



Sygn. akt III CSK 179/11

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 9 lutego 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)  
SSN Mirosław Bączyk  
SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa G. P. S.A. w K. (dawniej G. P. sp. z o.o. w K.)  
przeciwko V. sp. z o.o. w W.  
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 9 lutego 2012 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego  
z dnia 8 grudnia 2010 r.,

- 1) oddała skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 grudnia 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanej V. Spółki z o.o. w W. od wyroku Sądu pierwszej instancji uwzględniającego powództwo G. P. Spółki z o.o. w K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w dziale IV wskazanych ksiąg wieczystych wpisu hipotek umownych kaucyjnych opisanych w wyroku.

Sądy ustaliły między innymi, że strony zawarły w dniu 5 września 2007 r. umowę przedwstępną sprzedaży użytkownika wieczystego określonych nieruchomości, zmienioną trzema aneksami. W par.2 uzgodniły cenę na 135 000 000 zł. płatną w ten sposób, że 20% tytułem zaliczki tj. 27 000 000 zł. W dniu podpisania umowy przedwstępnej, a reszta w dniu podpisania umowy przyrzeczonej. W § 3 przewidziały cztery warunki, po spełnieniu których przez sprzedającego nastąpi zawarcie umowy przyrzeczonej i ustaliły, że jeżeli warunki te zostaną spełnione do dnia 7 XII 2007 r., strony zawrą umowę przyrzeczoną w dniu 15 lutego 2008 r., a jeżeli warunki nie zostaną spełnione w powyższym terminie, umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie do 14 dni po spełnieniu się ostatniego z tych warunków, ale nie wcześniej niż 15 lutego 2008 r. i nie później niż 14 kwietnia 2008 r. Przyjęły, że kupujący będzie miał prawo odstąpienia od umowy przedwstępnej w terminie do dnia 14 kwietnia 2008 r., jeżeli którykolwiek z powyższych warunków nie spełni się do 31 marca 2008 r., a sprzedający będzie zobowiązany do zwrotu kupującemu zaliczki.

Uzgodniły również, że w razie bezskutecznego upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, o którym mowa w powyższym paragrafie, zaliczka podlega zwrotowi- za wyjątkiem sytuacji uprawniających sprzedającego do odstąpienia od umowy przedwstępnej – a w celu zabezpieczenia zwrotu zaliczki sprzedający ustanawia na nieruchomościach hipoteki, będące obecnie przedmiotem roszczenia.

Ustaliły poza tym, że sprzedający przeniesie do dnia 7 grudnia 2007 r. na kupującego decyzję administracyjną o warunkach zabudowy, a w razie nie wykonania tego obowiązku, kupującemu będzie przysługiwało- do dnia 1 lutego 2008 r. – prawo odstąpienia od umowy.

W § 6 umowy przedwstępnej strony stwierdziły, że w przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn zawinionych przez kupującego, sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy przedwstępnej bez wyznaczania dodatkowego terminu oraz prawo zatrzymania wpłaconej zaliczki, tytułem kary umownej.

Ponadto w § 6 pkt II uregulowały kwestie związane z ewentualnymi zanieczyszczeniami nieruchomości, przy czym regulacje te były przedmiotem także wszystkich trzech aneksów.

W aneksie z dnia 19 grudnia 2007 r. strony między innymi obniżyły cenę nieruchomości do 131 700 000 zł ustalając, że będzie płatna (poza zaliczką już wpłaconą) w ten sposób, iż w dniu podpisania umowy przyrzeczonej kupujący wpłaci kwotę 1 700 000 zł na konto notariusza jako depozyt zabezpieczający roszczenia kupującego wobec sprzedającego z tytułu zanieczyszczeń nieruchomości, a resztę ceny w kwocie 103 000 000 zł kupujący zapłaci bezpośrednio sprzedającemu. Strony oświadczyły też, że wszystkie warunki i zobowiązania przyjęte między nimi w zakresie dokonania stosownych ustaleń poziomu zanieczyszczenia nieruchomości oraz przeniesienia praw z decyzji o warunkach zabudowy i ustanowienia stosownych pełnomocnictw zostały wypełnione i kwestie te nie mogą stanowić podstawy do odstąpienia od umowy.

W aneksie z dnia 22 października 2007 r. strony ustaliły między innymi, że sprzedający upoważniony jest do wskazania innego podmiotu, który sprzeda przedmiotowe nieruchomości na warunkach uzgodnionych w umowie przedwstępnej.

Wszystkie warunki do zawarcia umowy przyrzeczonej przewidziane w umowie przedwstępnej zostały spełnione w dniu 29 stycznia 2008 r. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony wyznaczyły na dzień 15 lutego 2008 r.

W dniu 23 stycznia 2008 r. strona powodowa wniosła przedmiotowe nieruchomości jako wkład do spółki komandytowej.

W dniu 1 lutego 2008 r. strona pozwana odstąpiła od umowy przedwstępnej z powodu nie przeniesienia na nią przez powódkę decyzji o warunkach zabudowy, co strona powodowa uznała za bezskuteczne.

Pismem z dnia 14 lutego 2008 r. strona pozwana uzależniła zawarcie umowy przyrzeczonej od zapłacenia tylko części ceny i wpłacenia reszty do depozytu do czasu uzyskania przez nią pozwolenia na budowę wobec zanieczyszczenia wód gruntowych, wątpliwości co do uprawomocnienia się decyzji o przeniesieniu na nią decyzji o warunkach zabudowy i obawy rozwiązania przez Skarb Państwa użytkowania wieczystego w razie rozbiórki przez pozwaną budynków.

W umówionym terminie 15 lutego 2008 r. strony stawiły się u notariusza, ale pozwana odmówiła zawarcia umowy przyrzeczonej wskazując w protokole notarialnym jako przyczynę: wątpliwości co do tego, czy decyzja o warunkach zabudowy została wydana na powódkę czy na spółkę komandytową, zanieczyszczenia wód gruntowych, ryzyko rozwiązania umowy użytkowania wieczystego i wątpliwości co do osoby uprawnionego zbywcy z powodu wniesienia nieruchomości jako aportu do spółki komandytowej.

