



Sygn. akt III CSK 155/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa Spółki Mieszkaniowej S. sp. z o.o. w K.
przeciwko T.-F. K. S.A. z siedzibą w K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 6 marca 2015 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 10 grudnia 2013 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego
rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, pozostawiając temu Sądowi
rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Spółka Mieszkaniowa S. spółka z o.o. z siedzibą w K. pozwem z dnia 24 lutego 2012 r. wniosła o zasądzenie od T.-F. K. spółka z o.o. - spółki komandytowo akcyjnej z siedzibą w K. kwoty 100.000 zł z ustawowymi odsetkami tytułem zwrotu części zaliczki, uiszczonej na podstawie przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego z dnia 12 września 2007 r., wobec nie zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie pozwanej oraz wobec odstąpienia od umowy przez powódkę. Pozwana zarzuciła m.in. że przysługiwała jej należność odpowiadająca wskazanej kwocie z tytułu gwarancji.

Sąd Okręgowy - Sąd Gospodarczy w K. wyrokiem z dnia 7 marca 2013 r., w następstwie wniesienia przez pozwaną sprzeciwu od nakazu zapłaty z dnia 9 maja 2012 r., wydanego w postępowaniu upominawczym, oddalił powództwo. Sąd Apelacyjny wyrokiem reformatoryjnym z dnia 10 grudnia 2013 r. uwzględnił powództwo. Uzupełniając częściowo podstawę faktyczną rozstrzygnięcia ustalił, że strony zawarły w dniu 12 września 2007 r. w formie aktu notarialnego (1) przedwstępną warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, zmienioną aneksami z dnia 12 września 2007 r., 16 października 2007 r., 18 czerwca 2008 r. Przedmiotem umowy definitywnej miało być przeniesienie przez pozwaną na powódkę prawa użytkowania wieczystego działki nr 2, powstałej w wyniku podziału działki ewidencyjnej nr 179/6, za cenę stanowiącą równowartość kwoty 25.919.200 euro, zgodnie z ostatnim aneksem w terminie do dnia 28 lutego 2009 r. Umowa przewidywała wpłatę zaliczki na poczet ceny sprzedaży w wysokości 2.830.000 zł, stanowiącej równowartość 750.000 euro. Zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione było od warunku zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający realizację inwestycji powódki oraz od wykonania innej umowy przedwstępnej stron poprzez zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży akcji Sportowej Spółki Akcyjnej W. K., przy czym pierwszy z nich był zastrzeżony na korzyść kupującej. Powódka była uprawniona do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej mimo niespełnienia warunków, a jej uprawnienie do rezygnacji z nich wygasało w oznaczonym terminie. Postanowiono, że kupująca będzie uprawniona do odstąpienia od umowy jeżeli do zawarcia

umowy sprzedaży nie dojdzie z przyczyn zawinionych przez sprzedającego, tj. tylko i wyłącznie gdy nie wywiąże się on ze zobowiązań określonych w § 2.6 lub w istotny sposób naruszy swoje zobowiązania objęte umową przedwstępną. Stwierdzono (§ 5.8), że kupująca udziela kupującej nieodwołalnej gwarancji na kwotę stanowiącą równowartość 750.000 euro, na mocy której gwarantuje sprzedającej, że w terminie do dnia 31 grudnia 2008 r. zostanie uchwalony przez Radę Miejską K. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do terenu przyszłej inwestycji obejmującej między innymi nieruchomości nr 1, nr 2, niezabudowaną część nieruchomości nr 3, który umożliwi realizację zamierzonej inwestycji, przy czym w wypadku nieziszczenia się tego warunku oraz nieskorzystania przez kupującą z uprawnienia do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w oznaczonym terminie, pomimo że którekolwiek lub wszystkie zastrzeżone na jej korzyść warunki się nie spełniły, sprzedająca zatrzyma wpłaconą zaliczkę na własność na poczet przysługującego jej prawa zapłaty kwoty stanowiącej równowartość 750.000 euro z tytułu powstałej odpowiedzialności gwarancyjnej kupującej. Postanowienie to nie miało zastosowania w przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej z winy sprzedającej. W tym samym dniu strony zawarły (2) umowę przedwstępną sprzedaży akcji, zmienioną aneksem z dnia 18 czerwca 2008 r., którą postanowiono m.in., że warunkiem zawarcia przez strony umowy przyrzeczonej sprzedaży akcji oraz umowy zobowiązującej do sprzedaży akcji przyszłych jest uprzednie podjęcie przez Radę Miasta K. w terminie do dnia 31 grudnia 2008 r. uchwały o planie zagospodarowania przestrzennego o parametrach umożliwiających zrealizowanie przez kupującego zamierzonej inwestycji, zmiana umowy użytkowania wieczystego zawartej między Gminą K. a T.-F. w zakresie określonego w niej celu wykorzystania na zobowiązanie do wzniesienia obiektów budowlanych, zgodnie z uchwalonym planem zagospodarowania przestrzennego i zamierzeniem inwestycyjnym, oraz nie uchwalenie przez Radę m. K. planu zagospodarowania przestrzennego, sprzecznego z wnioskami stron. Umowy pozostawały ze sobą w związku, przy czym strony uznały umowę (2) za tajną. Cel wskazany w umowie użytkowania wieczystego obejmował utworzenie bazy dydaktyczno-treningowej szkolenia młodzieży poprzez budowę trzech profesjonalnych boisk piłkarskich oraz infrastruktury budynków kubaturowych.

