



Sygn. akt IV CSK 282/15

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 20 stycznia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

Protokolant Bogumiła Gruszka

w sprawie z powództwa A. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością przeciwko  
W.

Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 20 stycznia 2016 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 29 września 2014 r.,

- 1) oddała skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Strona powodowa żądała pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego: wyroku Sądu Polubownego z dnia 14 października 2010 r. zasądającego od powódki na rzecz pozwanej kwotę 488 000 euro z odsetkami od dnia 19 lipca 2007 r. Podstawę żądania stanowił zarzut potrącenia z zasądzoną kwotą wierzytelności powódki wobec pozwanej w kwocie 524 600 zł z tytułu bezpodstawnie wypłaconego wynagrodzenia zarządcy, mimo nieważności umowy zarządu oraz wierzytelności w kwocie 1 098 480,89 euro z tytułu niezrealizowanej przez pozwaną gwarancji minimalnych wpływów z wynajmu nieruchomości kupionej przez powódkę od pozwanej.

Wyrokiem z dnia 27 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w G. pozbawił wykonalności powyższy tytuł wykonawczy w zakresie kwoty 132 464,72 euro, a w pozostałej części oddalił powództwo.

Apelacje wniosły obie strony, przy czym powódka zaskarżyła wyrok w części oddalającej powództwo, poza oddaleniem powództwa w tej części, w której tytuł wykonawczy wygasł. Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 29 września 2014 r. uwzględnił częściowo apelację pozwanej i pozbawił wykonalności wyrok Sądu Polubownego w zakresie kwoty 111 995,92 zł, oddalając powództwo w pozostałej części. Oddalił też w pozostałej części apelację pozwanej i w całości apelację powódki.

Sądy ustaliły między innymi, że strony zawarły w dniu 20 grudnia 2006 r. umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości, powódka jako kupujący a pozwana jako sprzedający, zaś wcześniej, w dniu 16 grudnia 2006 r., zawarły umowę zarządu tą nieruchomością, powódka jako zleceniodawca a pozwana jako zarządca.

W § 12 pkt 1 umowy sprzedaży pozwana jako sprzedawca zagwarantowała, że nieruchomość w ciągu czterech lat od zawarcia umowy będzie przynosiła corocznie wpływy z wynajmu na poziomie co najmniej 1 300 000 euro. W zamian za powyższą gwarancję powódka zgodziła się zapłacić za nieruchomość cenę w kwocie 16 446 000 euro. Celem zabezpieczenia udzielonego przez sprzedającego zapewnienia osiągnięcia wskazanych wpływów z wynajmu nieruchomości, powódka jako kupujący zatrzymała z ceny sprzedaży kwotę

488 000 euro i zobowiązała się do wypłacania pozwanej sumy gwarancyjnej w określonych rocznych ratach jeżeli osiągnięte zostaną przyrzeczone wpływy. W razie nieosiągnięcia takich wpływów, brakująca kwota miała być potrącana z raty gwarancyjnej przypadającej za dany rok a kaucja gwarancyjna miała być powiększona przez sprzedającego. W § 12 pkt 8 umowy sprzedaży strony postanowiły, że między innymi w razie rozwiązania umowy o komercyjne zarządzanie kompleksem budynków, stanowiącej załącznik nr 6 do umowy sprzedaży, w zakresie określonym w załączniku nr 2 do umowy o zarządzanie, z przyczyn leżących po stronie kupującego, zapewnienie gwarancyjne określone w § 12 pkt 1 wygasa. W § 12 pkt 9 postanowiły, że w razie wygaśnięcia zapewnienia gwarancyjnego na podstawie § 12 pkt 8, kwota gwarancyjna opisana w § 12 pkt 3 i 4 powiększona o ewentualne odsetki zostanie przekazana sprzedającemu w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia kupującego o wystąpieniu którejkolwiek z okoliczności wymienionych w § 12 pkt 8.

