



Sygn. akt II CSK 348/11

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa "B. I." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
przeciwko "G. Z. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością"
Spółce Komandytowo - Akcyjnej w Ł.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie
w Izbie Cywilnej w dniu 10 lutego 2012 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 17 grudnia 2010 r.,

- 1) oddala skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7.200 (siedem tysięcy dwieście) zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powód – B. I. Spółka z o. o. w W. wniósł o zasądzenie kwoty 19.328.820 zł z odsetkami ustawowymi, jako dwukrotności zaliczki, wpłaconej pozwanemu przy zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży użytkownika wieczystego, a podlegającej zwrotowi na jego rzecz w związku z niezawarciem umowy przyrzeczonej.

Pozwany - „G. Z. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo-Akcyjna w Ł. wniósł o oddalenie powództwa, zarzucając, że żądanie nie ma podstawy w umowie zawartej przez strony.

Wyrokiem z 9 lipca 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Rozstrzygnięcie zapadło po ustaleniu, że umową z 15 lutego 2008 r. pozwany zobowiązał się sprzedać powodowi użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Ł. przy ul. R. [...] wraz z prawem własności budynków posadowionych na tej nieruchomości. Do umowy przyrzeczonej miało dojść po wykonaniu przez pozwanego wszystkich zobowiązań i warunków określonych w części 5 umowy, w tym po doprowadzeniu do wykreślenia hipotek ciężących na nieruchomości względnie po doprowadzeniu do wygaśnięcia zabezpieczonych nimi wierzytelności i uzyskaniu od wierzycieli oświadczeń zezwalających na wykreślenie hipotek. Pozwany zobowiązał się nadto do rozwiązania wszystkich umów najmu dotyczących nieruchomości i do spowodowania opuszczenia i wydania mu lokali przez najemców.

Zgodnie z pkt 6.15. umowy, jeżeli umowa sprzedaży lub umowa zobowiązująca sprzedaży nie zostałyby zawarta na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi pozwany (w tym m.in. w przypadku odstąpienia od umowy przez powoda z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi pozwany, nieuzasadnionej odmowy zawarcia umowy sprzedaży lub umowy zobowiązującej sprzedaży przez pozwanego, wygaśnięcia umowy w związku z niewypełnieniem zobowiązań określonych w pkt 5 umowy z przyczyn zawinionych przez

pozwanego), powód mógł żądać zwrotu dwóch zaliczek, które wypłacił pozwanemu w dwukrotnej wysokości.

Pozwany zobowiązał się, że w okresie od zawarcia umowy przedwstępnej do zawarcia umowy sprzedaży bez pisemnej zgody powoda nie wykona żadnej czynności faktycznej ani prawnej, powodującej, że któreś z oświadczeń zapewniających o stanie nieruchomości złożonych przy zawarciu umowy przedwstępnej stałoby się nieprawdziwe. W tym samym okresie zobowiązał się zawiadomić powoda o każdym zdarzeniu, które by powodowało nieaktualność oświadczeń na temat stanu nieruchomości, a także o każdym zdarzeniu, które by powodowało, że niemożliwe do wykonanie stanie się któreś z jego zobowiązań warunkujących zawarcie umowy sprzedaży. Pozwany zobowiązał się dostarczyć powodowi wszystkie dokumenty będące w jego posiadaniu i dotyczące nieruchomości.

Na podstawie umowy przedwstępnej powód złożył do depozytu notarialnego łącznie kwotę 9.664.410 zł tytułem dwóch zaliczek na poczet ceny za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

W doręczaniu powodowi dokumentów i korespondencji związanych z nieruchomością i wykonaniem umowy przedwstępnej na wskazany przez niego adres pośredniczyła kancelaria adwokacka zaangażowana w te czynności przez powoda.