Inwestycja planowana przez powódkę polegała na budowie kompleksu hotelowego.

Powódka wpłaciła kwotę 2.830.200 zł, określając jej tytuł jako „akt notarialny Rep. A nr [...]”, odpowiadający oznaczeniu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości.

Rada Miasta K. w dniu 17 grudnia 2008 r. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru TS W. umożliwiający realizację zamierzenia inwestycyjnego powódki. Cel wskazany w umowie użytkowania wieczystego nie został zmieniony, ale nie mógłby być realizowany wobec niezgodności ze wskazanym planem. Do zawarcia umów sprzedaży nie doszło. Powódka pismem z dnia 31 stycznia 2012 r. złożyła pozwanemu oświadczenie o odstąpieniu od obu umów przedwstępnych wskazując jako podstawę § 11 ust. 3 umowy (2). Pozwana umową z dnia 2 lutego 2009 r., tj. przed terminem wyznaczonym do zawarcia umów przyrzeczonych, zbyła prawo użytkowania wieczystego swojej spółce zależnej A. I. sp. z o.o., z którą była również powiązana osobowo.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka bezpodstawnie żądała zwrotu zaliczki z umowy (1) odwołując się do niespełnienia wymogu wskazanego w umowie (2), polegającego na zmianie umowy użytkowania wieczystego, przy czym oświadczenie powódki o odstąpieniu było bezskuteczne, gdyż umowa (1) zawiera całościowe samodzielne uregulowanie dotyczące umownego odstąpienia, oświadczenie w tym przedmiocie mogło być złożone najpóźniej do dnia 28 lutego 2009 r., nie wezwano pozwanej wcześniej do spełnienia zobowiązania, zatem nie spełniono wymogów art. 491 k.c. Stwierdził, że wskazana podstawa (brak zmiany celu w umowie użytkowania wieczystego) jest bezprzedmiotowa, gdyż inwestycja mogła być realizowana na podstawie nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zdaniem Sądu rzeczywiste przyczyny jednostronnej rezygnacji powódki z zawarcia umowy przyrzeczonej były inne i polegały na zmianie zamierzeń inwestycyjnych spowodowanej pominięciem K. jako miejsca rozgrywek piłkarskich Mistrzostw Europy 2012 r., braku środków finansowych na realizację kosztownej inwestycji, załamaniu koniunktury na rynku nieruchomości. Ostatecznie