W dniu 25 lutego 2008 r. strona powodowa wycofała powyższy aport.

W dniu 3 marca 2008 r. strona pozwana zażądała zwrotu zaliczki wobec nie dojścia do skutku umowy w dniu 15 lutego 2008 r. W następnym okresie strona powodowa wzywała pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminach wyznaczonych na 10 i 25 marca 2008 r., jednak pozwana odmówiła, wobec czego w dniu 28.III.2007 r. powódka odstąpiła od umowy.

Rozważając z czyjej winy nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej i która strona uprawniona była do odstąpienia od umowy przedwstępnej Sądy obu instancji uznały, że wskazane przez pozwaną w pismach z 1, 14 i 15 lutego 2008 r. okoliczności nie mogły stanowić podstawy odstąpienia przez nią od umowy przedwstępnej ani nie uzasadniały odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej.

W kwestii wskazanych w piśmie z dnia 15 lutego 2008 r. wątpliwości co do osoby uprawnionego zbywcy wynikających z wniesienia przedmiotowych nieruchomości do spółki komandytowej stwierdziły, że powódka, zgodnie z umową, miała prawo wnieść nieruchomości jako aport do spółki i nie mogło to stanowić podstawy odstąpienia pozwanej od umowy. Natomiast z uwagi na konstytutywny charakter wpisu użytkowania wieczystego do księgi wieczystej, mogła powstać wątpliwość pozwanej, który podmiot jest uprawniony do zawarcia umowy

sprzedaży, gdyż istnieje co do tego spór w doktrynie, jednakże z uwagi na to, że powódka w dniu 25 lutego 2008 r. wycofała wkład, usuwając tę niepewność, odpadła podstawa do dalszego odmawiania zawarcia umowy przyrzeczonej w dniach 10 i 25 marca 2008 r. Sądy stwierdziły, że ponieważ wskazana w § 3 umowy data 31 marca 2008 r. pozostała do końca w mocy jako ostateczny termin spełnienia przez powódkę warunków z umowy przedwstępnej, to nawet jeżeli nie zostały spełnione jakieś warunki na dzień 15 lutego 2008 r. i wtedy umowa przyrzeczona nie mogła być zawarta, z uwagi na niepewność co do podmiotu, który jako sprzedający może ją zawrzeć, to każda ze stron również po 15 lutego 2008 r. zachowała prawo do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i wobec tego odmowa zawarcia tej umowy przez pozwaną 10 i 25 marca 2008 r., była bezpodstawna i stanowiła niedotrzymanie umowy przedwstępnej, niezależnie od tego, czy odmowa z 15 lutego 2007 r. była uzasadniona.

Sądy nie podzieliły stanowiska pozwanej, że powódka utraciła prawo żądania zawarcia umowy stanowczej wobec upływu 14 dni od spełnienia się warunków zawarcia umowy. Uznały, że po spełnieniu się ostatniego warunku strony powinny wspólnie ustalić termin zawarcia umowy przyrzeczonej, a w razie braku porozumienia każda z nich miała prawo wyznaczyć termin zawarcia tej umowy między 15 lutego a 14 kwietnia 2008 r., jednak strona pozwana nie żądała zmiany wyznaczonych przez powódkę terminów 10 i 25 marca 2008 r., lecz w ogóle odmówiła zawarcia umowy, do czego nie miała podstaw.

W konsekwencji Sądy stwierdziły, że już w dniu 29.I.08 r. zostały spełnione warunki do zawarcia umowy przyrzeczonej i nie zachodziły wskazane przez pozwaną podstawy do odmowy zawarcia tej umowy w dniu 15 lutego 2008 r., a zatem nie doszło w tym dniu do zawarcia umowy przyrzeczonej z winy strony pozwanej wobec czego powstało przewidziane w § 6.1 umowy przedwstępnej prawo strony powodowej odstąpienia od tej umowy i zatrzymania zaliczki. Nie podzieliły zarzutu pozwanej nieważności § 6.1 umowy ze względu na sprzeczność z art. 395 § 1 k.c. wobec nie oznaczenie terminu, w którym strona powodowa może odstąpić od umowy. Stwierdziły, że wprawdzie termin ten nie został określony wprost, lecz skoro umowa wiązała tylko do dnia 14 kwietnia 2008 r., to jeżeli przed tą datą pozwana nie zażądała zawarcia umowy przyrzeczonej a powódka nie

odstąpiła od umowy, umowa wygasła a los zaliczki zależał od tego, czy powódka miała prawo odstąpienia od umowy.

W konsekwencji Sądy uznały, że pozwanej nie przysługuje prawo żądania zwrotu wpłaconej zaliczki, wobec czego strona powodowa może skutecznie żądać wykreślenia hipotek zabezpieczających zwrot zaliczki.

Oddalając apelację strony pozwanej, Sąd Okręgowy, podzielił ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji. Uznał za nieuzasadnione zarzuty apelacji dotyczące oceny dowodów oraz odmowy dopuszczenia dowodów z zeznań świadków i prezesa pozwanej spółki stwierdzając, że wskazane okoliczności, na które osoby te miały być przesłuchane nie miały wpływu na ocenę zasadności żądania pozwu. Oddalił też, na podstawie art. 381 k.p.c., zawarte w apelacji wnioski dowodowe o przesłuchanie świadków i strony pozwanej, jako spóźnione.

Nie podzielił stanowisko strony pozwanej przyjmującej dzień 15 lutego 2008 r. jako termin początkowy zawarcia umowy przyrzeczonej, a jednocześnie termin ostateczny, po upływie którego zobowiązanie pozwanej do zawarcia umowy przyrzeczonej wygasło. Stwierdził, że jeżeli umowa przedwstępna spełnia warunki konieczne do ważności umowy przyrzeczonej, upływ określonego w niej terminu nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony miały prawo wyznaczyć dowolny termin zawarcia umowy przyrzeczonej w okresie od 15 lutego do 14 kwietnia 2008 r. i w sytuacji, gdy nie doszło do zawarcia umowy w dniu 15 lutego 2008 r. powódka nie utraciła prawa żądania zawarcia umowy przyrzeczonej także po tej dacie. W taki sposób rozumiały zapisy umowy także strony, które stawiły się u notariusza również w dniach 10 i 15 marca 2008 r., przy czym strona pozwana odmówiła zawarcia umowy przyrzeczonej, mimo że strona powodowa podjęła działania, które uchyliły niepewność w związku z wniesieniem przedmiotowych nieruchomości jako aportu do spółki komandytowej.