W dacie podpisania umowy przedwstępnej niemal wszystkie lokale w budynku na nieruchomości w użytkowaniu wieczystym pozwanego były przez niego wynajmowane lub wdzierżawiane. Pozwany uzyskiwał z tego tytułu przychód w kwocie około 170.000 zł miesięcznie. Po zawarciu umowy przedwstępnej pozwany przystąpił do wypowiedzania umów łączących go z najemcami i jeśli odzyskiwał władanie lokalem w związku z rozwiązaniem umowy w takich okolicznościach, to przygotowywał z byłymi najemcami protokoły zdawczo-odbiorcze podlegające wydaniu powodowi. Pozwany nie dysponował takim protokołem co do lokalu zajmowanego przez podmiot, który faktycznie opuścił lokal z końcem 2007 r., w warunkach gdy umowa najmu z nim wygasła na początku stycznia 2008 r. Pozwana nie dysponowała protokołem zdawczo-odbiorczym

dotyczącym lokalu wynajmowanego spółce W., która zgodziła się wypowiedzieć najem za zapłaceniem jej odszkodowania (pozwany nie miał podstaw do wypowiedzenia najmu temu podmiotowi) i na piśmie zadeklarował, że opuszcza lokal z końcem kwietnia 2008 r. W listopadzie 2008 r. pozwany uzyskał też protokół demontażu anten przez podmiot, który wynajmował przestrzeń na dachu budynku. Ostatnie czynności mające związek z opróżnieniem nieruchomości przez najemców zakończone zostały 4 listopada 2008 r. Powód wiedział, że od tej pory ponoszenie kosztów utrzymania nieruchomości jest ciężarem pozwanego.

10. grudnia 2008 r. pozwany dostarczył komplet dokumentów dotyczących stanu nieruchomości do kancelarii współpracującej ze stronami w sprawach związanych z umową przedwstępną. Pozwany przedstawił te dokumenty także członkowi zarządu powoda, który oświadczył, że należy je dostarczyć do kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta umowa sprzedaży.

11. grudnia 2008 r. I. P. wskazując, że działa jako członek zarządu powoda, złożył pozwanemu oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Wskazał przy tym, że pozwany nie poinformował powoda o postępowaniu egzekucyjnym dotyczącym użytkowania wieczystego, przez co jego zapewnienie, iż nie toczą się postępowania egzekucyjne dotyczące nieruchomości przestało być prawdziwe. Powód został poinformowany o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z użytkowania wieczystego 9 grudnia 2008 r., drogą elektroniczną, czego nie przewidywała umowa przedwstępna. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało pozwanemu doręczone faksem w dniu datowania. Decyzja o odstąpieniu przez pozwanego od umowy została podjęta za granicą przez wspólników spółki, zanim doszło do złożenia pozwanemu oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Do 11 listopada 2008 r. jedynym członkiem zarządu powoda był I. P. 12. listopada 2008 r. nadzwyczajne zgromadzenie wspólników powoda powołało w skład zarządu M. M., co zostało ujawnione w rejestrze 12 grudnia 2008 r. Zgodnie z umową spółki, w przypadku, gdy zarząd powoda składał się z więcej niż jednego członka, reprezentować go miało łącznie dwóch członków zarządu, przy czym jednym z nich musiał być prezes.

Pozwany wiedział o zobowiązaniu wobec Skarbu Państwa wymagającym zapłaty jeszcze w 2007 r. Częściowo spłaciła je z zaliczki uzyskanej od powoda. W sierpniu 2008 r. Skarb Państwa skierował egzekucję tego zobowiązania także do użytkownika wieczystego i 15 września 2006 r. w księdze wieczystej prowadzonej dla tego prawa ujawniona została wzmianka o wniosku komornika zmierzającym do ujawnienia zajęcia użytkownika wieczystego. O tym zdarzeniu wiedzieli prawnicy z kancelarii współpracującej z powodem. 12. grudnia 2008 r. pozwana spłaciła zobowiązanie wobec Skarbu Państwa ze środków uzyskanych ze sprzedaży innej nieruchomości i w tej samej dacie wierzyciel cofnął wniosek egzekucyjny, a komornik wydał postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego, po cofnięciu wniosku o wpis zajęcia. Postanowienie komornika o umorzeniu egzekucji uprawomocniło się 30 grudnia 2008 r. Do wykreślenia wzmianki o wniosku komornika doszło 9 lipca 2009 r.

Wszystkie dokumenty wymagane dla zawarcia umowy przyrzeczonej zostały powodowi doręczone 15 grudnia 2008 r. Tego samego dnia pozwany wyznaczył na 19 grudnia 2008 r. termin zawarcia umowy sprzedaży. Powód nie stawił się w dniu podpisania umowy uznając, że skutecznie odstąpił od umowy przedwstępnej. Strony prowadziły także później negocjacje zmierzające do zawarcia umowy sprzedaży użytkownika wieczystego ale powód deklarował, że w związku z kryzysem gotów jest za to prawo zapłacić niższą cenę niż ustalona w umowie przedwstępnej. Rozmowy zakończyły się, gdy powód odmówił zabezpieczenia hipoteką na użytkowaniu wieczystym ceny płatnej w ratach z późniejszym terminem wymagalności.