przyczyną oddalenia powództwa było stwierdzenie, że nie doszło do świadczenia nienależnego w rozumieniu art. 410 § 2 k.c., gdyż podstawę prawną zatrzymania wpłaconej kwoty stanowi zastrzeżenie gwarancyjne zawarte w umowie (1). Sąd Apelacyjny nie podzielił powyższej oceny i stwierdził, że następczyni prawna pozwanej A. I. sp. z o.o. wystąpiła o zmianę celu użytkowania wieczystego, co właściciel gruntu uznał za możliwe, ale nie doszło do niej wobec zaniechania uzupełnienia dokumentacji przez wnioskodawczynię. Postępowanie w tym zakresie, wobec przekształcenia prawa użytkowania wieczystego do działki nr 179/6 w prawo własności, i tak stało się bezprzedmiotowe. Sąd uznał za wadliwą ocenę przyczyn odstąpienia od umowy przyjmując, że powódka dysponowała środkami finansowymi umożliwiającymi zapłatę ceny a winę za nie dojście do skutku umowy przyrzeczonej ponosi spółka T. K., która nie zrealizowała obowiązku umownego, polegającego na podjęciu kroków zmierzających do zmiany celu określonego w umowie użytkowania wieczystego z właścicielem gruntu, podczas gdy powódka wywiązała się ze swojego zobowiązania, skutecznie doprowadzając do zmian planu zagospodarowania przestrzennego w ciągu półtora roku od daty zawarcia umowy przedwstępnej. Zdaniem Sądu fakt, że umowa przyrzeczona nie została zawarta mimo upływu terminu 28 lutego 2009 r., oznacza, bez względu na przyczynę, że cel którego realizacji służyło świadczenie powódki nie został spełniony, a zaliczka jest świadczeniem nienależnym i podlega zwrotowi na podstawie art. 410 § 1 i 2 *in princ.* k.c. w zw. z art. 405 k.c. Za bezpodstawny uznał zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwaną z odwołaniem do art. 390 § 3 k.c. Stwierdził, że zbędne są rozważania czy i jaki skutek ma oświadczenie o odstąpieniu złożone przez powódkę w dniu 31 stycznia 2012 r. Wskazał, że nie zachodzą podstawy do zatrzymania wpłaconej kwoty na podstawie § 5.8 umowy, gdyż decydowało o nim łączne spełnienie wszystkich przesłanek, tj. nie uchwalenie w terminie do dnia 31 grudnia 2008 r. zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru TS W., umożliwiających realizację zamierzenia inwestycyjnego, nie zażądanie przez powódkę zawarcia umowy przyrzeczonej najpóźniej w uzgodnionym terminie 28 lutego 2009 r. mimo, że zastrzeżony na jej korzyść warunek wydania przez Prezydenta m. K. ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu o treści umożliwiającej realizowanie

zamierzenia inwestycyjnego nie został spełniony. Zdaniem Sądu kolejny warunek zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży akcji oraz umowy zobowiązującej do sprzedaży akcji przyszłych wprawdzie nie został zastrzeżony na korzyść powódki, niemniej odwołanie się do § 7 ust. 4 umowy przedwstępnej (2) każe uznać, że także on został zastrzeżony na jej korzyść.

Konkludując Sąd stwierdził, że pozwana nie może powoływać się na skuteczne zatrzymanie uzyskanej wcześniej kwoty, gdyż (a) uchwalenie w dniu 17 grudnia 2008 r. zmiany planu zagospodarowania przestrzennego było wystarczające, ponadto (b) przyczyny nie zawarcia umowy przyrzeczonej były zawinione przez pozwaną skoro, mimo obowiązku wynikającego z umowy przedwstępnej (2), nie podjęła ona kroków zmierzających do zmiany celu określonego w umowie użytkowania wieczystego, co skutkowało możliwością naliczenia dodatkowej opłaty na rzecz właściciela gruntu (postępowanie w tym przedmiocie wszczęto wobec innego nabywcy) lub rozwiązania umowy, ponadto złożyła w umowie zapewnienie w tym przedmiocie, które nie odpowiadało stanowi rzeczy. Kolejną przyczyną (c) było stwierdzenie, że przed upływem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej T. K. SA zbyła prawo użytkowania wieczystego gruntu na rzecz innego podmiotu – A. I. sp. z o.o. uniemożliwiając w istocie zawarcie umowy przyrzeczonej. Nieruchomość została obciążona na rzecz spółki T. K. hipoteką zabezpieczającą wierzytelność w kwocie 150.000.000 zł z tytułu ceny sprzedaży. Za gołosłowną Sąd uznał deklarację, że nabywca mógł zawrzeć umowę stanowiącą, wskazując na niedokonanie takich czynności oraz na podjęcie przez niego działań zmierzających do przekształcenia prawa.

