art. 536 § 1 k.c. nie limituje tych elementów, z tego względu w praktyce można spotkać różne, szczegółowe klauzule umowne w tym przedmiocie np. ustalenie wysokości ceny według cennika, według wartości materiałów i robocizny, także „po kursie dnia”, według ceny

giełdowej itp. W wyroku z dnia 2.12.2004 r. V CK 291/04 (MOP 2005, nr 1, s. 10) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że kodeks cywilny dopuszcza możliwość wskazania podstaw do ustalenia ceny; muszą być jednak stabilne i konkretne, a określone w sposób stanowczy i jednoznaczny. Podobnie w uchwale z dnia 5.02.1992 r. III CZP 134/92 (OSP 1994, nr 5, poz. 81) Sąd Najwyższy wskazał, że umowa sprzedaży może zostać zawarta bez określenia kwotowej wysokości ceny, byleby istniały dane (w umowie stron lub w przepisach) niezbędne do obliczenia jej wysokości. Na gruncie prawa polskiego trzeba to uznać za swoiste minimum minimum określenia ceny w umowie sprzedaży. Te wymagania należy odnieść wprost do przedwstępnej umowy sprzedaży, co do określenia ceny sprzedaży.

Spór w niniejszej sprawie zarysowany dotychczasowym postępowaniem sprowadza się właśnie do tego, czy ustalenie ceny w § 2 umowy przedwstępnej, którą określono w odniesieniu do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego i obiektu hotelowego jako odrębnej własności częściowo przez podanie konkretnych kwot (§ 2 ust. 1 pkt 1 i 2), i częściowo przez wskazanie podstaw jej ustalenia (§ 2 ust. 1 pkt 3, 4, 5, 6 i 7), spełnia w tej drugiej części wymagania określenia podstaw ustalenia ceny w sposób konkretny i stabilny oraz stanowczy i jednoznaczny. W istocie rzeczy spór dotyczy jednego elementu tej ceny tj. w odniesieniu do wartości robót dodatkowych i zamiennych. Stosownie do umowy (§ 2 ust. 2) kwota wartości tych robót określona zostanie przez strony na piśmie wraz z uwzględnieniem wykonania tych robót zgodnie z ust. 15 Zasad realizacji obiektów budowlanych. Powołany zaś ust. 15 Zasad dotyczy sytuacji szczególnej kiedy kupujący tj. spółka G. Hotel żąda wykonania robót dodatkowych wykraczających poza zakres sprecyzowany wymaganiami określonymi w załącznikach do umowy lub zawnioskuje zastosowanie wybranych przez niego materiałów oraz urządzeń, to sprzedawca (czyli pozwany) wykona te żądania, o ile będzie to możliwe, a ich wartość zwiększająca cenę sprzedaży zostanie przez strony uzgodniona na piśmie, przy czym podstawą uzgodnienia będzie przedmiot tych robót i ceny jednostkowe zawarte w załączniku nr 7, a w przypadku braku odpowiedników – negocjacje stron. Ta właśnie podstawa ustalenia wartości robót tj. negocjacje stron w przypadku robót, które nie mają odpowiednika w cenach jednostkowych (załącznik nr 7) zdaniem powoda nie spełnia wymagania wskazania

podstawy ustalenia ceny. W istocie rzeczy z tym stanowiskiem zgadza się pozwany. Tak też przyjęły sądy obu instancji. Trudno tu zresztą bronić poglądu odmiennego. Konsekwencją tego stanowiska jest wniosek, że podstawa ustalenia ceny nie spełnia wymagań z art. 536 § 1 k.c., w tym samym nie określono w umowie przedwstępnej prawidłowo istotnego elementu umowy przyrzeczonej. Odmienny pogląd – w ślad za stanowiskiem pozwanego – przyjęły sądy orzekające w sprawie, odwołujące się do mechanizmu określonego w ust. 12 Zasad. Nakładał on na sprzedawcę tj. stronę pozwaną obowiązek sporządzenia raportów comiesięcznego postępu robót, w których wskazana była wartość robót wykonanych w danym miesiącu, w tym – co ma znaczenie – wartość robót dodatkowych i zamiennych. Jednocześnie postanowienie to przewidywało sposób postępowania w razie odmowy zatwierdzenia raportu przez kupującego, a mianowicie wiążącą treść raportu ustalił inspektor nadzoru. Ten konkretny i jednoznaczny mechanizm Sąd Apelacyjny odniósł także do tych robót dodatkowych, co do których nie było odpowiedników w postaci cen jednostkowych, a wartość robót miała być określona w drodze negocjacji. Sąd Najwyższy uchylając poprzedni wyrok Sądu Apelacyjnego zwrócił uwagę, że § 2 ust. 2 umowy przedwstępnej nie zawiera odesłania do ust. 12 Zasad i w związku z tym zalecił, aby wyjaśnić – preferując wykładnię według wzorca subiektywnego – czy brak odwołania do ust. 12 Zasad był celowy i świadomy, czy też przypadkowy. Jeżeli był to wybór świadomy, to czy i jaki tryb ustalenia ceny strony przewidywały, gdy negocjacje nie przyniosły porozumienia. Jeżeli zaś pominięcie w § 2 ust. 2 umowy odesłania do ust. 12 Zasad było przypadkowe, to, czy istotnie inspektor nadzoru miał ustalić arbitralnie wartość robót, gdy strony nie osiągnęły porozumienia, a nie było odpowiedników cen jednostkowych w załączniku nr 7. Z tego właśnie względu Sąd Najwyższy wskazał w poprzednim wyroku, aby Sąd Apelacyjny „dążył przede wszystkim do ustalenia znaczenia spornego postanowienia umowy według wzorca subiektywnego”. Trzeba zauważyć, że Sąd Apelacyjny nie podjął tej próby i dokonał wykładni w/g wzorca obiektywnego, przy czym nie udzielił odpowiedzi na wyżej wskazane pytania, natomiast arbitralnie przyjął, że postanowienie ust. 12 Zasad określało także mechanizm ustalenia wartości robót dodatkowych, co do których strony nie osiągnęły porozumienia, a w załączniku 7 nie było odpowiedników cen