Sąd Okręgowy uznał, że nieważne jest oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej złożone 11 grudnia 2008 r. niezgodnie z zasadą reprezentacji powoda przez I. P.(art. 104 k.c.). Niezależnie od tego, Sąd wskazał, że oświadczenie to datowane było na 11 grudnia 2008 r., a termin wykonania zobowiązań z umowy przedwstępnej mijał 15 grudnia 2008 r. Przed upływem tego terminu powód nie miał podstaw do oceny stanu wykonania obowiązków przez pozwanego i do odstąpienia od umowy z uwagi na ich niewykonanie.

Powód nie wykazał, że do niezawarcia umowy przyrzeczonej doszło wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi pozwany. Umowa przedwstępna przewidywała, że nieruchomości w dacie sprzedaży ma być wolna od wszystkich obciążeń. Stanowisku powoda, że przeszkodą do zawarcia umowy było prowadzenie egzekucji z użytkowania wieczystego przez Skarb Państwa przeczy okoliczność, że 12 grudnia 2008 r. komornik orzekł o umorzeniu tej egzekucji wobec spłaty przez pozwanego wszystkich długów wobec Skarbu Państwa. W tym samym dniu w sądzie wieczystoksięgowym złożone zostały dokumenty niezbędne do wykreślenia z księgi wieczystej wzmianki o wniosku komornika, a zgodnie z art. 29 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej – u.k.w.h.) - wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie, w tym przypadku - od 12 grudnia 2008 r. Pozwany wypełnił zatem w terminie warunek z punktu 5.1.5. umowy przedwstępnej.

W dacie podpisywania umowy przedwstępnej nie toczyło się żadne postępowanie, którego przedmiotem byłaby sporna nieruchomość. Wpis do księgi wieczystej wzmianki o złożeniu przez komornika wniosku o ujawnienie wszczęcia egzekucji z użytkowania wieczystego oznacza, że powód nie mógł zasłaniać się niewiedzą o egzekucji, zwłaszcza że udzielił kancelarii C. pełnomocnictwa do występowania o udzielanie informacji o postępowaniach dotyczących nieruchomości.

Skoro oświadczenie o odstąpieniu od umowy ma charakter kształtujący prawo, to niedopuszczalne było powoływanie przez powoda w późniejszym czasie kolejnych przyczyn odstąpienia od umowy innych, niż wymienione w oświadczeniu z 11 grudnia 2008 r. Nie można w szczególności uznać, by odstąpienie od umowy mogło być uzasadniane w toku procesu zaniedbaniem doręczenia powodowi protokołów zdawczo-odbiorczych, dowodzących opuszczenia nieruchomości przez najemców. Niezależnie jednak od tego, pozwany doprowadził do rozwiązania wszystkich umów najmu dotyczących nieruchomości i nieruchomość została opuszczona przez wszystkich najemców. Powód nie otrzymał wprawdzie protokołów zdawczo-odbiorczych potwierdzających opuszczenie nieruchomości przez przedsiębiorstwo G. oraz spółki W. i P., ale pozwany dostarczył mu inne

dowody opuszczenia nieruchomości przez tych najemców. Pozwany wykazał też, że przed 15 grudnia 2008 r., stawił się u powoda z kompletem dokumentów koniecznych do zawarcia umowy sprzedaży, których powód nie przyjął. Powód nie stawił się też do podpisania umowy sprzedaży, gdy miały mu być wydane wszystkie te dokumenty.

Powód nie wykazał zatem, że niezawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło z przyczyn obciążających pozwanego, a tylko w takich okolicznościach, zgodnie z umową, mógłby żądać dwukrotności zaliczki wpłaconej pozwanemu.