Po wydaniu orzeczenia przez sąd drugiej instancji w miejsce pozwanej T.-F. K. spółka z o.o. - spółki komandytowo akcyjnej z siedzibą w K. w następstwie przekształcenia podmiotowego wstąpiła T.-F. K. Spółka Akcyjna z siedzibą w K.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego pozwana wniosła skargę kasacyjną która, powołując obie podstawy kasacyjne, zarzuca:

- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 382, 233 § 1, 227 w zw. z art. 391 k.p.c. poprzez orzekanie przez Sąd drugiej instancji z pominięciem całego materiału dowodowego, w szczególności dowodu z aneksu z dnia 4 grudnia

2008 r.; art. 328 § 2 w zw. 391 § 1 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku drugiej instancji w sposób nie pozwalający na dokonanie kontroli kasacyjnej;

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez zaniechanie obiektywnej wykładni przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego i umowy przedwstępnej sprzedaży akcji w ostatecznym brzmieniu z uwzględnieniem rzeczywistej woli stron oraz ich istoty i celu, które powinna prowadzić do wniosku, że pozwana miała prawo zatrzymać zaliczkę z tytułu powstałej odpowiedzialności gwarancyjnej powódki oraz że warunek zawarcia umów przyrzeczonych sprzedaży akcji oraz zobowiązującej do sprzedaży akcji przyszłych nie został zastrzeżony jako warunek zawarcia umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.

Powódka wniosła o oddalenie skargi i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Prokurator Generalny, zajmując stanowisko na podstawie art. 398⁸ § 1 k.p.c., wyraził pogląd, że skarga kasacyjna zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Najwyższy zważył:

Naruszenie przepisów prawa procesowego tylko wówczas może stanowić skuteczną podstawę kasacyjną, gdy wykazany zostanie jego wpływ na rozstrzygnięcie sprawy. Oznacza to nie tylko, że dane uchybienia bezpośrednio lub pośrednio miały lub mogły mieć wpływ na rozstrzygnięcie sprawy ale i że były tego rodzaju lub wystąpiły w takim natężeniu, że ukształtowały lub mogły ukształtować treść zaskarżonego orzeczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2006 r., I CSK 63/05, nie publ.). Naruszone przepisy muszą mieć ponadto charakter istotny. Wymóg ten spełnia podstawa kasacyjna z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. w zakresie obejmującym zarzut naruszenia art. 382 w zw. z art. 391 k.p.c. na skutek pominięcia materiału dowodowego, jakkolwiek nie można uznać, że dotyczyło ono jego całości ani, że równolegle postawiony zarzut nie przeprowadzenia postępowania dowodowego przez Sąd Apelacyjny jest prawidłowy, a to wobec dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu wskazanego w skardze już przez sąd pierwszej instancji. Zgodnie z art. 382 k.p.c. sąd

odwoławczy orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Dokonując wykładni powyższego przepisu Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98 (OSNC 1999, nr 7-8, poz. 124), mającej moc zasady prawnej stwierdził, że sąd drugiej instancji może zmienić ustalenia faktyczne, stanowiące podstawę wydania zaskarżonego orzeczenia, bez przeprowadzenia postępowania dowodowego, chyba że szczególne okoliczności wymagają ponowienia, lub uzupełnienia tego postępowania. Judykatura zgodnie przyjmuje, że art. 382 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., mają charakter ogólnej dyrektywy wskazującej na kontynuację merytorycznego rozpoznawania sprawy w postępowaniu odwoławczym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2007 r., III CSK 337/06, nie publ.). Powołanie się na wskazane przepisy jako podstawę kasacyjną jest zatem skuteczne, jeżeli sąd drugiej instancji uwzględnił część materiału dowodowego i wydał orzeczenie oparte wyłącznie na materiale zebrany w pierwszej albo drugiej instancji, pomijając ten, który był wynikiem procedowania w innej instancji. Niemniej i takie uchybienie może być brane pod uwagę jedynie wówczas, jeżeli mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, zatem jeżeli zachodzi związek przyczynowy pomiędzy nim a orzeczeniem. Trafnie wskazuje się w judykaturze i piśmiennictwie, że sytuacja taka zachodzi, jeżeli podstawa faktyczna rozstrzygnięcia jest wadliwa i na tyle niepełna, że nie pozwala na kontrolę prawidłowości zastosowania do niej określonej normy prawa materialnego. Błąd sądu, polegający na pominięciu przy dokonywaniu oceny prawnej pewnych ustalonych okoliczności jak i oparcie jej na stanie faktycznym niedostatecznie ustalonym dla przypisania go określonej normie prawnej, w zasadzie jest wtedy jednocześnie błędem w zakresie subsumcji prawa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2005 r., IV CK 241/05, nie publ.).