Uznał za nieuzasadniony zarzutu naruszenia art. 390 § 1 i 2 k.c. w zw. z § 6.1 umowy przedwstępnej, stwierdzając, że w okolicznościach sprawy, wykonania przez powódkę prawa wniesienia przedmiotowych nieruchomości jako

aportu do spółki komandytowej nie można oceniać w kategoriach uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Stwierdził, że nie doszło także do naruszenia art. 389 § 2 w zw. z art. 353 § 1 k.c. przez przyjęcie, iż w dniach 10 i 25 marca 2008 r. strona pozwana bezpodstawnie odmawiała zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż użyte w art. 389 § 2 k.c. określenie: „termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona”, nie jest równoznaczne z okresem trwania obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, a wyznaczenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest możliwe przed ziszczeniem się warunku.

Uznał też, że nie doszło do naruszenia art. 353 § 1 k.c. w zw. z § 3.1 umowy i w zw. z art. 476 k.c. w zw. z art. 475 w zw. z art. 389 § 1 k.c., gdyż nie ma podstaw do przyjęcia, że po dniu 15 lutego 2008 r. pozwana nie była zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej. Określony w umowie przedwstępnej termin do zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest bowiem terminem końcowym i jego upływ nie powodował wygaśnięcia zobowiązania do zawarcia tej umowy.

Sąd Okręgowy nie podzielił również zarzutu naruszenia art. 405 w zw. z art. 410 § 2 k.c. w zw. § 6.1 umowy stwierdzając, że obniżenie ceny nieruchomości aneksem z 19.XII.07, nie uzasadnia wniosku o stosownym obniżeniu (o kwotę 660 000 zł) także wpłaconej już zaliczki, która stanowiła 20% pierwotnej ceny nieruchomości. W aneksie tym bowiem mimo obniżenia ceny, nie obniżono kwoty zaliczki.

W skardze kasacyjnej strona pozwana w ramach zarzutów procesowych wskazała na naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez niewskazanie podstawy faktycznej i prawnej ustaleń i oceny terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, terminu 14-dniowego od spełnienia się warunków oraz terminu od 15 lutego do 14 kwietnia 2008 r. ustalenia, że obie strony były obowiązane do wspólnego ustalenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, ustalenia, że odmowa zawarcia umowy przyrzeczonej po dniu 25 lutego 2008 r. stanowiła uchylanie się pozwanej od zawarcia tej umowy, brak jednoznacznego ustalenia terminu spełnienia się wszystkich warunków do zawarcia umowy przyrzeczonej, wewnętrzną sprzeczność uzasadnienia wobec stwierdzenia, że już 15 lutego

2008 r. powstało prawo powódki do odstąpienia od umowy i jednoczesnego ustalenia, że w tym dniu istniały wątpliwości pozwanej co do podmiotu zdolnego do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie wyjaśnienia podstawy prawnej twierdzenia, że zdolność podmiotowa do skutecznego rozporządzenia prawem wieczystego użytkowania nie stanowi przesłanki skutecznego rozporządzenia tym prawem, lecz warunek umowy, którego spełnienie otwiera ponownie bieg terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie wyjaśnienie podstawy ustalenia, że obniżenie ceny sprzedaży nie spowodowało obniżenia wysokości zaliczki; naruszenie art. 381 k.p.c. w zw. z art. 6 k.p.c., art. 3 k.p.c. i art. 227 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez pominięcie jako spóźnionych dowodów osobowych zgłoszonych w apelacji; naruszenie art. 382 w zw. z art. 316 § 1 i art. 391 § 1 k.p.c. przez pominięcie przy wyrokowaniu pełnego stanu rzeczy w wyniku nie zebrania oferowanego przez pozwaną materiału dowodowego w celu ustalenia pełnej treści umowy przedwstępnej i orzekanie oczywiście sprzecznie z jednoznaczną treścią tej umowy, pominięcia dowodu z zeznań wskazanych przez pozwaną świadków i prezesa „na subiektywną treść stosunków umownych stron”, umożliwiające dokonanie pełnej wykładni umowy przedwstępnej oraz pominięcia części dowodów z dokumentów zgromadzonych w sprawie w celu wykazania woli zawarcia umowy przyrzeczonej przez pozwaną i posiadanych przez nią środków; naruszenie art. 378 § 1 w zw. z art. 217 § 2, art. 227 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez nierozpoznanie zarzutów apelacji co do oddalenia przez Sąd Rejonowy osobowych wniosków dowodowych pozwanej, pominięcie wniosku dowodowego zgłoszonego w apelacji o przesłuchanie świadków i strony pozwanej, rozpoznanie sprawy jedynie w oparciu o treść umowy przedwstępnej, bez uwzględnienia całokształtu stosunków stron.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej pozwana zarzuciła naruszenie: art. 45 ust. 1 i art. 176 ust. 1 i ust. 2 w zw. z art. 367 § 1 k.p.c. w zw. z art. 78 i art. 8 ust. 2 Konstytucji RP przez ich niezastosowanie i w wyniku tego zaniechanie przez Sąd drugiej instancji sprawowania wymiaru sprawiedliwości i nie rozpoznanie sprawy w kierunkach wskazanych przez pozwaną w zarzutach naruszenia prawa procesowego; art. 65 § 1 i 2 w zw. z art. 56 k.c. w zw. z § 3 umowy przedwstępnej przez niewłaściwe zastosowanie w wyniku nie przeprowadzenia pełnej



