



Sygn. akt III CSK 167/10

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 30 marca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Iwona Koper

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa G. POLSKA DEVELOPMENT  
sp. z o.o. w K.

przeciwko V. sp. z o.o. w W.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 30 marca 2011 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w K.

z dnia 17 grudnia 2009 r.,

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

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy – Sąd Gospodarczy w K. wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2009 r. pozbawił wykonalności tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 5 września 2007 r., rep. Nr [...], dokumentującego zawarcie przez strony umowy przedwstępnej, w zakresie obowiązku zwrotu określonej w umowie zaliczki, który został zaopatrzony w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Okręgowego w K. z dnia 5 września 2008 r., w sprawie II Cz 1.../08 oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 123.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Sąd Okręgowy ustalił, że strony zawarły umowę przedwstępną, w oparciu o którą strona powodowa zobowiązała się sprzedać stronie pozwanej prawo użytkowania wieczystego gruntów oraz prawo własności budynku i budowli stanowiących odrębny przedmiot własności za cenę 135 mln zł netto. Zgodnie z umową pozwany zapłacił powodowi 20% umówionej ceny, tj. kwotę 27 mln zł, która stosownie do uzgodnień stron – w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej podlegała zwrotowi, chyba że powód uzyskałby prawo odstąpienia od umowy. W zakresie obowiązku zwrotu tej kwoty wraz z odsetkami powód poddał się egzekucji; celem zabezpieczenia roszczenia ustanowił hipoteki kaucyjne na kwotę 29 mln 500 tys. zł.

Powodowi przysługiwało prawo odstąpienia od umowy przedwstępnej w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej – w terminie najpóźniej do dnia 14 kwietnia 2008 r. z przyczyn zawinionych przez pozwanego. Pozwany był zobowiązany do zakupu nieruchomości po spełnieniu przez powoda warunków, które zostały określone w § 3 umowy. Strony ustaliły w umowie procedurę sporządzania raportu o stanie zanieczyszczeń nieruchomości. W razie stwierdzenia w nim konieczności rekultywacji terenu pozwany był uprawniony do odstąpienia od umowy. W razie nieskorzystania z tego prawa powód miał w terminie 7 dni wnieść o przeniesienie na pozwanego decyzji z dnia 5 czerwca 2007 r. o ustaleniu warunków zabudowy (dalej DWZ); niewykonanie tego obowiązku uprawniało pozwanego do odstąpienia od umowy w terminie do 21 grudnia 2007 r.

Aneksem z dnia 22 października 2007 r. strony zmieniły § 5.VI umowy określając termin do wyrażenia zgody przez powoda na przeniesienie DWZ do dnia

7 grudnia 2007 r. oraz § 6.III ustalając, iż pozwany ma prawo odstąpienia od umowy w przypadku nieprzeniesienia DWZ do dnia 1 lutego 2008 r. W dniu 7 grudnia 2007 r. powód wyraził zgodę na przeniesienie DWZ, w formie pisemnej z podpisem urzędowo poświadczonym. Następnie w aneksie z dnia 19 grudnia 2007 r. pozwany uznał, iż powód wywiązał się z obowiązku przeniesienia na niego DWZ i zrzekł się roszczeń związanych z tym obowiązkiem, w tym prawa odstąpienia od umowy. Strony zmieniły również termin do zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 15 lutego 2008 r.

Pismem z dnia 1 lutego 2008 r. pozwany złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy, powołując się na treść § 6.III (nieprzeniesienie WZ). W piśmie z dnia 11 lutego 2008 r. powód odmówił uznania skuteczności tej czynności. W piśmie z dnia 14 lutego 2008 r. pozwany wskazał na przyczyny, które powstrzymują go przed zawarciem umowy przyrzeczonej. W umówionym terminie, tj. 15 lutego 2008 r. strony stawiły się przed notariuszem, lecz pozwany odmówił zawarcia umowy powołując się na przyczyny wskazane w odrębnym protokole. Jedną z tych przyczyn było wniesienie przez powoda w dniu 23 stycznia 2008 r. prawa użytkowania wieczystego – będącego przedmiotem umowy przedwstępnej – tytułem aportu do założonej przez niego spółki komandytowej. W świetle § 7.III umowy – dodanego aneksem z dnia 22 października 2007 r. – nie stanowiło to naruszenia umowy. Aktem notarialnym z dnia 25 lutego 2008 r. powód wycofał aport. W piśmie z dnia 3 marca 2008 r. pozwany wezwał powoda do zwrotu zapłaconej części ceny, to jest kwoty 27 mln zł, albowiem nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pismem z dnia 4 marca 2008 r. pozwany przyznał spełnienie warunków do zawarcia umowy w dniu 7 stycznia 2008 r., lecz odmówił jej zawarcia z uwagi na upływ 14-dniowego terminu od tej daty. W wyznaczonym przez powoda na dzień 10 marca 2008 r. terminie, strony stawiły się przed notariuszem, lecz pozwany odmówił zawarcia umowy przyrzeczonej powołując się na niepewność, co do jej stanu prawnego.

