



Sygn. akt III CSK 217/10

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 maja 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z powództwa B. P.

przeciwko D. P.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 18 maja 2011 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Okręgowego [...]

z dnia 19 lutego 2010 r., ,

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 19 lutego 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację powoda B. P. od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 24 września 2009 r. w sprawie przeciwko D. P. o zapłatę odpowiednio 51.983 złotych i kwoty 50 złotych wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

W sprawie zostało ustalone, że w dniu 28 marca 2008 r. pozwany D. P., jako sprzedający zawarł umowę z G. R. i powodem B. P., jako kupującymi, umowę przeniesienia części uprawnień, wynikających z dysponowania prawomocną decyzją administracyjną zatwierdzającą projekt budowy i udzielającą pozwolenia na budowę, w części dotyczącej oznaczonych pawilonów w zespole pawilonów handlowych w obrębie ogrodzenia DPS /.../. Kupujący zobowiązał się zapłacić kwotę 50.000 złotych. Tego samego dnia strony umowy sprzedaży zawarły na okres od 1 marca do 30 czerwca 2008 r. umowę nazwaną poddzierżawą, dotyczącą terenów, dla których ustalone były warunki zabudowy inwestycji, ustalając czynsz dzierżawny na kwotę 4.333 złotych, zapłaconą w dniu umowy. Z kolei, umówiona kwota 50.000 złotych została zdeponowana i wypłacona sprzedającemu po otrzymaniu informacji o wydaniu decyzji przenoszącej uprawnienia na kupujących.

W umowie dotyczącej przeniesienia uprawnień zamieszczony został § 4 w brzmieniu: „Sprzedający zobowiązuje się do dostarczenia Kupującym decyzji przenoszącej prawa i obowiązki z decyzji, o której mowa w § 1 niniejszej umowy w terminie do dnia 31.03.2008 r. W razie zwłoki w terminowym przekazaniu przez Sprzedającego ww. decyzji, Sprzedający będzie zobowiązany do zapłaty Kupującym kary umownej w wysokości 0,2% wartości wynagrodzenia umownego określonego w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy dzień zwłoki. Strony postanawiają, iż w razie nieuzyskania decyzji przenoszącej prawa i obowiązki z decyzji, o której mowa w § 1 niniejszej umowy na rzecz Kupującego w terminie do dnia 30.04.2008 r., niniejsza umowa ulega rozwiązaniu, zaś Strony w tym dniu poinformują o powyższym Kancelarię, która dokona zwrotu Kupującym

zdeponowanej kwoty. Jednocześnie Kupujący zobowiązują się przenieść odwrotnie na Sprzedającego prawa i obowiązki z ww. decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z prawem do dzierżawy gruntu położonego przy ul. D. w obrębie ogrodzenia DPS /.../". Zawarcie umowy dnia 22 lutego 2008 r. poprzedzały 4-godzinne negocjacje, jednak egzemplarz tej umowy strony zgodnie zniszczyły i zawarły nową umowę o tej samej treści dnia 28 marca 2008 r. Dnia 22 kwietnia 2008 r. Prezydent miasta K. wydał decyzję o przeniesieniu z pozwanego na powoda praw i obowiązków z decyzji pozwolenia na budowę. Powołując się na przytoczony § 4 umowy powód domagał się od pozwanego zapłacenia kwoty 50.000 złotych oraz 4.333 złotych, pomniejszone o 2.300 złotych kary umownej.

Sąd pierwszej instancji uznał żądanie zwrotu czynszu poddzierżawnego za bezzasadne, bo w ogóle nie objęte § 4 umowy; podobnie za nieuzasadnione uznał żądanie zwrotu 50.000 złotych, gdyż decyzja administracyjna została wydana, a zdaniem Sądu strony miały na myśli decyzję nieostateczną. Rozpoznając apelację Sąd drugiej instancji podzielił ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu Rejonowego i apelację oddalił.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił wyrokowi Sądu Okręgowego naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 16 § 1 w związku z art. 130 k.p.a. w związku z art. 28 prawa budowlanego przez błędne uznanie, że za decyzję przenoszącą prawa i obowiązki może być uznana decyzja nieostateczna; art. 410 § 2 k.c. poprzez stwierdzenie, że świadczenie powoda nie jest nienależne, a umowa z dnia 28 marca 2008 r. nie uległa rozwiązaniu, przez co nie odpadła podstawa świadczenia; art. 387 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię pojęcia świadczenia niemożliwego. Naruszenie prawa procesowego dotyczyło art. 385 k.p.c. poprzez uznanie oczywistej bezzasadności apelacji; art. 233 k.p.c. poprzez mylną ocenę dowodów, a w związku z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie istotnego dla sprawy faktu, wynikającego z § 4 umowy z dnia 31 marca 2008 r., a także wyprowadzeniu z zebranego materiału dowodowego błędnych wniosków; art. 229 k.p.c. poprzez brak uznania okoliczności bezspornej między stronami. Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania.