i wszechstronnej wykładni umowy przedwstępnej i pominięcie wyraźnego tekstu i brzmienia umowy, zgodnego zamiaru stron, celu umowy, okoliczności jej zawarcia oraz skutków umowy wynikających z ustawy; art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z § 3.1 umowy przedwstępnej przez niewłaściwe zastosowanie i w wyniku tego przyjęcie, że zawarcie umowy przyrzeczonej winno nastąpić w okresie od 15 lutego do 14 kwietnia 2008 r. i pominięcie przyjętego w umowie 14-dniowego terminu od dnia spełnienia ostatniego warunku oraz powiązania go z terminem zawarcia umowy przyrzeczonej; art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z § 2.1 i II.1 i § 6.1 umowy przedwstępnej przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że po zmniejszeniu ceny sprzedaży kwota zaliczki nie uległa zmniejszeniu o 660 000 zł; art. 395 § 1 w zw. z art. 58 § 1 i § 3 k.c. przez błędną wykładnię i uznanie, że brak zastrzeżenia terminu umownego prawa odstąpienia od umowy nie powoduje nieważności takiego postanowienia umowy; art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z § 2.1 i II.1 oraz § 6.1 umowy przedwstępnej w zw. z art. 353 § 1 k.c. przez ich niezastosowanie i przyjęcie, iż wobec braku ustaleń stron, obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości nie powoduje obniżenia pobranej zaliczki o kwotę 660 000 zł; art. 405 w zw. z art. 410 § 2 k.c. przez ich niezastosowanie i pominięcie, że skutkiem zmiany umowy przedwstępnej i obniżenia ceny nieruchomości, odpadła podstawa do świadczenia kwoty 660 000 zł jako części zapłaconej zaliczki w kwocie 27 000 000 zł; art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. – dalej: „u.g.n.”) oraz art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: „u.k.w.h.”) przez ich niezastosowanie skutkiem zaniechania przez Sąd II instancji dokonania oceny uprawnień nabywcy prawa wieczystego użytkowania przed dokonaniem konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Procesowe zarzuty naruszenia art. 381 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. (błędnie wskazany w skardze kasacyjnej „art. 6 k.p.c.”), art. 227 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 382 w zw. z art. 316 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 378 § 1 w zw. z art. 217 § 2, art. 227 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., dotyczące pominięcia dowodów osobowych zgłoszonych przez stronę pozwaną w postępowaniu

w pierwszej instancji i postępowaniu apelacyjnym są nieskuteczne i bezzasadne, natomiast zarzut naruszenia art. 3 k.p.c. jest w tym kontekście bezprzedmiotowy.

Wnioski dowodowe pozwanej o przesłuchanie świadków i strony pozwanej zostały oddalone zarówno przez Sąd pierwszej jak i drugiej instancji, a pełnomocnicy pozwanej nie zgłosili w tym przedmiocie zastrzeżenia, o którym mowa w art. 162 k.p.c. Utracili zatem możliwość powołania się na te ewentualne uchybienia Sądów w dalszym toku postępowania (porównaj między innymi uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005 r. III CZP 55/05, OSNC 2006/9/144 i z dnia 27 czerwca 2008 r. III CZP 50/08, OSNC 2009/7-8/103 i postanowienie z dnia 5 marca 2009 r. III CZ 9/09, niepubl.).

Niezależnie od tego trzeba też stwierdzić, że wskazane przez stronę pozwaną przed Sądem pierwszej instancji okoliczności, które mieli potwierdzić zgłoszeni świadkowie i strona pozwana, nie uzasadniały dopuszczenia tych dowodów w świetle art. 227 k.p.c. Strona pozwana zgłosiła bowiem powyższe dowody „na okoliczności prowadzenia przez strony rozmów o zanieczyszczeniu nieruchomości” (odpowiedź na pozew) oraz „na okoliczności dotychczas podnoszone, w szczególności na okoliczności zapewnień składanych przez stronę powodową, co do stanu nieruchomości i gotowości każdej ze stron do zawarcia umowy przyrzeczonej” (k. 829-831). Jak słusznie przyjęły Sądy obu instancji, i co nie jest kwestionowane w skardze kasacyjnej, sprawa zanieczyszczeń nieruchomości została definitywnie uzgodniona przez strony w aneksie do umowy z dnia 19 grudnia 2007 r. i zgodnie z wolą stron nie mogła stanowić podstawy do odstąpienia od umowy przez stronę pozwaną, a zatem nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, której istota sprowadzała się do oceny, czy strona pozwana miała podstawy do odstąpienia od umowy przedwstępnej i odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozostałe okoliczności zostały w tezie dowodowej wskazane tak ogólnie, że niemożliwa była ocena przydatności tych dowodów dla rozstrzygnięcia sprawy i z tych przyczyn odmowa ich dopuszczenia przez Sąd pierwszej instancji była uzasadniona. Trafnie zatem Sąd Okręgowy stwierdził, iż Sąd Rejonowy nie naruszył art. 217 § 2 k.p.c. rezygnując z zeznań osób zgłoszonych przez stronę pozwaną dla ustalenia okoliczności nie mających wpływu na ocenę zasadności powództwa.

Uzasadnione też było oddalenie przez Sąd drugiej instancji na podstawie art. 381 k.p.c., zawartych w apelacji wniosków dowodowych strony pozwanej o przesłuchanie tych samych osób na okoliczności „rozumienia przez strony treści umowy przedwstępnej z dnia 5 września 2007r.”. Pomijając, czy w świetle art. 227 k.p.c. tak skonstruowana teza dowodowa wskazuje okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, należy stwierdzić przede wszystkim, że nie ulega wątpliwości, iż możliwość zgłoszenia powyższych dowodów na te okoliczności istniała już w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, a sam fakt, że strona pozwana spodziewała się dokonania przez ten Sąd innej wykładni treści umowy przedwstępnej, nie uzasadnia twierdzenia, iż potrzeba ich zgłoszenia powstała dopiero po wydaniu niekorzystnego dla pozwanej wyroku przez Sąd pierwszej instancji (porównaj między innymi wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 r. I PKN 640/98, OSNP 2000/10/389 i z dnia 10 lipca 2003 r. I CKN 503/01, niepubl.). Uzasadnia to, w świetle art. 381 k.p.c., decyzję Sądu drugiej instancji o ich pominięciu.