Wyrokiem z 17 grudnia 2010 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego z 9 lipca 2010 r. Za podstawę rozstrzygnięcia przyjął ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy i zaakceptował także ocenę prawną zaprezentowaną przez ten Sąd. Sąd Apelacyjny podkreślił, że apelujący nie zakwestionował poglądu, że nieważne było oświadczenie powoda o odstąpieniu od umowy przedwstępnej zawarte 11 grudnia 2008 r. Następnie powód zaprzestał kontaktów z pozwanym i - nie dysponując wiedzą o stanie wykonania zobowiązań przez powoda w przewidzianym w umowie terminie do 15 grudnia 2008 r. - nie zgłosił się do podpisania umowy przyrzeczonej. Niezawarcie tej umowy nastąpiło z przyczyn nie leżących po stronie pozwanego, co upoważniało go do zatrzymania zaliczki, stosownie do treści punktu 6.16. umowy przedwstępnej. W świetle treści tego postanowienia bezzasadnie powód twierdzi, że zatrzymanie przez pozwanego zaliczki stanowi dla niego świadczenie nienależne. Zatrzymanie przez pozwanego zaliczki w sytuacji, gdy niezawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło z przyczyn od pozwanego niezależnych, ma swoje umocowanie w umowie stron.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego z 17 grudnia 2010 r. powód zarzucił, że orzeczenie to zapadło z naruszeniem prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), to jest: - art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie oraz błędną wykładnię oświadczeń woli stron zawartych w pkt 5.1.6. umowy i przyjęcie, że pozwany wykonał zobowiązanie polegające na dostarczeniu powodowi wszystkich protokołów zdawczo-odbiorczych; - art. 353 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, że w okolicznościach sprawy pozwany nie jest zobowiązana do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem w sytuacji, gdy

pozwany nie wykonał zobowiązania wynikającego z pkt 5.1.5. umowy; - art. 353¹ k.c. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie okoliczności, że umowa została zawarta na zasadzie swobody kontraktowej stron, a w konsekwencji oddalenie powództwa w sytuacji, gdy strony ułożyły stosunek prawny według swojego uznania; - art. 354 k.c. poprzez jego niezastosowanie; - art. 2 § 2 ustawy z 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (tekst jedn.: Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369, ze zm.; dalej – pr. not.) w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i bezzasadne przyjęcie, że pozwany nie był zobowiązany do dostarczenia powodowi wszystkich protokołów zdawczo-odbiorczych, podczas gdy taki obowiązek wprost wynika z dokumentu urzędowego - umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości sporządzonej w formie aktu notarialnego; - art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 410 § 1 k.c. w zw. z art. 405 k.c. poprzez jego niezastosowanie; - art. 2 Konstytucji w zw. z art. 5 k.c. poprzez wydanie wyroku w sposób rażąco naruszającego „zasady sprawiedliwości społecznej” i naruszającego „zasady współżycia społecznego”, poprzez uniemożliwienie powodowi (spółce z kapitałem zagranicznym) odzyskania kwoty 9.664.410 zł, chociaż nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej i pozwany nie utracił swojej nieruchomości, którą może nadal swobodnie zbyć osobom trzecim.

Powód zarzucił nadto, że zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem przepisów postępowania (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), a mianowicie: - art. 382 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnej oceny materiału zebranego przez Sąd Okręgowy; - art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.; - art. 378 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c.; - art. 382 w zw. z art. 299 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c.; - art. 382 w zw. z art. 302 § 1 k.p.c.; - art. 382 w zw. z art. 479¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 258 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. i art. 380 k.p.c.

Powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania względnie o uchylenie i zmianę tego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa lub w części, to jest co do kwoty 9.664.410 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

Pozwany wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Ocenę zasadności skargi kasacyjnej trzeba zacząć od zarzutów skarżącego zgłoszonych w ramach drugiej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), bowiem badanie, czy w konkretnej sprawie prawo materialne zostało właściwie zastosowane jest możliwe po wykluczeniu takich uchybień procesowych, które by mogły istotnie wpłynąć na ustaloną podstawę faktyczną rozstrzygnięcia.

Podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.), co wyklucza możliwość skutecznego zgłoszenia w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 233 § 2 k.p.c. przez dowolną ocenę materiału dowodowego. Zarzuty kasacyjne mogą natomiast dotyczyć naruszenia takich przepisów procesowych, które Sąd drugiej instancji miał obowiązek zastosować z urzędu lub też na wniosek strony, a zatem także art. 378 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. w zw. art. 391 § 1 k.p.c., przy czym ich zasadność zależy od stwierdzenia, że konkretne uchybienie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Stosownie do art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. W związku z art. 391 § 1 k.p.c. przepis ten ma odpowiednie zastosowanie w postępowaniu apelacyjnym. Odpowiednie stosowanie art. 328 § 2 k.p.c. do uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji oznacza, że uzasadnienie to nie musi zawierać wszystkich elementów uzasadnienia wyroku sądu pierwszej instancji; sąd odwoławczy obowiązany jest zamieścić w uzasadnieniu takie elementy, które ze względu na treść apelacji i zakres rozpoznania, są potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z 18 sierpnia 2010 r., II PK 46/10, nie publ. i wyrok SN z 9 września 2010 r., I CSK 679/09, nie publ.). Sąd Apelacyjny uzasadnił swój wyrok w sposób wyczerpujący, odniósł się do wszystkich zarzutów apelującego, a zatem chybiony jest zarzut naruszenia przez ten Sąd art. 328 § 2 k.p.c. w zw. art. 391 § 1 k.p.c.

Artykuł 378 § 1 k.p.c. wyznacza granice rozpoznania sprawy w postępowaniu apelacyjnym. Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55). W takich też granicach rozpoznana została apelacja powoda, co czyni bezzasadnym podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia 378 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c.

Sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art. 382 k.p.c.). Uzupełnienie postępowania dowodowego przed Sądem drugiej instancji następuje jednak z uwzględnieniem zasad określonych w art. 381 k.p.c. Takiej potrzeby w postępowaniu apelacyjnym w niniejszej sprawie nie było, zwłaszcza w odniesieniu do uregulowanego w art. 299 k.p.c. dowodu z zeznań stron. Sąd pierwszej instancji dopuścił i przeprowadził ten dowód, co Sąd Apelacyjny zaakceptował. Trafnie Sąd Apelacyjny stwierdził, że w charakterze stron mogły zeznawać tylko te osoby, które wchodziły w skład organów reprezentujących spółki w dacie prowadzenia dowodu. W taki też sposób dowód został przeprowadzony, bez zarzucanego naruszenia art. 302 § 1 k.p.c. I.P., były prezes zarządu powoda, nie mógł być przesłuchany jako strona, skoro funkcji tej już nie pełnił. Nie było przeszkód, by powód wnioskował o przeprowadzenie dowodu z zeznań tej osoby, ale w roli świadka. Skoro powód takiego wniosku nie zgłosił, to Sąd nie miał podstaw ku temu, by dowód prowadzić z urzędu.

Sąd Apelacyjny rozważył zgłoszony już w apelacji zarzut naruszenia art. 479¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 258 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. i art. 380 k.p.c. Nie można odmówić racji argumentom Sądu Apelacyjnego w części, w której Sąd ten odniósł się do rozpoznanych przez Sąd pierwszej instancji wniosków dowodowych stron oraz do zarzutu prekluzji dowodowej zgłoszonego przez powoda w odniesieniu do okoliczności wyjaśnianych na podstawie zeznań świadków. Zarzucane przez powoda w tym zakresie uchybienia nie miały miejsca ani w postępowaniu przed

Sądem pierwszej instancji, co stwierdził Sąd Apelacyjny, ani przed Sądem Apelacyjnym.

2. Ocenę zarzutów zgłoszonych przez powoda w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej trzeba poprzedzić uwagą, że powód nie zakwestionował tych ustaleń i ocen Sądu Apelacyjnego, które miały decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia. Skoncentrował się natomiast na wątkach eksponowanych przez niego w toku postępowania, które Sądy obu instancji rozważyły, ale przypisały im znaczenie drugorzędne.

Rozstrzygany spór pozostaje w związku z zawartą przez strony przedwstępną umową sprzedaży użytkownika wieczystego. Stosownie do art. 389 § 1 k.c. w takiej umowie strony powinny określić istotne postanowienia umowy przyrzeczonej i te wymagania strony oznaczyły (przedmiot sprzedaży i cena), ale także wskazały na termin, w którym mowa miała być zawarta oraz oznaczyły działania, jakie miał podjąć pozwany w celu doprowadzenia nieruchomości do stanu oczekiwanego przez kontrahenta. Powód natomiast zobowiązał się współdziałać z pozwanym w tych działaniach, ale także zadeklarował, że będzie świadczył na rzecz pozwanego kwoty nazwane w umowie „zaliczkami”. Strony szczegółowo określiły, jakie mają być losy tych świadczeń, w jakich okolicznościach zaliczone zostaną na poczet ceny, kiedy powód może domagać się ich zwrotu w wysokości nominalnej lub w podwójnej, a w jakiej sytuacji pozwany może żądać, by jemu zapłacona została podwójna wysokość „zaliczek”.