Pismem z dnia 11 marca 2008 r. powód wyznaczył pozwanemu kolejny termin na zawarcie umowy – na dzień 25 marca 2008 r., zastrzegając prawo odstąpienia od umowy. W wyznaczonym dniu przed notariuszem stawił się jedynie powód, który następnie w piśmie z dnia 28 marca 2008 r. złożył oświadczenie

o odstąpieniu od umowy z uwagi na odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej przez pozwanego.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 5 września 2008 r., w sprawie II Cz .../08 nadał aktowi notarialnemu klauzulę wykonalności, co do obowiązku zwrotu zaliczki w kwocie 27 mln zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 kwietnia 2008 r. do dnia zapłaty.

Sąd I instancji uznał, iż umowa zawarta przez strony jest ważna, a w świetle dokonanych ustaleń strona powodowa miała prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie pozwanej, co uprawniało powoda do zatrzymania zaliczki, a tym samym Sąd uznał, że roszczenie powoda jest usprawiedliwione w świetle art. 840 k.p.c.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 17 grudnia 2009 r. oddalił apelację strony pozwanej, dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

Od tego wyroku skargę kasacyjną wniosła strona pozwana, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego uchylenie oraz przekazanie sprawy co ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy i oddalenie powództwa. Skarga kasacyjna strony pozwanej została oparta o obie podstawy określone w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania strona pozwana zarzuciła obrazę art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 368 § 1 pkt 2 i 3 k.p.c. i art. 382 k.p.c.; art. 368 § 1 pkt 2 i 3 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c.; art. 369 § 1 k.p.c. w zw. z art. 368 § 1 pkt 2 i 3 k.p.c. i art. 378 § 1 k.p.c.; art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. a także art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z § 2.IV i 2.VI i § 6.I umowy przedwstępnej. Strona pozwana zarzuciła również naruszenie art. 45 ust. 1 i art. 176 ust. 1 i 2 w zw. z art. 367 § 1 k.p.c. w zw. z art. 78 i art. 8 ust. 2 Konstytucji; art. 56 k.c. i art. 65 § 1 i 2 w zw. z zapisami § 6.I oraz § 3.I umowy przedwstępnej; art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 110 i 111 § 1 k.c. w zw. z § 3.I umowy przedwstępnej; art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 116 § 2 k.c. i art. 89 k.c. w zw. z § 3.I umowy przedwstępnej; art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z § 3 ust. 1 pkt 2) -c), § 2.IV i § 6.I umowy przedwstępnej w zw. z art. 390 § 1 k.c. i art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 483 § 1 k.c. w zw. z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 3, art. 5, art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece; art. 395 § 1 k.c. w zw. z art. 58 § 1 i 3 k.c.; art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece; art. 355 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 354 § 1 k.c. w zw. z § 6.I umowy przedwstępnej; art. 390 § 1 i 2 k.c. w zw. z § 6.I umowy przedwstępnej; art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. § 2.li II.1. i § 6.I umowy przedwstępnej; art. 405 w zw. z art. 410 § 2 k.c.; art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 484 § 2 k.c. oraz art. 484 § 2 k.c. w zw. z art. w zw. z § 6.I umowy przedwstępnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż zasadnym okazał się zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. Stosownie do treści tego przepisu sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Skarżący podniósł, że Sąd drugiej instancji nie rozpoznał wszystkich zarzutów apelacji, gdyż rozpoznał apelację jedynie w zakresie zarzutów skonkretyzowanych w pisemnej apelacji a pominął zarzuty powołane dodatkowo w toku postępowania apelacyjnego. W judykaturze jednoznacznie wyjaśniono, że Sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach zaskarżenia, które nie są wyznaczone wnioskami apelacji i zarzutami naruszenia prawa materialnego. Wynika to z modelu postępowania apelacyjnego, które pomimo iż jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, zachowuje jednocześnie charakter postępowania rozpoznawczego. Rozpoznanie sprawy przez Sąd drugiej instancji powinno naprawić błędy popełnione przez sąd pierwszej instancji, a przedmiotem badania objęty jest całokształt sprawy. Sąd drugiej instancji został bowiem powołany do rozstrzygnięcia o faktach i do stosowania norm prawnych na równi z sądem pierwszej instancji (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98 – OSNC 1999, nr 7-8, poz. 124). Oznacza to, że sąd drugiej instancji, co także zostało jednoznacznie w judykaturze wskazane, ma swobodę jurysdykcyjną ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 812/98, OSNC 2000 nr 10, poz. 193); wiązać go jednak zarzuty naruszenia prawa procesowego (por. uchwała SN z dnia 31 stycznia 2008 r.,