W sprawie zajął stanowisko Prokurator Generalny RP, który w piśmie z dnia 31 grudnia 2010 r. wyraził pogląd, że skarga kasacyjna powinna zostać oddalona.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odnosząc się najpierw do zarzutów dotyczących naruszenia przepisów postępowania cywilnego, za bezzasadne należy uznać powołanie się na art. 385 k.p.c., ponieważ według utrwalonego stanowiska orzecznictwa przepis ten poza wyjątkami, które nie występują w tej sprawie nie może stanowić samodzielnej podstawy skargi kasacyjnej. Zarzutowi jego naruszenia winien towarzyszyć zarzut naruszenia innych przepisów postępowania cywilnego, uzasadniający twierdzenie o niezasadności oddalenia apelacji. Podnoszenie przez powoda, że jego zdaniem Sąd drugiej instancji nie odniósł się do większości zarzutów podniesionych w apelacji nie spełnia powyższych wymagań (por. postanowienia SN z dnia 8 maja 2002 r., III CKN 917/00, Lex nr 55498 i z dnia 3 października 2000 r., I CKN 877/00, Lex nr 81128; wyrok SN z dnia 16 grudnia 2008 r., I PK 96/08, Lex nr 529754). Za bezzasadne należy uznać także inne zarzuty powoda odnoszące się do prawa procesowego, a te które dotyczą stanu faktycznego i oceny dowodów w ogóle nie mogą stanowić podstawy skargi kasacyjnej (art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c.). Z tego wynika, że co do zasady powoływanie się na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., jak też art. 328 k.p.c. nie może stanowić zarzutu wobec prawomocnego orzeczenia sądu drugiej instancji. W utrwalonym orzecznictwie wskazuje się na wyjątki od tej zasady, które wiążą się z brakiem w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia koniecznych elementów, co powoduje niemożliwość kontroli kasacyjnej. Jednakże taka sytuacja w niniejszej sprawie nie zachodzi (por. wyroki SN z dnia 27 marca 2008 r., III CSK 315/07, Lex nr 390105 oraz z dnia 21 lutego 2008 r., III CSK 264/07, Lex nr 465952).

Za niezasadny należy również uznać zarzut naruszenia art. 229 k.p.c. dotyczący braku przyznania przez pozwanego okoliczności, o której jest mowa w skardze. Z ustaleń faktycznych wynika, że pozwany w trakcie powołanej w skardze rozprawy w dniu 15 września 2009 r. stwierdził, iż termin 31 marca 2008 r. (w skardze błędnie się go podaje jako 31 marca 2009 r.) został przeniesiony

z umowy z lutego, oraz że problem decyzji jako ostatecznej pojawił się ze strony powoda dopiero pod koniec kwietnia albo na początku maja 2008 r. Nie można więc w okolicznościach sprawy zarzucić zaskarżonemu wyrokowi naruszenia art. 229 k.p.c.