Reformatoryjne rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego oparte było na ocenie, że kwota wpłacona jako zaliczka na poczet ceny jest świadczeniem nienależnym oraz że nie zachodzą podstawy do jej zatrzymania wynikające z § 5.8 umowy. Skarga kasacyjna ogranicza się do kwestionowania orzeczenia w zakresie odnoszącym się do odmowy realizacji gwarancji i zatrzymania świadczenia

zarzucając popełnienie błędów dotyczących każdej z przyczyn uzasadniających, zdaniem Sądu, odmowę zastosowania tego postanowienia umowy.

Przesłankami pozytywnymi rodzącymi, w myśl § 5.8 umowy odpowiedzialność gwarancyjną powódki do kwoty stanowiącej równowartość 750.000 euro i umożliwiającymi zaliczenie na jej poczet wpłaconej zaliczki, były brak uchwały o planie zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego realizację zamierzonej inwestycji oraz nieskorzystanie przez powódkę z uprawnienia do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej mimo niespełnienia warunków zastrzeżonych na jej korzyść. Skarga kasacyjna podważa ocenę, że warunek dotyczący uchwały został spełniony twierdząc, że Sąd nie uwzględnił zmiany wskazanego postanowienia, dokonanej aneksem z dnia 18 czerwca 2008 r., zastępującej zwrot „decyzja o warunkach zabudowy” lub „warunki zabudowy” zwrotem „uchwała o planie zagospodarowania przestrzennego” lub „plan zagospodarowania przestrzennego”, pominął część tekstu pierwotnego odwołującego się do „ostateczności” (wówczas: decyzji) oraz zaniechał wykładni tekstu całego postanowienia, a w następstwie wadliwie przyjął, że uchwała nie musiała być „ostateczna” (w znaczeniu prawomocna, stanowiąca na skutek ogłoszenia akt prawa miejscowego). Do kwestii powyższych Sąd rzeczywiście się nie odniósł, co uniemożliwia odparcie zarzutu skargi, aczkolwiek nie przesądza o merytorycznej zasadności stanowiska pozwanej. Trafnie skarga wskazuje ponadto na błędy dotyczące drugiej z omawianych przesłanek, gdyż Sąd Apelacyjny przyjął zarówno termin (28 lutego 2009 r.) jak i warunek żądania zawarcia umowy przyrzeczonej (wydanie ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) odmiennie jak wskazany aneks (odpowiednio: „31 grudnia 2008 r.” i „uchwała o planie zagospodarowania przestrzennego” lub „plan zagospodarowania przestrzennego”), myląc również termin zawarcia umowy przyrzeczonej z końcowym terminem żądania zawarcia umowy przyrzeczonej przez kupującą mimo niespełnienia warunków zastrzeżonych na jej korzyść. Nadmiernie skrótowe i w następstwie niezrozumiałe jest ponadto stanowisko Sądu drugiej instancji w zakresie tzw. „warunku kolejnego” dotyczącego zawarcia umów sprzedaży akcji W. K. SSA w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży akcji z dnia 12 września 2007 r.