jednostkowych. W tych okolicznościach nie można zasadnie odeprzeć zarzutu naruszenia art. 398²⁰ k.p.c.

3. Dokonując wykładni spornego postanowienia umowy chodzi o rozstrzygnięcie, czy wskazane w umowie podstawy ustalenia ceny sprzedaży odpowiadały wymaganiom, jakie praktyka sądowa wiąże ze stosowaniem art. 536 § 1 k.c. W szczególności chodzi o to, aby podstawy te były określone konkretnie i jednoznacznie. W procesie wykładni postanowień umownych, które budzą wątpliwości może mieć znaczenie postępowanie stron stosujących te postanowienia w trakcie realizacji zobowiązań wynikających z samej umowy przedwstępnej. Takie zobowiązania, także w zakresie robót dodatkowych i zamiennych nie tylko zostały w tej sprawie podjęte, lecz były realizowane. Postępowanie stron odnośnie rozliczenia robót dodatkowych i zamiennych może wskazywać na to, jak strony rozumiały sporne postanowienia umowy. Jest to jeden z elementów, które mogą być uwzględnione przy wykładni spornych postanowień umowy. Wyjaśnienia wymaga też w tym kontekście – okoliczność jakie znaczenie na opracowany przez pozwaną dokument pn. Ustalenie ceny sprzedaży obiektu hotelowego, przedłożony przez powoda. W szczególności chodzi o wyjaśnienie, czy dokument ten został opracowany zgodnie z treścią § 2 umowy przedwstępnej, w jaki sposób ustalono wartość robót dodatkowych i zamiennych, które nie miały odpowiedników w cenach jednostkowych wynikających z załącznika nr 7, czy wartość tych robót różniła się od wskazanych w raporcie miesięcznym, jaka była wartość tych robót dodatkowych i w jakiej pozostawała proporcji do całej wartości przedmiotu umowy, w jakim celu sporządzono ten dokument i z jakich przyczyn G. Hotel odmówił jego akceptacji.

4. Rozstrzygnięcie kwestii określenia w umowie przedwstępnej sposobu ustalenia ceny sprzedaży, w szczególności kwestii prawidłowego wskazania podstaw jej ustalenia warunkują odpowiedź odnośnie ważności umowy przedwstępnej. Jest to więc wstępne zagadnienie, co do którego rozstrzygnięcie pozwoli dopiero ustosunkować się do innych zarzutów zawartych w skardze kasacyjnej. Należy przy tym zauważyć, że zajęcie stanowiska co do prawidłowego wskazania podstaw ustalenia ceny jest aktualne także wówczas, gdyby umowę z dnia 28.01.2001 r. zakwalifikować jako umowę sprzedaży o skutkach wyłącznie

zobowiązujących (umowa zobowiązująca). Podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut, że sporna umowa nie jest wyłącznie umową przedwstępną sprzedaży, gdyż pozwana zobowiązała się wybudować hotel, znajduje częściowe potwierdzenie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9.07.2003 r. IV CKN 305/01 (OSNC 2004, nr 7-8, poz. 130), w którym wyrażono pogląd, że „tak zwana umowa deweloperska, na podstawie której zamawiający jest zobowiązany do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu, ustanowienia odrębnej własności i przeniesienie jej na zamawiającego, nie jest umową przedwstępną”. Skład orzekający w niniejszej sprawie nie podziela w pełni tego poglądu. Wykorzystanie konstrukcji umowy przedwstępnej w sytuacji, gdy deweloper zobowiązuje się ustanowić odrębną własność lokalu i przenieść jego własność na zamawiającego jest możliwe także wówczas gdy budynek ma zostać wybudowany. Pomijając jednak tę kontrowersję należy zauważyć, że konstrukcja spornej umowy w niniejszej sprawie jest inna. Przedmiot sprzedaży został precyzyjnie określony i obejmuje prawo użytkowania wieczystego i budynek hotelu, przy czym pierwszy składnik istniał w chwili zawarcia tej umowy, zaś drugi składnik – to rzecz przyszła (art. 155 § 2 k.c.). Jak wskazano ta kwalifikacja umowy jako przedwstępnej bądź zobowiązującej nie ma w okolicznościach sporu istotnego znaczenia, gdyż w obu umowach wskazanie ceny sprzedaży musi być prawidłowe.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., orzeczono jak w sentencji.