Nieskuteczny jest także zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Zgodnie z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. zarzut naruszenia przepisu prawa procesowego może być skuteczny tylko wówczas, gdy uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Z uwagi na to, że uzasadnienie wyroku sporządzane jest już po jego wydaniu, uchybienia uzasadnienia z reguły nie mogą mieć wpływu na treść wyroku, a zatem nie mogą mieć wpływu na wynik sprawy. Jak wielokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy, jedynie wówczas, gdy uzasadnienie orzeczenia Sądu drugiej instancji zawiera tak kardynalne braki, że całkowicie uniemożliwia dokonanie kontroli kasacyjnej toku wyводу tego Sądu, który doprowadził do wydania zaskarżonego wyroku, zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może być uznany za skuteczny (porównaj między innymi orzeczenia z dnia 8 października 1997 r. I CKN 312/97, niepubl., z dnia 10 listopada 1998 r. III CKN 792/98, OSNC 1999/4/83, z dnia 19 lutego 2002 r. IV CKN 718/00, z dnia 24 sierpnia 2010 r. I UK 76/10 i z dnia 9 września 2010 r. I CSK 679/09, niepubl.).

Taka sytuacja nie zachodzi w rozpoznawanej sprawie. Uzasadnienie Sądu Okręgowego odpowiada wymoganiom art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

wskazuje bowiem podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, odwołując się do uznanych za prawidłowe ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji i dokonanej przez ten Sąd oceny dowodów jak również oceny prawnej. Zawiera także odniesienie się do zarzutów apelacyjnych i wskazanie podstawy prawnej własnego rozstrzygnięcia, tj. oddalenia apelacji. Przedstawiony w uzasadnieniu tok rozumowania Sądu Okręgowego pozwala na ocenę jego stanowiska w sprawie.

Uzasadnienie kasacyjnego zarzutu naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. odwołuje się do okoliczności, które wskazują na niedopuszczalne w skardze kasacyjnej podważanie, w ramach zarzutu naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., ustaleń faktycznych Sądu (kwestia ustalenia terminu spełnienia wszystkich przewidzianych w umowie przedwstępnej warunków zawarcia umowy przyrzeczonej oraz ewentualnego obniżenia kwoty zaliczki w wyniku zawarcia aneksu do umowy z dnia 19 grudnia 2007 r.) albo na podważanie dokonanej przez ten Sąd oceny prawnej, co powinno być przedmiotem zarzutów zgłoszonych w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej (m.in. zarzuty dotyczące oceny terminu końcowego zawarcia umowy przyrzeczonej, zdolności stron do zawarcia tej umowy, przyczyn jej nie zawarcia i oceny, która strona uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej). Tak uzasadniony zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. nie może być uznany za skuteczny.

Bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. Wbrew twierdzeniom skarżącej Sąd drugiej instancji odniósł się do wszystkich, wskazanych obecnie w skardze kasacyjnej, zarzutów apelacyjnych, dotyczących zarówno naruszenia przepisów postępowania jak i prawa materialnego i uczynił to w sposób pozwalający na ocenę jego stanowiska w tym przedmiocie. Trzeba też podkreślić, że analiza apelacyjnych zarzutów procesowych naruszenia art. 233 § 1 w zw. z art. 316, art. 328 § 2 i art. 231 k.p.c., prowadzi do wniosku że w istocie rzeczy odnosiły się one w znacznej części do kwestionowania oceny prawnej Sądu pierwszej instancji, a nie ustaleń faktycznych i oceny dowodów. I tak na przykład w ramach apelacyjnego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 w zw. z art. 316 k.p.c. skarżąca kwestionowała zaliczenie przez Sąd pierwszej instancji do okoliczności faktycznych zrównanych w skutkach z warunkami umowy przedwstępnej, zdolności podmiotowej strony powodowej do zawarcia umowy przyrzeczonej oraz przyjęcie,

że spełnienie warunków umowy przedwstępnej i zdolność podmiotowa spółki komandytowej do kontraktowania w okresie od 15 lutego do 14 kwietnia 2008 r. składają się łącznie na przesłankę umowną wywołującą obowiązek strony pozwanej zawarcia umowy przyrzeczonej. Kwestie te niewątpliwie należą do wykładni i stosowania przepisów prawa materialnego, a nie art. 233 § 1 k.p.c., podobnie jak nie stanowi naruszenia art. 231 k.p.c. podniesiony w apelacji zarzut bezpodstawnego wyprowadzenia przez Sąd Rejonowy wniosku o braku woli strony pozwanej zawarcia umowy przyrzeczonej z faktu nieskutecznego odstąpienia przez nią od umowy 1 lutego 2008 r., podobnie jak nie stanowi naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. apelacyjny zarzut nie wskazania podstawy faktycznej i prawnej ustalenia, że strona pozwana uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej, bowiem nie jest to kwestia ustaleń faktycznych lecz oceny prawnej na gruncie art. 390 § 1 k.c. zachowania strony, która odmówiła zawarcia umowy przyrzeczonej. Niezależnie jednak od częściowo błędnego uzasadnienia przez pozwaną procesowych zarzutów apelacyjnych, Sąd Okręgowy odniósł się do poruszonych w nich kwestii w zakresie niezbędnym do prawidłowego rozpoznania sprawy w postępowaniu apelacyjnym.