Przesłanka negatywna, zwalniająca powódkę od odpowiedzialności, oznaczona została jako wina sprzedającego w nie zawarciu umowy definitywnej. Sąd odwoławczy uznał w tym przedmiocie m.in., że pozwana uniemożliwiła zawarcie umowy przyrzeczonej „zbywając prawo użytkowania wieczystego na rzecz innego podmiotu - spółki z o.o. A. I.”. Trafnie zarzuca skarga, że sąd pominął tym samym dowód z dokumentu w postaci umowy stron z dnia 4 grudnia 2008 r., zawartej w formie aktu notarialnego, zatytułowanej „Porozumienie dodatkowe do przedwstępnych umów sprzedaży z dnia 12 września 2007r.”, która zawierała zgodę powódki na zbycie przez pozwaną, pod oznaczonymi warunkami, przed zawarciem umowy stanowczej praw do nieruchomości na rzecz osoby trzeciej i regulowała zagadnienia z nim związane oraz dowód z odpisu księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości dz. ew. nr [...], która wykazuje inny jak przyjęty ciąg następstw prawnych użytkowników wieczystych.

Powyższe braki i wady podstawy faktycznej rozstrzygnięcia uzasadniają również podstawę kasacyjną z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. w zakresie obejmującym zarzut naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez niedokonanie wykładni pełnej treści oświadczeń woli stron z uwzględnieniem zawartych w nim dyrektyw interpretacyjnych, obejmujących ukształtowane reguły znaczeniowe i kontekst sytuacyjny ich składania. Wykładnia ta obejmuje zarówno złożenie (istnienie) jak i treść złożonych oświadczeń. Wprawdzie ustalenie treści oświadczeń woli należy do ustaleń faktycznych (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1996 r., II UKN 9/96, OSNCP 1997, nr 11, poz. 201), a ich interpretacja, ustalenie znaczenia stanowią zagadnienie prawne, ale oparcie się na tak niepełnej bądź sprzecznej wewnętrznie treści umowy, jak w obecnej sprawie, uniemożliwia w istocie odtworzenie podstawy subsumcji. Zgodzić się zatem należy z twierdzeniem skargi, że wskazane uchybienia przepisom procesowym (*error procedendo*) i prawa materialnego mogły doprowadzić do błędnego rozstrzygnięcia (*error iudicando*), aczkolwiek ocena czy w istocie tak jest na obecnym etapie postępowania byłaby przedwczesna.

Wskazać jednak trzeba, że badanie czy spełnione zostały pozytywne lub negatywne przesłanki, uzasadniające powstanie odpowiedzialności powódki z tytułu gwarancji oraz zatrzymanie przez pozwaną kwoty wpłaconej jako zaliczka

na poczet ceny, powinno być poprzedzone oceną dopuszczalności zawarcia w umowie przedwstępnej zastrzeżenia gwarancyjnego tej treści oraz jego zgodności z prawem przy uwzględnieniu relacji podmiotowych (dłużnik jako gwarant), zakresu zobowiązania gwarancyjnego wykraczającego poza świadczenia z umowy przedwstępnej (1) oraz przedmiotu gwarancji.

Nie ulega wątpliwości, w świetle utrwalonego stanowiska judykatury i piśmiennictwa, że umowa przedwstępna jest umową zobowiązującą stronę lub strony do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy zatem stanowi *pactum de contrahendo*. Nie mając charakteru umowy wzajemnej (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1999 r., II CKN 624/98, OSN 2000, nr 6, poz. 120, z dnia 12 czerwca 2013 r., II CSK 655/12, nie publ.), ani przysparzającej zabezpiecza zaciągnięcie zobowiązania w postaci zawarcia umowy. Powszechnie przyjmuje się, że treść umowy przedwstępnej może obejmować szerszy zakres jak zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej i oznaczenie jej treści, w szczególności dopuszczalne jest zamieszczenie w niej dodatkowych zastrzeżeń, w tym jednostronnie zobowiązujących jak warunek, termin, kara umowna, zadatek, prawo odstąpienia (por. m. in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1999 r., II CKN 624/98, OSN 2000, nr 6, poz. 120, z dnia 10 lutego 2011 r., IV CSK 336/10, nie publ., z dnia 30 stycznia 2013 r., CV CSK 80/12, nie publ.). Nie zawarcie umowy przyrzeczonej powoduje, że świadczenia dokonane na jej poczet stają się świadczeniami nienależnymi podlegającymi zwrotowi (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, nie publ., z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, SN-IC 2004, nr 10, z dnia 12 stycznia 2006 r., II CK 342/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 170, z dnia 25 lutego 2009 r., II PK 174/08, nie publ.). Świadczenia takie nie są objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., III CZP 3/07, OSNC 2008, nr 2, poz. 15). W takim wypadku odpada również zamierzony cel świadczenia zaliczki, która w wypadku dojścia do skutku umowy definitywnej mogłaby być zarachowana na ustaloną cenę nieruchomości, zatem podlega ona zwrotowi. Podobnie w razie braku, bądź upadku przyczyny prawnej umowy przedwstępnej, która jest zapożyczona z umowy przyrzeczonej, nie powstają bądź ustają obowiązki wynikające z zabezpieczeń zawarcia umowy przyrzeczonej.