W zawartej w dniu 16 grudnia 2006 r. umowie o komercyjne zarządzanie tą nieruchomością, stanowiącej załącznik nr 6 do umowy sprzedaży nieruchomości, strony określiły w trzech załącznikach zadania zarządcy. W załączniku nr 1 stwierdziły, że do zadań zarządcy należy zarządzanie nieruchomością, w tym gospodarowanie wolną powierzchnią, prowadzenie negocjacji w sprawie umów najmu i monitorowanie oraz analiza rynku wynajmu, zaś w załączniku nr 2 określiły, że do zadań zarządcy należy administrowanie komercyjnie nieruchomością, w tym między innymi przekazywanie najemcom wynajętych powierzchni, sprawdzanie dotrzymywania zobowiązań przez najemców oraz nadzór nad płatnościami najemców i innych osób.

Pismem z dnia 28 marca 2007 r. powódka wypowiedziała w części umowę o zarządzanie nieruchomością w zakresie dotyczącym administracji komercyjnej, ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2007 r., nie wskazując przyczyny wypowiedzenia. Z tytułu wynagrodzenia za wykonywanie umowy o zarządzanie wypłaciła pozwanej łącznie kwotę 521 600 zł.

Pozwana, uznając, że w wyniku wypowiedzenia umowy o zarządzanie, ziściły się przesłanki określone w § 12 pkt 8 i § 12 pkt 9 umowy sprzedaży,

wezwała powódkę do zapłaty kwoty 488 000 euro zatrzymanej jako kaucja gwarancyjna, a następnie wystąpiła do Sądu Polubownego o zasądzenie między innymi tej kwoty na jej rzecz od powódki.

Wyrokiem z dnia 14 października 2010 r. Sąd Polubowny ad hoc zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 488 000 euro z ustawowymi odsetkami od dnia 19 lipca 2007r., a w pozostałej części oddalił powództwo. Sąd ten stwierdził, że spór dotyczył wykładni między innymi § 12 pkt 8 umowy sprzedaży i uznał, iż, wbrew zarzutom kupującego, nie doszło do pomyłki w numeracji załączników do umowy o zarządzanie, wskazanych w § 12 pkt 8 umowy sprzedaży. Uznał, że kupujący wypowiedział umowę o zarządzanie w zakresie określonym w jej załączniku nr 2, nie wskazał przyczyn wypowiedzenia ani nie zarzucił niewłaściwego wykonywania zarządu, co oznacza, że wypowiedzenie nastąpiło z przyczyn leżących po jego stronie, a zatem, zgodnie z § 12 pkt 8 umowy sprzedaży, zapewnienie gwarancyjne wygasło, wobec czego, zgodnie z § 12 pkt 9 umowy, kupujący obowiązany jest zwrócić sprzedającemu kaucję gwarancyjną w kwocie 488 000 euro w terminie 14 dni. Sąd Polubowny nie podzielił zarzutu powódki nieważności umowy o zarządzanie, jednak wskazał, że gdyby umowa ta była nieważna, to kupująca także miałaby obowiązek zwrócić zatrzymaną tytułem kaucji gwarancyjnej kwotę 488 000 euro, gdyż warunkiem zapewnienia gwarancyjnego było istnienie ważnej umowy o zarządzanie.

Prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 28 grudnia 2010 r. wyrokowi Sądu Polubownego została nadana klauzula wykonalności. W toku wszczętego na podstawie powyższego tytułu wykonawczego postępowania egzekucyjnego, do czasu jego zawieszenia w dniu 1 lutego 2011 r. w wyniku zabezpieczenia niniejszego powództwa, komornik wyegzekwował kwotę 246 277,85 euro oraz odsetki.

W dniu 17 grudnia 2010 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 1 098 580,89 euro z tytułu niezrealizowanej gwarancji wpływów z wynajmu za lata 2007-2009 oraz kwoty 524 600 zł z tytułu nienależnego świadczenia dokonanego na rzecz pozwanej w wykonaniu nieważnej umowy o zarządzanie. Pismem z dnia

28 grudnia 2010 r. dokonała potrącenia tych kwot z kwotą zasądzoną wyrokiem Sądu Polubownego.