Postanowienia umowy z 15 lutego 2008 r. w części, w której strony określiły czynności, jakie pozwany zobowiązał się podjąć w związku z przygotowaniem przedmiotu sprzedaży oraz zasady, według których strony miały współdziałać w osiągnięciu tego rezultatu, wykraczały poza treść właściwą dla przedwstępnej umowy sprzedaży. Zaciągnięcie tego rodzaju zobowiązań było jednak możliwe. Zgodnie bowiem z art. 353¹ k.c., strony mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Zastosowanie tego właśnie przepisu do umowy zawartej przez strony 15 lutego 2008 r. zadecydowało o uznaniu zobowiązań stron za ważne i wiążące, choć – jak powiedziano wyżej –

wykraczały one poza treść przedwstępnej umowy sprzedaży. Trafnie skarżący argumentuje, że umowa została zawarta na zasadzie swobody kontraktowej stron i musi być respektowana przy ocenie ich wzajemnych praw i obowiązków. Sąd Apelacyjny z odwołaniem się właśnie do postanowień umowy stwierdził, że w świetle ustalonych faktów powód nie może żądać ani podwójnej wysokości zaliczki, którą wpłacił pozwanemu, ani nawet zwrotu zaliczki w wysokości nominalnej, bo nie zaistniały okoliczności usprawiedliwiające jego żądanie w świetle zawartej umowy.

Sądy obu instancji uznały, że powód nie złożył skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od umowy z pozwanym. Powód nie zgłosił zarzutów w związku z taką oceną oświadczenia I. P. w świetle art. 104 k.c. Z wiążących Sąd Najwyższy (art. 398¹³ § 2 k.p.c.) ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia wynika, że powód zaprzestał kontaktów z pozwanym i - nie dysponując wiedzą o stanie wykonania zobowiązań przez powoda w terminie określonym w umowie, to jest do 15 grudnia 2008 r. - nie zgłosił się do podpisania umowy przyrzeczonej. Niezawarcie umowy sprzedaży nastąpiło z przyczyn nie leżących po stronie pozwanego, co upoważniało go do zatrzymania zaliczki, stosownie do treści punktu 6.16. umowy przedwstępnej.

W nieskutecznym oświadczeniu o odstąpieniu od umowy członek zarządu powoda, jako przyczynę złożenia tego oświadczenia wskazał doprowadzenie do wszczęcia egzekucji z użytkowania wieczystego. Z ustaleń przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia wynika, że to postępowanie egzekucyjne zostało zakończone przed datą, w której miała być zawarta sprzedaż. W dacie złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla użytkowania wieczystego ujawniona była jedynie wzmianka o wniosku komornika o wpis w dziale III wszczęcia egzekucji z tego prawa. Gdyby wpis do księgi wieczystej nastąpił, to – stosownie do art. 29 u.k.w.h. – byłby skuteczny od daty złożenia wniosku. Do wpisu jednak nigdy nie doszło, bo 12 grudnia 2008 r. komornik cofnął wniosek o jego dokonanie w związku z umorzeniem na wniosek wierzyciela postępowania egzekucyjnego skierowanego do użytkowania wieczystego. Tak organy egzekucyjne, jak i sądy sprawujące nad nimi nadzór, rozstrzygają w postępowaniu egzekucyjnym o kwestiach istotnych dla jego przebiegu w formie

postanowień. W braku odmiennej regulacji, do postanowień wydanych przez organ egzekucyjny poprzez art. 13 § 2 k.p.c. znajduje zastosowanie art. 360 k.p.c., a zatem postanowienia te są skuteczne w takim zakresie i w taki sposób, jaki wynika z ich treści, z chwilą ogłoszenia, a jeżeli ogłoszenia nie było – z chwilą podpisania sentencji. Wstrzymanie wykonalności (skuteczności) postanowienia wydanego w postępowaniu egzekucyjnym może być konsekwencją wniesienia na to postanowienie środka zaskarżenia, o ile będzie to środek, z którego wniesieniem ustawodawca wiąże skutki suspensywe. Z ustaleń przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia nie wynika jednak, żeby postanowienie komornika o umorzeniu egzekucji z użytkowania wieczystego było przedmiotem zaskarżenia. Nie ma zatem potrzeby rozważania, czy skuteczność tego postanowienia mogła być wstrzymana i na jaki czas.