Nie ulega wątpliwości, że zobowiązania z umowy przedwstępnej wygasają, jeżeli ich wykonanie nie jest możliwe na skutek okoliczności, za które dłużnik nie odpowiada (art. 475 § 1 k.c.). Zasadnicze wątpliwości budzi m.in. z tych względów dopuszczalność przelewu na rzecz osoby trzeciej bez zgody dłużnika wierzytelności wynikających z umowy przedwstępnej (por. jednak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2000 r., IV CKN 955/00, nie publ., wydany w odmiennym stanie faktycznym). Piśmiennictwo trafnie opowiada się za możliwością takiego przelewu wyłącznie za indywidualną zgodą dłużnika odnoszącą się do oznaczonej wierzytelności i oznaczonego cesjonariusza.

Gwarancja nie jest umową nazwaną, objętą samodzielną regulacją kodeksu cywilnego, stąd jej treść kształtują strony, związane granicami swobody umów wyznaczonymi art. 353¹ k.c. Konstrukcja gwarancji jako umowy jednostronnie zobowiązującej, która może być wprowadzona także jako zastrzeżenie w innej umowie, oparta jest na szczególnych cechach środka zabezpieczającego o charakterze samoistnym, tj. niezależnym od stosunku podstawowego. Umowa ma charakter losowy, przy czym jej przedmiotem jest określone zdarzenie. Na gwarancie ciąży dług o charakterze samoistnym, gdyż nie przejmuje on zobowiązania dłużnika tylko ryzyko beneficjenta gwarancji, zapewniając mu wyrównanie szkody poniesionej na skutek braku świadczenia dłużnika, przy czym jego odpowiedzialność ogranicza się do sumy gwarancyjnej niezależnie od tego, jaka jest wysokość długu głównego. W prawie polskim jest dopuszczalne udzielanie gwarancji innych niż tworzących tylko stan zabezpieczenia oraz zawieranie umów gwarancyjnych, zawierającej inne ryzyko niż niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, ale jego granice powinny być wyraźnie sprecyzowane w umowie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2006 r., IV CSK 208/06, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 122). Większość wypowiedzi judykatury dotyczy umów gwarancji bankowej i gwarancji ubezpieczeniowej (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 1993 r., III CZP 16/93, OSNC z 1993 r., nr 10, poz. 166, uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z dnia 28 kwietnia 1995 r., III CZP 166/94, OSNCP 1995, nr 10, poz. 135, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., I CSK 281/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 92, nie publ., wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2006 r., IV CSK 208/06,

nie publ., z dnia 27 marca 2013 r., I CSK 630/12, nie publ., z dnia 20 września 2013 r., II CSK 670/12 nie publ.), stąd jedynie posiłkowo mogą być one wykorzystywane do oceny konstrukcji innych gwarancji. Niemniej zawsze do jej przedmiotowo istotnych elementów należy określenie przedmiotu zobowiązania gwaranta, poprzez wskazanie rezultatu, który gwarancja zabezpiecza, uprawnienia, jakie z niej wynika, podanie sumy gwarancyjnej, którą gwarant zobowiązuje się kontrahentowi zapłacić, jeżeli ten - z powodu niewykonania na jego rzecz określonego świadczenia przez inną osobę (dłużnika głównego) - zgłosi żądanie zapłaty o określonej treści i w określonej formie oraz ewentualnie spełni inne formalne warunki zapłaty wskazane w umowie. W ramach zasady swobody umów strony mogą ukształtować umowę gwarancji o charakterze kauzalnym bądź abstrakcyjnym. Użycie w dokumencie gwarancyjnym sformułowań, że gwarancja jest płatna na pierwsze żądanie albo że jest bezwarunkowa oznacza, iż nadano jej cechy zobowiązania abstrakcyjnego, co powoduje, że żadna ze stron umowy gwarancji nie może podnosić zarzutów nieważności *causae* bądź jej odpadnięcia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2004 r., I CSK 102/03, nie publ.). Konsekwencją abstrakcyjności oraz braku akcesoryjności zobowiązania gwaranta jest niemożność podnoszenia przez niego zarzutów z innego stosunku prawnego, w szczególności z umowy zlecenia gwarancji bądź ze stosunku podstawowego.