Powódka wniosła też skargę o uchylenie wyroku Sądu Polubownego oddaloną wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 20 czerwca 2013 r., od którego apelację oddalił Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 30 maja 2014 r.

Oceniając zgłoszone w sprawie roszczenie Sądy obu instancji wskazały, że opiera się ono na art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. i powołując się na ugruntowane stanowisko doktryny i orzecznictwa stwierdziły, iż jest ono nieuzasadnione w części, w jakiej zaskarżony tytuł wykonawczy został już wykonany w drodze egzekucji, a więc w zakresie kwoty 246 277,85 euro oraz kwoty wyegzekwowanych odsetek i w tym zakresie powództwo zostało oddalone. Pozostała do wyegzekwowania kwota 211 277,26 euro z odsetkami, w zakresie której Sądy rozważając żądanie pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego zbadały skuteczność zgłoszonego przez powódkę zarzutu potrącenia. Uznały, że na podstawie art. 365 k.p.c. są związane zawartym w wyroku Sądu Polubownego ustaleniem, iż w wyniku wypowiedzenia umowy o zarządzanie wygasła przewidziana w § 12 pkt 1 umowy sprzedaży gwarancja sprzedającego osiągnięcia przez kupującego minimalnych rocznych wpływów z wynajmu nieruchomości przez cztery lata od zawarcia umowy. Ustalenie to bowiem legło u podstaw zasądzenia przez Sąd Polubowny kwoty 488 000 euro z tytułu zwrotu kaucji gwarancyjnej, zabezpieczającej wykonanie tego zobowiązania sprzedającego. Z tych przyczyn uznały, że powódce nie przysługuje wobec pozwanej zgłoszona do potrącenia wierzytelność w kwocie 1 098 480,89 euro z tytułu nieosiągnięcia zapewnionych wpływów z wynajmu nieruchomości i dlatego oddaliły powództwo w zakresie w jakim jego podstawą było potrącenie przez powódkę z zasądzonej przez Sąd Polubowny kwoty 488 000 euro jej wierzytelności w kwocie 1 098 489,89 euro z tytułu niezrealizowania przez pozwaną gwarancji zawartej w § 12 pkt 1 umowy sprzedaży.

Uznały natomiast, że nie są związane stanowiskiem Sądu Polubownego, iż umowa o zarządzanie była ważna i stwierdziły, że była ona nieważna, gdyż zarządca nie miał koniecznej licencji, przewidzianej w art. 185 u.g.n. Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w zakresie potrącenia

wierzytelności w kwocie 524 600,01 zł (równoważnej 132 464,72 euro) z tytułu nienależnego świadczenia, które powódka uiściła pozwanej jako wynagrodzenie za wykonywanie zarządu nieruchomością. W wyniku apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny obniżył tę kwotę do 111 995,92 euro, uwzględniając w zakresie kwoty 20 468,80 euro zarzut przedawnienia.

Od powyższego wyroku skargę kasacyjną wniosła powódka zaskarżając go w części uwzględniającej apelację pozwanej i oddalającą apelację powódki oraz orzekającą o kosztach procesu.