Nieuzasadniony jest także zarzut naruszenia art. 382 w zw. z art. 316 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Przewidziany w art. 382 k.p.c. obowiązek orzekania Sądu drugiej instancji na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym oznacza, że Sąd ten musi uwzględnić materiał dowodowy zebrany przez Sąd pierwszej instancji, który może uzupełnić o własne ustalenia faktyczne. Jeżeli Sąd drugiej instancji nie uzupełnia postępowania dowodowego ani, po rozważeniu zarzutów apelacyjnych, nie znajduje przesłanek do zakwestionowania ustaleń faktycznych orzeczenia pierwszej instancji, może te ustalenia przyjąć za własne (porównaj między innymi wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 1998 r. III CSK 284/97, niepubl. i z dnia 8 października 1998 r. II CKN 923/97, OSNC 1999/3/60). Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego naruszenie art. 382 k.p.c. może stanowić skuteczną podstawę skargi kasacyjnej jedynie w wypadku pominięcia przez Sąd drugiej instancji części zebranego w sprawie materiału i wydania wyroku wyłącznie na podstawie materiału zebranego przed sądem pierwszej instancji lub na

podstawie własnego materiału z pominięciem wyników postępowania dowodowego przeprowadzonego przed Sądem pierwszej instancji (porównaj między innymi wyroki z dnia 22 lutego 2007 r. III CSK 337/06 i z dnia 9 czerwca 2005 r. III CK 674/04, niepubl.). Uzasadnienie kasacyjnego zarzutu naruszenia tego przepisu zmierza tymczasem do zakwestionowania ustalenia treści umowy przedwstępnej stron w wyniku naruszenia zasad wykładni oświadczeń woli przewidzianych w art. 65 k.c. (zarzucane przez skarżącą pominięcie „subiektywnej treści” umowy), a więc w tym zakresie nie mieści się w drugiej podstawie kasacyjnej (porównaj uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2006 r. V CSK 70/06, OSNC 2007/4/59). Natomiast w zakresie, w którym zarzuca pominięcie przez Sąd drugiej instancji (jak również przez Sąd pierwszej instancji) części dowodów z dokumentów, nie może odnieść skutku, gdyż okoliczności, które dokumenty te miały wykazać („wolę strony pozwanej zawarcia umowy przyrzeczonej i posiadanych przez nią środków”) nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Przechodząc do zarzutów opartych na pierwszej podstawie kasacyjnej, jako oczywiście bezzasadne trzeba ocenić zarzuty naruszenia art. 45 ust. 1 i art. 176 ust. 1 i 2 Konstytucji w zw. z art. 367 § 1 oraz w zw. z art. 78 i art. 8 ust. 2 Konstytucji. Przewidziane w art. 45 ust. 1 oraz art. 176 ust. 1 i 2 w zw. z art. 78 Konstytucji prawo do sprawiedliwego i jawnego rozpatrzenia sprawy bez nieuzasadnionej zwłoki przez właściwy, niezależny, bezstronny i niezawisły sąd w dwuinstancyjnym postępowaniu oznacza – w odniesieniu do spraw cywilnych – prawo do rozpoznania każdej sprawy cywilnej należącej do drogi sądowej w postępowaniu dwuinstancyjnym przez sąd w sposób przewidziany w ustawach regulujących postępowanie sądowe w sprawach cywilnych. Nie ulega wątpliwości, że tak rozumiane prawo do sądu zostało zachowane, a zatem wskazane przepisy Konstytucji nie zostały naruszone. Nie stanowią ich naruszenia zarzucane przez skarżącą uchybienia proceduralne Sądu przy rozpoznawaniu sprawy, nawet gdyby okazały się uzasadnione, co, jak wskazano wyżej, nie miało miejsca. Tego rodzaju uchybienia Sądu mogą stanowić jedynie podstawę procesowych zarzutów kasacyjnych, a nie zarzutu naruszenia przepisów Konstytucji, która nie określa reguł postępowania sądowego w sprawach cywilnych.

Nie jest także trafny zarzut naruszenia art. 65 k.c., który skarżąca uzasadniła nie przeprowadzeniem prawidłowej, pełnej i wszechstronnej wykładni umowy przedwstępnej w zakresie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, warunków umownych, obowiązku strony pozwanej zawarcia umowy przyrzeczonej, obowiązków i uprawnień stron, w tym uprawnienia do odstąpienia od umowy, uprawnienia do zatrzymania zaliczki, oraz obniżenia wysokości zaliczki w wyniku zawarcia aneksu z dnia 19 grudnia 2007 r.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r. III CZP 66/95 (OSNC 1995/12/168), najpełniej obrazującej zasady wykładni woli stron w świetle art. 65 k.c., wykładnia oświadczeń woli polega na ustaleniu ich znaczenia (sensu) i ma na celu ustalenie właściwej treści regulacji zawartej w oświadczeniu woli. Jeśli oświadczenia woli zawarte są w umowie, wykładnia tych oświadczeń ma na celu ustalenie treści umowy. Ogólne reguły wykładni oświadczeń woli zawarte w art. 65 k.c. nakazują stosowanie kombinowanej metody wykładni, opartej na kryterium subiektywnym i obiektywnym, a więc w pierwszym rzędzie należy badać w jaki sposób strony rozumiały postanowienia umowy, a jeżeli okaże się, że nie przyjmowały one tego samego znaczenia, należy przejść do obiektywnej fazy wykładni, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak jak sens ten rozumiał i powinien rozumieć adresat. Należy przy podkreślić, że jeżeli umowa została zawarta na piśmie, wykładnia nie może pomijać jej zwerybalizowanej treści ani prowadzić do wyników z nią sprzecznych. Napisane sformułowania i pojęcia a także sama systematyka i struktura aktu umowy są bowiem jednym z istotnych wykładników woli stron, które powinny rozumieć tekst umowy zgodnie z zasadami składniowymi i znaczeniowymi języka, w którym ten dokument został sporządzony. Interpretując umowę na podstawie reguł językowych należy brać pod uwagę nie tylko kontrowersyjny fragment tekstu, lecz także inne związane z nim postanowienia umowy, czyli tzw. kontekst językowy (porównaj między innymi wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2008 r. i I CSK 250/08 i z dnia 21 sierpnia 2008 r. IV CSK 159/08, niepubl.).

Wbrew zarzutom strony pozwanej Sąd Okręgowy nie naruszył powyższych zasad przy wykładni woli stron i ustalaniu treści umowy przedwstępnej w kwestionowanym w skardze kasacyjnej zakresie.