Zasygnalizować należy, że uwadze sądu uszła treść stosunku prawnego, na którym pozwana oparła zarzut ubezskutekniający żądanie powódki. Obowiązkiem Sądu była bowiem całościowa ocena stosunku prawnego zawiązanego na podstawie zastrzeżenia zawartego w § 5.8 umowy przy uwzględnieniu, że istotą gwarancji jest udział osoby trzeciej w stosunku do stron umowy podstawowej (gwaranta), podczas gdy w tym wypadku zachodziła tożsamość podmiotowa między nim a dłużnikiem głównym (przysiękającym kupno). Dłużnik ten zapewnił, że w oznaczonym terminie, innym jak termin zawarcia umowy przyrzeczonej, zostanie wydana uchwała o planie zagospodarowania przestrzennego umożliwiającym realizację zamierzonej przez niego inwestycji. Wykładni wymaga, jak wskazano wyżej, pojęcie „wydana”, w szczególności czy oznacza ono podjęcie uchwały, nadanie jej cechy ostateczności, uzyskanie charakteru aktu prawa miejscowego na skutek upływu trzydziestu dni od ogłoszenia w Dzienniku

Urzędowym Województwa. Niemniej bez względu na jej rzeczywistą treść nie ulega wątpliwości, że dłużnik zapewnił, iż spełni świadczenie w postaci zapłaty sumy gwarancyjnej na rzecz przyrzekającego sprzedaż użytkownika wieczystego (beneficjenta gwarancji) i przejmuje odpowiedzialność za nieziszczenie się warunku zawieszającego w postaci zdarzenia prawnego, za które nikt nie mógł ponosić odpowiedzialności, dotyczącego przeznaczenia przedmiotu zamierzonej umowy, względem którego nie przysługiwał mu żaden tytuł prawny. Dług ze stosunku głównego objęty gwarancją nie został sprecyzowany. Takie relacje podmiotowe i przedmiotowe, treść zobowiązania, powiązanie wprost sumy gwarancyjnej ze zwrotną, co do zasady, zaliczką uiszczoną na podstawie umowy przedwstępnej oraz sposób realizacji gwarancji (zatrzymanie zaliczki) wymagały ponadto rozważenia, czy zostały spełnione wymogi umowy gwarancji oraz czy nie doszło do naruszenia granic swobody umów poprzez obejście ustawowych ograniczeń umów przedwstępnych oraz umów gwarancyjnych.

Z tych względów, wobec zasadności postaw kasacyjnych, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Z urzędu Sąd Najwyższy zwraca uwagę na wady skargi kasacyjnej, która z uwagi na swą obszerność, wielokrotne powtarzanie, wręcz kopiowanie tych samych stwierdzeń, ponowienie motywów przyczyn kasacyjnych jako uzasadnienia podstaw kasacyjnych, błędy co do oznaczenia dat czynności, numeracji przepisów nie spełnia wymagań, jakim powinna odpowiadać taka kwalifikowana czynność procesowa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 2013 r., III CSK 311/13, OSNC 2014, nr 7-8, poz. 83). Podkreśla ponadto niewłaściwą formę i treść wypowiedzi autora skargi kasacyjnej, w tym nadużywanie argumentów *ad personam* („normalny prawnik od razu dostrzeże”, „dla przeciętnego zwykłego prawnika jasne jest już po pierwszym przeczytaniu tekstu itp.).