Skargę kasacyjną oparła na drugiej podstawie zarzucając naruszenie: art. 1200 § 1 pkt 2 w zw. z art. 1200 § 2 zd. 1 k.p.c. przez dokonanie przez Sąd Apelacyjny wykładni wyroku Sądu Polubownego z dnia 14 października 2010 r., mimo że sąd powszechny nie jest uprawniony do dokonywania wykładni wyroków sądów polubownych; art. 365 § 1 w zw. z art. 1212 § 1 k.p.c. przez uznanie związania wyrokiem Sądu Polubownego w zakresie oceny prawnej wyrażonej w uzasadnieniu tego wyroku w kwestii wygaśnięcia zapewnienia gwarancyjnego wynikającego z § 12 pkt 1 umowy sprzedaży, mimo że moc wiążąca wyroku sądu polubownego ograniczona jest do rozstrzygnięcia zawartego w jego sentencji; art. 45 ust.1 w zw. z art. 178 ust. 1 Konstytucji RP przez zaniechanie merytorycznego rozpoznania sprawy w zakresie oceny skuteczności potrącenia wierzytelności powódki z tytułu niewykonania przez pozwaną zobowiązania wynikającego z § 12 pkt 1 umowy sprzedaży, z wierzytelnością wynikającą z zaskarżonego tytułu wykonawczego; art. 366 § 1 w zw. z art. 1212 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że ocena prawna Sądu Polubownego zawarta w uzasadnieniu jego wyroku, dotycząca wygaśnięcia zapewnienia gwarancyjnego wynikającego z § 12 pkt 1 umowy sprzedaży jest objęta powagą rzeczy osądzonej, mimo że między sprawą osądzoną wyrokiem Sądu Polubownego a obecną sprawą nie zachodzi tożsamość żądania, a ponadto powagą rzeczy osądzonej objęte jest jedynie rozstrzygnięcie zawarte w sentencji prawomocnego orzeczenia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wymaga rozważenia wskazana w skardze kasacyjnej okoliczność nieistnienia obecnie tytułu wykonawczego, będącego przedmiotem rozpoznanego roszczenia o pozbawienie wykonalności, gdyż został on w całości wyegzekwowany, po wydaniu przez Sąd Apelacyjny zaskarżonego wyroku.

Zgodnie z powszechnie przyjętym stanowiskiem doktryny i orzecznictwa (porównaj między innymi wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1978 r. III CKN 310/77, z dnia 24 czerwca 1997 r. III CKN 41/97, z dnia 4 kwietnia 2002 r. I PKN 197/01, nie publ.), powództwo przeciwegzekucyjne może być realizowane tylko pod warunkiem, że istnieje potencjalna możliwość wykonania tytułu wykonawczego. Żądanie pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności nie może być skuteczne gdy w wyniku wyegzekwowania całej należności, zgasła wykonalność tytułu wykonawczego. W takiej sytuacji merytoryczne badanie zasadności powództwa przeciwegzekucyjnego jest nie tylko zbędne, ale i niedopuszczalne. Jednocześnie, jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 marca 1976 r. III CZP 18/76 (OSNC 1976/9/195), zasadność powództwa wytoczonego na podstawie art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. ocenia się według stanu rzeczy w chwili orzekania. Biorąc wszystko to pod uwagę należy stwierdzić, że skoro już przed wniesieniem skargi kasacyjnej tytuł wykonawczy będący podstawą powództwa przeciwegzekucyjnego wygasł w całości, to w chwili rozpoznawania skargi kasacyjnej i orzekania przez Sąd Najwyższy powództwo to nie mogło być skutecznie realizowane i uwzględnione. Zaskarżony wyrok oddalający to powództwo nie może być zatem podważony, bez względu na ocenę zarzutów kasacyjnych. Z powodu wygaśnięcia tytułu wykonawczego po wydaniu wyroku przez Sąd Apelacyjny, wyrok oddalający powództwo przeciwegzekucyjne należy uznać za prawidłowy, bez względu na trafność merytorycznej podstawy takiego rozstrzygnięcia oraz zasadność zarzutów kasacyjnych.

W takiej sytuacji nie ma podstaw do zastosowania art. 398<sup>19</sup> k.p.c., jednak z innych przyczyn niż wskazała skarżąca. Wyegzekwowanie świadczenia zasądanego tytułem wykonawczym objętym powództwem przeciwegzekucyjnym nie stanowi bowiem podstawy do umorzenia postępowania, zgodnie z art. 355 k.p.c., lecz do oddalenia powództwa, o ile oczywiście wyegzekwowanie świadczenia w całości nastąpiło w toku postępowania rozpoznawczego.