Nie pozostaje w sprzeczności z tymi zasadami ustalenie, że choć w § 6.1 umowy strony nie wskazały wprost terminu, w którym przysługuje stronie powodowej umowne prawo odstąpienia od umowy przedwstępnej, to termin ten wynika z pozostałych postanowień dotyczących okresu związania stron umową przedwstępną i podstaw umownego odstąpienia. Skoro bowiem, zgodnie z § 3.1., umowa przyrzeczona mogła być zawarta tylko do dnia 14 kwietnia 2008 r., to jest to zarazem termin, do którego strona powodowa miała prawo odstąpić od umowy przedwstępnej, gdyż prawo to przysługiwało jej tylko wówczas, jeżeli w tym terminie nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z winy strony pozwanej. Powyższa wykładnia tego postanowienia umowy uwzględnia cały kontekst treściowy umowy odnoszący się do określonej w niej podstawy odstąpienia oraz terminów, w tym terminu ostatecznego zawarcia umowy przyrzeczonej i związania umową przedwstępną i prowadzi do wniosków zgodnych z celem umowy. Nie narusza zatem zasad art. 65 k.c.

W konsekwencji bezzasadny jest także kasacyjny zarzut naruszenia art. 395 § 1 w zw. z art. 58 § 1 i 3 k.c., skoro prawidłowo dokonana wykładnia umowy przedwstępnej prowadzi do stwierdzenia, że oznaczono w niej termin, w ciągu którego przysługiwać będzie stronie powodowej umowne prawo odstąpienia od umowy.

Nie jest także trafny zarzut naruszenia art. 65 k.c. przy ustalaniu, że zaliczka wynosiła 27 000 000 zł i jej wysokość nie została obniżona aneksem z dnia 19 grudnia 2007 r., choć przyjęto w nim niższą cenę sprzedaży a wysokość zaliczki ustalono w umowie jako 20% ceny sprzedaży. Jak bowiem słusznie wskazał Sąd Okręgowy w aneksie tym, mimo obniżenia ceny nieruchomości, strony nie obniżyły odpowiednio wysokości zaliczki, która wówczas była już wpłacona. Wynika to wprost z jednoznacznej treści § 3 aneksu z dnia 19 grudnia 2007 r., w którym, po stwierdzeniu obniżenia ceny sprzedaży do kwoty 131 700 000 zł, strony dokonały rachunkowego wyliczenia pozostałej do zapłaty kwoty 103 000 000 zł, przy



uwzględnieniu wpłaconej jako depozyt kwoty 1 700 000 zł i już zapłaconej zaliczki. Tylko odliczenie od obniżonej ceny 131 700 000 zł, poza depozytem w wysokości 1 700 000 zł, zaliczki w kwocie 27 000 000 zł, daje w wyniku wskazaną w aneksie kwotę 103 000 000 zł, którą kupujący zobowiązany był uiścić do rąk sprzedającego przy zawarciu umowy przyrzeczonej. Pozwala to na wniosek, że strony mimo obniżenia ceny, nie zdecydowały się na obniżenie wysokości zaliczki, a zatem ich wolą było, by pozostała ona w wysokości już wpłaconej kwoty 27 000 000 zł.

Z tych względów nie jest także uzasadniony kasacyjny zarzut naruszenia art. 405 w zw. z art. 410 § 2 k.c., gdyż w sytuacji, gdy nie doszło do obniżenia wysokości zaliczki, przepisy te nie miały zastosowania, bowiem nie odpadła podstawa świadczenia żadnej części wpłaconej zaliczki. Zgłoszony w tym zakresie zarzut naruszenia art. 353 § 1 k.c. nie został natomiast w żaden sposób uzasadniony i w świetle powyższych okoliczności jest niezrozumiały.

Nie zostały również naruszone zasady art. 65 k.c. przy ustalaniu woli stron i treści umowy w zakresie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozostaje w zgodzie z przedstawionymi wyżej regułami wykładni językowej wywód Sądu Okręgowego wskazujący, że ponieważ warunki zawarcia umowy przyrzeczonej określone w § 3 umowy przedwstępnej nie zostały spełnione do dnia 7 grudnia 2007 r., a dopiero w dniu 29 stycznia 2008 r., to zgodnie z § 3d tej umowy, umowa przyrzeczona powinna być zawarta w terminie do 14 dni po spełnieniu się tych warunków, ale nie wcześniej niż 15 lutego i nie później niż 14 kwietnia 2008 r. Ponieważ termin 14-dniowy po spełnieniu się warunków upływał w dniu 12 lutego 2008 r., a umowa przyrzeczona nie mogła być zawarta wcześniej niż 15 lutego 2008 r., to ten dzień był pierwszym dniem, w którym każda ze stron mogła żądać zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast dzień 14 kwietnia 2008 r. był ostatnim dniem, w którym takie żądanie mogła zgłosić. Strony zatem mogły żądać od siebie nawzajem zawarcia umowy przyrzeczonej w okresie od dnia 15 lutego do dnia 14 kwietnia 2008 r., co wprost wynika z treści umowy.

Bezsporne jest, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej wyznaczony został przez strony na dzień 15 lutego 2008 r., a więc we wskazanym wyżej przedziale czasowym wynikającym z umowy przedwstępnej. Był to zatem termin zgodny

z umową przedwstępną, wobec czego strony obowiązane były w tym dniu zawrzeć umowę przyrzeczoną.