III CZP 49/07, OSNC 2008 nr 6, poz. 55). Nie oznacza to jednak, że także tego rodzaju zarzuty nie mogą być zgłoszone w toku postępowania przed sądem drugiej instancji. Sąd Apelacyjny powinien tym samym wziąć pod uwagę wszystkie zarzuty apelacyjne i je rozpoznać, podczas gdy ograniczył się jedynie do rozpoznania zarzutów zawartych w apelacji pisemnej, pozostałe pomijając.

W konsekwencji uchybienia polegającego na nierozpoznaniu części zarzutów apelacji uzasadniony był również zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., albowiem zaskarżone orzeczenie nie zawiera należytego ustosunkowania się do podstaw zaskarżenia wyroku i tym samym podstawy rozstrzygnięcia. Tego rodzaju naruszenie przepisów postępowania stanowi uzasadnioną podstawę uwzględnienia skargi kasacyjnej i prowadzi do uchylenia orzeczenia z przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania. W judykaturze przyjęto, że badanie zarzutów naruszenia prawa materialnego jest możliwe tylko wówczas, gdy stan faktyczny będący podstawą zaskarżonego wyroku jest niepodważalny (por. m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 18/97 – OSNC 1997, nr 8, poz. 112; wyrok SN z dnia 20 października 2004 r., IV CK 99/04, niepubl.; wyrok SN z dnia 24 kwietnia 2008 r., IV CSK 48/08, niepubl.). Z uwagi na zasadność zarzutu naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. bezprzedmiotowe stało się rozpoznawanie zarzutów kasacyjnych w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego, albowiem brak rozpoznania przez Sąd Apelacyjny części zarzutów podniesionych przez skarżącego w apelacji, uniemożliwia ocenę poprawności wydanego rozstrzygnięcia w odniesieniu do właściwego zastosowania przepisów prawa materialnego oraz ich wykładni.

Celowe jest jednak zwrócenie uwagi na niektóre kwestie związane z podniesionymi przez stronę pozwaną zarzutami naruszenia prawa materialnego. Po pierwsze, w związku zarzutem naruszenia przez Sąd drugiej instancji art. 56 k.c. i art. 65 § 1 i 2 k.c. w związku z brzmieniem z § 6.I przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 5 września 2007 r. należy zauważyć, iż strony nie określiły w umowie w sposób jednoznaczny terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Dokonanie prawidłowej wykładni zapisów umowy w tym zakresie wymagało zatem uwzględnienia pełnej treści umowy stron, a także zastosowania wszystkich reguł wykładni wynikających z art. 65 k.c. Po drugie należy zwrócić uwagę,

że twierdzenie Sądu Apelacyjnego jakoby bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy było czy wpłacona przez pozwanego kwota 27 mln stanowiła zaliczkę, czy karę umowną, jest chybione. Skarżący słusznie podniósł w skardze kasacyjnej, że ustalenie charakteru uiszczonej przez stronę pozwaną kwoty ma znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, albowiem w razie uznania, iż stanowi ona karę umowną może wchodzić w grę jej miarkowanie. Należy również mieć na uwadze, że strony w wyniku aneksu do umowy, zawartego 19 grudnia 2007 r., dokonały zmiany ceny przedmiotu sprzedaży obniżając cenę o 3 mln 300 tys. zł. Należało zatem rozważyć, czy w świetle postanowienia umowy przewidującego, że zaliczka miała stanowić 20% uzgodnionej ceny, nie miało to wpływu na wysokość kwoty, którą ewentualnie mogła zatrzymać strona powodowa.

Z uwagi na powyższe, skarga kasacyjna była uzasadniona i zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu w oparciu o art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.