Natomiast w niniejszej sprawie nastąpiło to już po jej prawomocnym zakończeniu, a zatem w chwili wydania wyroku przez Sąd Apelacyjny ta podstawa oddalenia powództwa jeszcze nie istniała. A ponieważ istniała w chwili orzekania przez Sąd Najwyższy, to wyrok oddalający powództwo z innych przyczyn nie podlega już wzruszeniu przez Sąd Najwyższy, jako odpowiadający prawu. Nie przekonuje stanowisko skarżącej, iż w takiej sytuacji Sąd Najwyższy uznając zarzuty procesowe skargi kasacyjnej za uzasadnione, powinien uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania, co umożliwiłoby powódce zmianę w postępowaniu apelacyjnym powództwa na żądanie zasądzenia wyegzekwowanego bezpodstawnie świadczenia. Te względy nie mogą bowiem mieć jakiegokolwiek znaczenia w świetle zasad postępowania kasacyjnego, jego funkcji i celów.

Należy zatem stwierdzić, że skarga kasacyjna powódki dotycząca wyroku oddalającego powództwo przeciwegzekucyjne podlegała oddaleniu po pierwsze dlatego, iż został już wykonany w drodze egzekucji tytuł wykonawczy będący przedmiotem powództwa przewidzianego w art. 840 §1 pkt 2 k.p.c., a zatem powództwo to nie może być już uwzględnione.

Niezależnie od tego niezasadne są również zarzuty kasacyjne.

Nie doszło do naruszenia art. 1200 § 1 pkt 2 w zw. z art. 1200 § 2 k.p.c., gdyż Sąd Apelacyjny z pewnością nie dokonał wykładni wyroku Sądu Polubownego z dnia 14 października 2010 r., choć rzeczywiście użył na k. 46 uzasadnienie swojego wyroku wyrażenia „wykładnia”, jednak nie w znaczeniu wykładni wyroku, o której mowa w art. 1200 § 1 k.p.c., lecz jako wyjaśnienie, czy też ustalenie, na podstawie uzasadnienia wyroku Sądu Polubownego, przedmiotu i zakresu rozstrzygnięcia tego Sądu, w szczególności wyjaśnienie, jakie ustalenia i oceny prawne stanowiły podstawę zasądzenia przez Sąd Polubowny od powódki na rzecz pozwanej kwoty 488 000 euro.

Nieuzasadnione są także zarzuty naruszenia art. 365 i art. 366 w zw. z art. 1212 § 1 k.p.c..

Zgodnie z art. 1212 § 1 k.p.c. wyrok sądu polubownego ma moc prawną na równi z wyrokiem sądu (państwowego), po uznaniu go przez sąd



albo po stwierdzeniu przez sąd jego wykonalności. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 kwietnia 2012 r. I CSK 416/11 (OSNC 2012/10/121), w świetle art. 1212 § 1 k.p.c. wyrok sądu polubownego ma cechy prawomocności formalnej i materialnej i stosuje się do niego przepisy art. 365 i art. 366 k.p.c., gdyż wyrok sądu polubownego rozstrzyga spór definitywnie i jest wykonalny niezależnie od woli stron, o czym orzeka sąd państwowy, nadając takiemu wyrokowi klauzulę wykonalności albo uznając go, co gwarantuje, że wyrok sądu polubownego jest wykonalny tak jak wyrok sądu państwowego. Należy dodać, że przyjęcie, iż wyrok sądu polubownego nie ma mocy wiążącej ani powagi rzeczy osądzonej podważałoby w ogóle sens istnienia orzecznictwa polubownego.

W konsekwencji w świetle art. 1212 § 1 k.p.c. sąd państwowy jest związany, na zasadach określonych w art. 365 k.p.c., prawomocnym i wykonalnym wyrokiem sądu polubownego, który ma również powagę rzeczy osądzonej w zakresie wskazanym w art. 366 k.p.c.