Bezsporne jest także, że do zawarcia tej umowy w dniu 15 lutego 2008 r. nie doszło z powodu odmowy strony pozwanej, której przyczyny wskazane zostały w akcie notarialnym z dnia 15 lutego 2008 r. i ocenione przez Sądy obu instancji jako nie dające stronie pozwanej podstaw do odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej. Żadna z tych przyczyn nie mieściła się w warunkach dodatkowych, od których w umowie przedwstępnej uzależniono zawarcie umowy przyrzeczonej i prawo strony pozwanej do odstąpienia od umowy przedwstępnej. W świetle zarzutów kasacyjnych, nie jest kwestionowane na obecnym etapie postępowania, stanowisko Sądów obu instancji, że strona pozwana nie mogła odstąpić od umowy przedwstępnej, ani odmówić zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn wskazanych w pismach z dnia 1 ani 14 lutego 2008 r., jak również z wszystkich, poza jedną, przyczyn wskazanych w piśmie z dnia 15 lutego 2008 r. Przedmiotem zarzutów kasacyjnych jest bowiem w tym zakresie tylko to, czy strona pozwana miała podstawy, by odmówić w dniu 15 lutego 2008 r. zawarcia umowy przyrzeczonej z powodu wątpliwości co do osoby uprawnionego zbywcy wobec wniesienia przez stronę powodową w dniu 23 stycznia 2008 r. nieruchomości mających być przedmiotem umowy przyrzeczonej jako aportu do spółki komandytowej. Pozwana kwestionuje stanowisko Sądów obu instancji przyjmujących, że nie mogło to stanowić uzasadnionej podstawy do odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej. W dalszej kolejności kwestionuje też stanowisko Sądów, iż nawet jeżeli w dniu 15 lutego 2008 r. nie istniały warunki do zawarcia umowy przyrzeczonej wobec wniesienia nieruchomości jako aportu do spółki komandytowej i wynikających z tego wątpliwości pozwanej co do osoby uprawnionej do zbycia nieruchomości, to strona pozwana miała obowiązek zawrzeć umowę przyrzeczoną po wycofaniu tego aportu w dniu 25 lutego 2008 r., bowiem jej obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej istniał przez cały okres od dnia 15 lutego do dnia 14 kwietnia 2008 r.

Obie te kwestie nie należą jednak do zakresu wykładni ani stosowania art. 65 k.c., a zatem nie mogły być skutecznie zgłoszone w ramach kasacyjnego zarzutu naruszenia tego przepisu.

Chodzi bowiem nie o wykładnię umowy stron, lecz o wykładnię i stosowanie art. 389 i art. 390 k.c. dotyczących umowy przedwstępnej, w tym skutków określenia w takiej umowie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i skutków wyznaczenia w określonym w umowie przedwstępnej przedziale czasowym, konkretnego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, związania stron tym terminem i czasu tego związania, oceny przyczyn odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej, w kontekście regulacji art. 390 § 1 k.c. mówiącej o „uchylaniu się od jej zawarcia” oraz skutków uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Te kwestie były istotą sporu stron w rozpoznawanej sprawie, której rozstrzygnięcie zależało od ustalenia i oceny, która ze stron bezpodstawnie uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej i która miała prawo odstąpić od umowy przedwstępnej. Od tego bowiem zależało rozstrzygnięcie, czy zgodnie z § 2 pkt IV i § 6 pkt I umowy przedwstępnej, strona powodowa miała prawo zachować zaliczkę, a w konsekwencji, czy uzasadnione jest jej roszczenie oparte na art. 10 u.k.w.h. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie hipotek obciążających nieruchomości celem zabezpieczenia zwrotu przez nią zaliczki stronie pozwanej.

Tymczasem strona pozwana nie zgłosiła w skardze kasacyjnej zarzutów naruszenia art. 398 k.c., art. 390 § 1 k.c. ani art. 10 u.k.w.h., co uniemożliwia Sądowi Najwyższemu, związanemu podstawami kasacyjnymi, zgodnie z art. 398<sup>13</sup> § 1 k.p.c., ocenę stanowiska Sądu Okręgowego we wskazanych wyżej kwestiach. Poza oceną Sądu Najwyższego musi zatem pozostać wykładnia i zastosowanie przez Sąd Okręgowy w rozpoznawanej sprawie wskazanych wyżej przepisów, a tym samym ocena jego stanowiska, że nie jest uchylaniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej, w rozumieniu art. 390 § 1 k.c., wniesienie przez stronę powodową przedmiotowych nieruchomości w dniu 23 stycznia 2008 r. jako aportu do spółki komandytowej, jak również, że odmowa strony pozwanej zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 15 lutego 2008 r. była nieuzasadniona oraz że w świetle uregulowań art. 389 § 2 k.c. strona pozwana zobowiązana była do zawarcia umowy przyrzeczonej w całym okresie od dnia 15 lutego do dnia 14 kwietnia 2008 r. w tym także w dniach 10 i 25 marca 2008 r. i odmowa zawarcia przez nią umowy w tych dniach również była bezpodstawną.

Skuteczne zakwestionowanie przez skarżącą powyższego stanowiska Sądu mogło nastąpić jedynie przez zgłoszenie odpowiednio uzasadnionych zarzutów naruszenia art. 389 k.c. i art. 390 § 1 k.c., a w konsekwencji naruszenia art. 10 § 1 u.k.w.h. Brak tych zarzutów prowadzi do wniosku, że strona pozwana nie podważyła stanowiska Sądu Okręgowego w tych kwestiach, a tym samym poprawności wykładni i prawidłowości zastosowania powyższych przepisów w rozpoznawanej sprawie. W konsekwencji nie podważyła skutecznie merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy, co musi prowadzić do oddalenia skargi kasacyjnej. Nie są bowiem skuteczne także pozostałe zarzuty kasacyjne naruszenia art. 27 u.g.n. oraz art. 29 u.k.w.h. Przepisy ten nie stanowiły podstawy rozstrzygnięcia sprawy, natomiast wynikające z nich zasady zostały uwzględnione przez Sąd Okręgowy przy rozważaniu, czy wobec zbycia przez sprzedającego przedmiotowych nieruchomości, kupujący mógł mieć wątpliwości co do osoby uprawnionego zbywcy ze względu na konstytutywny charakter wpisu zbycia użytkowania wieczystego do księgi wieczystej i moc wsteczną takiego wpisu. Wnioski, jakie Sąd wyprowadził w tym zakresie nie naruszają powyższych zasad, natomiast jego ocena, czy wynikające z tych zasad ewentualne wątpliwości co do osoby uprawnionego zbywcy uzasadniały czy nie odmowę strony pozwanej zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 15 lutego 2008 r. nie została, jak wskazano wyżej, skutecznie zakwestionowana przez skarżącą w drodze zarzutu naruszenia art. 390 § 1 k.c.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oddalił skargę kasacyjną i na wniosek strony powodowej zasądził na jej rzecz od strony pozwanej zwrot kosztów postępowania kasacyjnego na podstawie art. 98 w zw. z art. 108 § 1, art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.