Dopiero w toku postępowania w niniejszej sprawie powód uzasadniał niezawarcie umowy sprzedaży ze wskazaniem na to, że pozwany nie przedstawił mu wszystkich protokołów zdawczo-odbiorczych, dotyczących lokali na nieruchomości mającej być przedmiotem sprzedaży, z których by wynikało, że najemcy je opuścili. Sąd Apelacyjny zauważył, że pozwany miał obowiązek przedstawić powodowi te dokumenty przy zawarciu umowy sprzedaży, a skoro powód nie stawił się do dokonania tej czynności, to pozbawiał się też możliwości skontrolowania dokumentacji, która miała świadczyć o wykonaniu umowy przez pozwanego. Sądy obu instancji poczyniły jednak szczegółowe ustalenia na temat tego, jakie zobowiązania zaciągnęły strony w umowie z 15 lutego 2008 r. oraz w jakim zakresie wywiązały się z nich. Bezzasadnie powód zarzuca, że Sąd dokonał wykładni postanowień umowy w części dotyczącej obowiązków pozwanego określonych w pkt 5.1.6. z naruszeniem art. 65 § 1 i 2 k.c. Wykładnia oświadczeń woli złożonych przy zawarciu umowy nie może bazować na samym tylko jej tekście (por. szerzej wyroki Sądu Najwyższego: z 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 81, z 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSNC 2000, nr 1, poz. 10, i z 7 grudnia 2000 r., II CKN 351/00, OSNC 2001, nr 6, poz. 95), nawet jeśli tekst ten zostanie utrwalony w formie aktu notarialnego. Sięgnięcie do wynikających z art. 65 k.c. zasad wykładni oświadczeń woli

złożonych w formie aktu notarialnego oczywiście nie prowadzi do naruszenia art. 2 § 2 pr. not. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c.

Dokonanie wykładni oświadczeń woli złożonych przy zawarciu umowy stosowanie do kryteriów ustalonych w art. 65 k.c. i odwołanie się do tej wykładni przy ocenie zakresu, w jakim strony wykonały zaciągnięte zobowiązania nie prowadzi do naruszenia art. 354 k.c.

4. Bezzasadnie powód zarzuca, że zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 410 § 1 k.c. w zw. z art. 405 k.c. W powołanym w skardze kasacyjnej wyroku z 25 marca 2004 r., II CK 116/03, nie publ., Sąd Najwyższy przyjął, że w razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, uiszczona przez kupującego zaliczka podlega zarachowaniu na poczet ustalonej ceny nieruchomości, czyli staje się świadczeniem definitywnym. Gdy natomiast nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne. Nie zostaje, bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 k.c.). Jest tak bez względu na przyczynę niezawarcia przyrzeczonej umowy. Sąd Najwyższy wskazał jednocześnie, że gdy strona zobowiązana na podstawie umowy przedwstępnej nie zawarła umowy przyrzeczonej z przyczyny, za którą ponosi odpowiedzialność, a strona uprawniona nie może lub nie chce dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej, aktualizuje się sankcja odszkodowawcza: odpowiedzialność strony zobowiązanej w granicach tzw. ujemnego interesu umowy (art. 390 § 1 k.c.). Zatrzymanie w takim przypadku przez stronę uprawnioną otrzymanej zaliczki mogłoby wchodzić w grę jedynie w razie zastrzeżenia w umowie przedwstępnej stosownej klauzuli, o charakterze kary umownej.