Nie ulega wątpliwości, że w świetle art. 365 k.p.c. zarówno sąd jak i strony związane są prawomocnym i wykonalnym wyrokiem sądu polubownego wydanym w sprawie toczącej się z ich udziałem. Związanie to oznacza, że wyrok taki ma charakter prejudycjalny w innej sprawie między tymi samymi stronami, jeżeli pomiędzy tym wyrokiem a toczącą się później sprawą zachodzi szczególnie stosunek polegający na tym, iż prawomocne wcześniejsze orzeczenie oddziałuje na rozstrzygnięcie toczącej się sprawy. Skutkiem zasady mocy wiążącej prawomocnego wyroku jest to, że przesądzenie we wcześniejszym wyroku kwestii o charakterze prejudycjalnym oznacza, iż w procesie późniejszym ta kwestia w ogóle już nie może być badana (porównaj między innymi wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 2002 r. V CKN 1110/00, nie publ., z dnia 20 sierpnia 2001 r. I PKN 585/00, OSNC 2003/14/334 i z dnia 25 czerwca 2014 r. IV CSK 610/13, nie publ.).

Wprawdzie w doktrynie i orzecznictwie przeważa stanowisko, że związanie to dotyczy tylko sentencji wyroku, jednak przyjmuje się również, iż wiążące jest także to, na jakiej podstawie faktycznej i prawnej sąd w pierwszym wyroku orzekł o roszczeniu, a więc na jakiej podstawie faktycznej i prawnej ukształtował

indywidualną, skonkretyzowaną normę będącą podstawą wyroku. Materialny, pozytywny skutek mocy wiążącej i powagi rzeczy osądzonej prawomocnego wyroku polega na tym, że w nowej sprawie między tymi samymi stronami, dotyczącej innego przedmiotu, wcześniejsze rozstrzygnięcie stwarza stan prawny taki, jaki z niego wynika i sądy rozpoznające między tymi samymi stronami nowy spór muszą przyjmować, że dana kwestia prawna kształtuje się tak, jak przyjęto to we wcześniejszym prawomocnym wyroku (porównaj wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2014 r. I UK 329/13, nie publ.). Sąd jest zatem związany także ustaleniami wynikającymi z uzasadnienia wcześniejszego orzeczenia w takim zakresie, w jakim miały one wpływ na końcowe rozstrzygnięcie, w szczególności ustaleniami prejudycjalnymi, których skutkiem było wydanie wcześniejszego, prawomocnego wyroku. Ustalenie w uzasadnieniu przyczyn oddalenia czy uwzględnienia powództwa ma charakter prejudycjalny dla samego rozstrzygnięcia. Jeżeli te przyczyny obejmują zakres żądania będący przedmiotem sprawy rozpoznawanej później, sąd w tej sprawie jest nimi związany (porównaj wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2002 r. I CKN 730/99, z dnia 7 stycznia 2004 r. III CK 192/02, z dnia 8 marca 2010 r. II PK 258/09, z dnia 28 marca 2012 r. II UK 327/11, z dnia 19 listopada 2012 r. V CSK 485/11, nie publ. i z dnia 15 lutego 2007 r. II CSK 452/06, OSNC-ZD 2008/A/20 oraz uchwałę z dnia 12 marca 2003 r. III CZP 97/02, OSNC 2003/12/160).

Podzielając powyższe stanowisko należy zatem uznać za trafne stwierdzenie Sądów obu instancji, że zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. są związane ustaleniem Sądu Polubownego, iż na skutek wypowiedzenia przez powódkę umowy o zarządzanie w zakresie określonym w załączniku nr 2 do tej umowy, wygasło zapewnienie gwarancyjne udzielone powódkie przez pozwaną w § 12 pkt 1 umowy sprzedaży. To ustalenie bowiem było przesłanką i podstawą zasądzenia przez Sąd Polubowny od powódki na rzecz pozwanej kwoty 488 000 euro w oparciu o postanowienie § 12 pkt 9 umowy sprzedaży. Wyrok ten ukształtował prawomocnie tak określoną sytuację prawną między stronami i skonkretyzował indywidualną normę prawną, na podstawie której zasądzona została powyższa kwota. Zakresem tej normy objęte jest między innymi ustalenie, że zapewnienie gwarancyjne wygasło na skutek wypowiedzenia umowy o zarządzanie i ustaleniem