W kwestii zarzutów dotyczących naruszenia prawa materialnego istota problemu sprowadza się do oceny treści § 4 umowy z dnia 28 marca 2008 r. Po pierwsze, nie można treści tej umowy wiązać z umową z dnia 22 lutego 2008 r. i twierdzić, jak czyni to skarżący, że umowa ta została wprowadzie przez strony uznana za nieistniejącą, skoro jej egzemplarz został podarty, ale jej treść przeniesiona była *in extenso* do umowy z dnia 28 marca 2008 r. i to ma znaczenie dla oceny wyrażonych w niej oświadczeń woli, w tym dla terminów uzyskania decyzji administracyjnej o przeniesieniu praw z decyzji o pozwoleniu na budowę. Umowa z dnia 28 marca 2008 r. została sporządzona na piśmie przez profesjonalistów, była poprzedzona negocjacjami dnia 22 lutego 2008 r., jej treść należy więc oceniać według jej brzmienia, skoro jest jasno wyrażona. Jest oczywiste dla stron podpisujących umowę, że jeżeli podpisuje się ją dnia 28 marca 2008 r., to trzy dni później, dnia 31 marca 2008 r. nie można uzyskać ostatecznej decyzji administracyjnej, której umowa dotyczy. Jeżeli ponadto treść tej umowy jest objaśniana stronom przez prawnika, to nie sposób przyjąć, aby znając ustawowe terminy mógł on twierdzić, iż jest możliwe uzyskanie ostateczności decyzji w 3 dni po zawarciu umowy. Jest zresztą charakterystyczne w sprawie, że decyzja o przeniesieniu praw na powoda była zależna od złożenia w celu jej wydania odpowiedniego wniosku. Pozwany złożył ten wniosek w dniu 10 kwietnia 2008 r., jako wynik umowy z dnia 28 marca 2008 r., jak więc mógł mieć decyzję na koniec marca tego roku. Nie można też uważać za zasadne twierdzenie powoda o świadomym pozostawieniu w umowie z dnia 28 marca 2008 r. terminów obowiązywania umowy, według pierwotnej umowy z dnia 22 lutego 2008 r., bez zamiaru ich przesuwania, a z zamiarem wywołania skutków prawnych, jakie wiązały się z upływem tych terminów, zwłaszcza co do rozwiązania umowy. Takie podejście do sprawy musiałoby świadczyć o nieracjonalnym zachowaniu pozwanego, zawierającego umowę, której treść nie może zostać wykonana, a tymczasem pozwany złożył wniosek o przeniesienie praw z decyzji administracyjnej

o pozwoleniu na budowę, co stanowiło istotę umowy z dnia 28 marca 2008 r. i bez zwłoki taka decyzja została wydana. Tym bardziej więc nie można twierdzić, że w umowie z dnia 28 marca 2008 r. chodziło o decyzję ostateczną, w umowie tej nie było także mowy o rozpoczęciu budowy i o terminach z tym związanych.

Za niezasadne należy uznać zarzucenie naruszenia w zaskarżonym wyroku art. 387 § 1 k.c. W sprawie nie występuje kwestia świadczenia niemożliwego, jakie miałyby być przedmiotem zobowiązania. Nie należy z niezręcznego sformułowania użytego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, na co powołuje się skarżący wywodzić skutków, które mogłyby stanowić o błędnej wykładni tego przepisu. Z wywodów uzasadnienia wyroku wynika, że chodziło o niemożliwość wywiązania się z zobowiązania przez pozwanego nie ze względu na przesłanki, o których stanowi art. 387 § 1 k.c., tylko z powodu niemożliwości wydania przez organ administracyjny decyzji ostatecznej w ciągu trzech dni i to w sytuacji koniecznego wystąpienia o jej wydanie z odpowiednim wnioskiem. Świadczenie niemożliwe zgodnie z art. 387 § 1 k.c., to takie zachowanie zobowiązanego, które zgodnie z utrwalonym stanowiskiem orzecznictwa i doktryny nie może być zrealizowane według kryteriów obiektywnych przez żadną osobę (por. wyrok SN z dnia 22 listopada 1973 r., III CRN 255/73, niepubl.). W niniejszej sprawie nie tylko, że wydanie decyzji było możliwe, ale zostało zrealizowane.

Uznać należy, że zaskarżonym wyrokiem nie został również naruszony ani art. 28 prawa budowlanego, skoro w umowie nie chodziło o decyzję ostateczną, ani art. 410 § 2 k.c., skoro umowa nie została rozwiązana, więc nie było świadczenia nienależnego, a Sądy w toku instancji dokonały właściwej oceny § 4 umowy z dnia 28 marca 2008 r.

W skardze nie ma zarzutu odnoszącego się do naruszenia art. 65 k.c. przez zaskarżony wyrok, jednak we wspomnianym stanowisku Prokuratora Generalnego RP przepis ten został dokładnie rozważony z punktu widzenia treści umowy, a zwłaszcza prawidłowej wykładni jej § 4, którego różne rozumienie przez strony stanowiło istotę sporu. Dokonana analiza wykazała, że zastosowanie ugruntowanych reguł wykładni umowy przemawia za zasadnością rozstrzygnięcia

przez Sądy w toku instancji i za oddaleniem powództwa. Dodatkowo to przemawia za uznaniem bezzasadności skargi kasacyjnej.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> oddalił skargę kasacyjną.