Okoliczności faktyczne rozpoznawanej sprawy istotnie różniły się od ustalonych w sprawie zakończonej wyrokiem z 25 marca 2004 r., II CK 116/03. Umowa z 15 lutego 2008 r. została zawarta w okresie obowiązywania art. 390 § 1 k.c. w brzmieniu ustalonym ustawą z 14 lutego 2003 r. (Dz.U. Nr 49, poz. 408). Zgodnie z tym przepisem, w umowie przedwstępnej strony mogą określić zakres odszkodowania należnego w związku z uchyleniem się od zawarcia umowy

przrzeczonej inaczej niż w granicach ujemnego interesu umownego. Tak też postąpiły strony umowy z 15 lutego 2008 r., regulując szczegółowo losy świadczenia nazwanego „zaliczką”, ale też wskazując, że powód, który zaliczkę świadczył, będzie mógł w pewnych okolicznościach dochodzić jej zwrotu, a w innych - domagać się jej podwójnej wysokości. Zakres zobowiązań, zaciągniętych przez strony w umowie z 15 lutego 2008 r. wykraczał poza treść umowy przedwstępnej, bo strony zobowiązały się do współdziałania przy innych czynnościach, których przeprowadzenie miało uczynić nieruchomość atrakcyjniejszą dla nabywcy i jego planów inwestycyjnych. Do umowy sprzedaży miało dojść po dziesięciu miesiącach od zawarcia umowy z 15 lutego 2008 r. W tym czasie pozwany miał spowodować, że nieruchomość zostanie zwolniona przez osoby korzystające z niej na podstawie umów z nim zawartych. Było to jednoznaczne z pozbawieniem się pożytków, które nieruchomość przynosiła (z ustaleń Sądów wynika, że była to kwota około 170.000 zł miesięcznie), ale i z koniecznością pokrywania wszystkich kosztów utrzymania tej nieruchomości. W jednym przypadku pozwany zmuszony był wypłacić najemcy odszkodowanie za zwolnienie nieruchomości, przy braku podstaw do rozwiązania stosunku najmu w inny sposób. Zaciągnięcie tego rodzaju zobowiązań oczywiście mogło być powiązane z umownym określeniem sankcji za ich niewykonanie. Oczywiście jest bowiem, że niedojście do skutku umowy sprzedaży w uzgodnionym terminie narażało obie strony na szkodę. Uzgadniając sposób postępowania ze świadczeniem nazwanym w umowie z 15 lutego 2008 r. „zaliczką” strony zabezpieczały swoją sytuację w związku ze szkodami, które mogły dla nich wyniknąć z niewywiązania się z umowy przez kontrahenta. Umowa sprzedaży użytkowania wieczystego nie została zawarta, lecz nie nastąpiło to z przyczyn leżących po stronie pozwanego. W takim przypadku, zgodnie z umową, pozwany mógł zatrzymać wręczoną mu zaliczkę, a świadczenie to, zatrzymane na podstawie umowy, nie może być uznane za nienależne.

W wyroku z 25 marca 2004 r., II CK 116/03, Sąd Najwyższy za nieważną uznał klauzulę zastrzegającą dla sprzedawcy karę umowną w wysokości zbliżonej do ceny nieruchomości (art. 58 § 1 k.c.), gdyż sprzeciwia się ona naturze zobowiązania z umowy przedwstępnej (art. 353¹ k.c.). W sprawie tej stosunek

zaliczki do ustalonej ceny za nieruchomości wynosił 13.766,68 zł do 16.907.172 zł. W rozpoznawanej sprawie cena za użytkowanie wieczyste uzależniona była od postanowień decyzji o warunkach zabudowy i miała wynosić od 64.429.400 zł do 59.827.300 zł, a świadczenie wpłacone przez powoda i nazwane zaliczką, a podlegające zatrzymaniu przez pozwanego w okolicznościach ustalonych w sprawie wynosiło 9.664.410 zł. Nie sposób uznać, by było ono zbliżone do ceny za użytkowanie wieczyste.

5. Niekonsekwentne jest stanowisko skarżącego, który uzasadnienia dla swoich żądań upatruje w umowie, a gdy okazuje się, że w jej świetle pozwany może zaliczkę zatrzymać, to twierdzi, że należy mu ją zwrócić, bo zgodne z umową zatrzymanie jej przez pozwanego narusza „zasady sprawiedliwości społecznej” i „zasady współżycia społecznego”. Skoro zatrzymanie przez pozwanego zaliczki znajduje uzasadnienie w umowie zawartej przez strony, to art. 2 Konstytucji w zw. z art. 5 k.c. nie może być uznany za podstawę roszczenia powoda o zwrot świadczenia, które przekazał pozwanemu stosownie do zaciągniętych zobowiązań.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.