tym jest związany Sąd w rozpoznawanej sprawie, dla rozstrzygnięcia której ma ono znaczenie prejudycjalne, gdyż stanowiący podstawę powództwa przeciwegzekucyjnego zarzut potrącenia kwoty 1 098 489,89 euro wywodzony był z twierdzenia, że zapewnienie gwarancyjne nadal obowiązuje wobec czego pozwana obowiązana jest zapłacić powódce powyższą kwotę jako wyrównanie wpływów z najmu do zagwarantowanej wysokości. Przyjęcie, że Sądy w obecnej sprawie nie były związane ustaleniem Sądu Polubownego, iż zapewnienie gwarancyjne wygasło, prowadziłoby w istocie do obejścia wyroku tego Sądu i pozbawienia go jakiegokolwiek znaczenia prawnego.

Bezasadny jest również zarzut naruszenia art. 45 ust. 1 i art. 178 ust. 1 Konstytucji. Niewątpliwie bowiem sprawa została rozpoznana przez właściwy, niezależny, bezstronny i niezawisły sąd w oparciu o obowiązujące przepisy postępowania cywilnego, w tym art. 365 § 1 w zw. z art. 1212 § 1 k.p.c., zobowiązujący sąd do respektowania wcześniejszego, prejudycjalnego orzeczenia sądu polubownego. Zasada niezawisłości nie została naruszona, skoro ustawa ograniczyła jej działanie w określonym zakresie na rzecz równorzędnej zasady poszanowania prawomocnych wyroków wydanych przez sądy państwowe i polubowne.

Niezależnie od dwóch omówionych wyżej przyczyn oddalenia skargi kasacyjnej można wskazać także trzecią, wynikającą z ustalenia przez Sądy nieważności umowy o zarządzanie zawartej przez strony w dniu 16 grudnia 2006 r. Ustalenie to, jako podstawa prawomocnego uwzględnienia powództwa w części odnoszącej się do potrącenia wierzytelności w kwocie 524 600 zł. z tytułu nienależnego świadczenia z tej umowy, jest wiążące na podstawie art. 365 § 1 k.p.c. także co do żądania uwzględnienia powództwa w pozostałej części, a więc w oparciu o zarzut potrącenia kwoty 1 098 489,89 euro. Skoro umowa o zarządzanie jest nieważna ze skutkiem *ex tunc*, to nie wywiera skutków prawnych zawarte w § 12 pkt 1 umowy sprzedaży zapewnienie gwarancyjne osiągnięcia określonych wpływów z wynajmu nieruchomości. Zapewnienie to bowiem, w świetle postanowień § 12 pkt 8 umowy, wygasło w razie rozwiązania umowy o zarządzanie w określony sposób. Z postanowień tych wynika zatem, że warunkiem skuteczności zapewnienia gwarancyjnego zawartego w § 12

pkt 1 umowy sprzedaży było istnienie ważnej i skutecznej umowy o zarządzanie nieruchomością przez pozwaną. Skoro umowa ta była nieważna, odpadł podstawowy warunek zapewnienia gwarancyjnego, które tym samym stało się bezprzedmiotowe i nie rodziło skutków prawnych. Nie może więc być źródłem powstania wierzytelności powódki w kwocie 1 098 489,89 euro zgłoszonej do potrącenia z zasądzoną kwotą 488 000 euro.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oddalił skargę kasacyjną i na podstawie art. 98 w zw. z art. 108 § 1, art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c. orzekł o kosztach postępowania kasacyjnego.

kc