



Sygn. akt I CSK 320/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa J. H.
przeciwko M. G.-B.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 9 października 2014 r.,
skargi kasacyjnej pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 12 grudnia 2013 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w części uwzględniającej
powództwo (pkt I.1.) i orzekającej o kosztach postępowania
(pkt I. 3. i 3. oraz pkt III i IV) i w tym zakresie przekazuje
sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego
rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w R. z dnia 26 marca 2013 r., którym oddalono powództwo, w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1 367 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2013 r., a w pozostałej części powództwo oddalił.

Sąd Apelacyjny uznał za uzasadnione zarzuty apelacji powoda, w odniesieniu do niedopuszczalności czynienia ustaleń w oparciu o niepoświadczoną za zgodność kserokopię dokumentu prywatnego w postaci przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, czego konsekwencją było pominięcie ustaleń opartych na tej kserokopii. Podzielił także zarzut wadliwego rozstrzygnięcia problemów faktycznych, którego konsekwencją był dokonanie własnych ustaleń faktycznych.

Zaskarżone rozstrzygnięcie wynika z następujących ustaleń i wniosków:

Z treści protokołu sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 27 maja 2011 r. wynika, że strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży, która następnie była zmieniana. Umowami z dnia 28 października 2011 r., z dnia 25 stycznia 2012 r. i z dnia 3 lutego 2012 r., strony zmieniały wysokość zadatku. Wszystkie te umowy były podpisane przez strony i świadka B. K., która stwierdziła, że składała podpis jako pierwsza i wówczas na umowach nie było skreśleń i dopisków. Przedmiotem sprzedaży miała być cała opisana nieruchomość, chociaż pozwana była jej współwłaścicielką w $\frac{3}{4}$ części wraz ze wskazaną osobą, której przysługiwał udział w $\frac{1}{4}$ części. Pozwana zapewniała jednak, że tylko ona może porozumieć się z tą współwłaścicielką i że dysponuje całością.

W umowach z 28 października 2011 r. i z dnia 25 stycznia 2012 r. przedmiot umowy został określony jako nieruchomość z określeniem jej położenia, ceny w wysokości 3 125 000 zł, która dotyczyła całego budynku i działki; termin zawarcia umowy przyrzeczonej ustalony był do dnia 30 września 2013 r. Nieruchomość miała być wolna od wszelkich obciążeń. Pozostałą część ceny, pomniejszonej o wpłacony zadek, powód zobowiązał się spłacić w ratach, po sporządzeniu aktu notarialnego; na poczet zadatku powód przekazał pozwanej kwotę 1 367 000 zł. Zastrzeżone

zostało w § 3 ust. 1, że w przypadku niewykonania umowy przez sprzedającego, zwrotowi podlegać będzie dziesięciokrotna wysokość zadatku, zaś niewykonanie umowy przez kupującego, spowoduje przepadek wpłaconego przez niego zadatku.

Pozwana składała pod umowę z 3 lutego 2012 r. podpis jako ostatnia i w § 2 zdania trzeciego skreśliła słowo „całego” i wpisała $\frac{3}{4}$ oraz skreśliła zapis w § 3 ust. 4 dotyczący ratalnej spłaty pozostałej części ceny. Powód sprzeciwił się tym zmianom, chociaż znał stan nieruchomości, potwierdzony zapisami w księdze wieczystej.

W piśmie z dnia 6 kwietnia 2012 r., skierowanym do pozwanej, powód złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, z powołaniem się na art. 84 § 1 k.c., utrzymując, że został wprowadzony w błąd co do przedmiotu umowy. Podał, że przedmiotem sprzedaży miała być cała nieruchomość, a nie udział w niej, ponadto nie została wykreślona hipoteka; zażądał zawrotu zadatku. Pozwana wezwała powoda do realizacji umowy, zaprzeczyła, że miała wprowadzić go w błąd.

Przed zmianą dokonaną w treści umowy w dniu 3 lutego 2012 r., były przygotowane w formie aktów notarialnych dwa projekty umów; pierwszy sprzedaży przez pozwaną udziału w $\frac{3}{4}$ części w nieruchomości, zgodnie z jej opisem wynikającym z księgi wieczystej, wskazującym też na obciążenie hipotekami oraz na postanowienie wstępne, wydane przez Sąd Rejonowy w D. w dniu 5 listopada 2011 r. Drugi projekt przewidywał oddanie powodowi w użytkowanie lokalu położonego na parterze budynku. Żadna z tych umów nie została przez strony podpisana. W dniu 3 lutego 2012 r. wprowadzona została zmiana § 3 ust. 1 umowy przedwstępnej, dotycząca określenia wpłaconego zadatku na kwotę 1 367 000 zł.

Z oferty sprzedaży z dnia 5 lipca 2013 r., zamieszczonej na stronie internetowej, wynikało, że cena nieruchomości ustalona została przez oferenta na kwotę 2 300 000 zł, która może być przedmiotem negocjacji. Protokół sporządzony w dniu 30 września 2013 r. w formie aktu notarialnego stwierdza, że nie doszło o zawarcia umowy przyrzeczonej, mimo propozycji pozwanej sprzedaży wyodrębnionego lokalu w cenie 2 836 000 zł.

Sąd Apelacyjny uznał, że umowa przedwstępna, zawierająca wszystkie postanowienia istotne dla jej ważności, jak i późniejsze jej wersje z dnia

28 października 2011 r. i z dnia 25 stycznia 2012 r. dotyczyły całej nieruchomości. Nie było podstaw do innej ich interpretacji. Odmienne stanowisko pozwanej oraz świadka B. N., wobec wyraźnego brzmienia treści umowy przyrzeczonej, nie zasługiwały na podzielenie.

Skreślenia dokonane przez pozwaną w umowie z dnia 3 lutego 2012 r. nie były uzgodnione przez strony, a różniły się istotnie od zapisów wcześniejszych wersji. Niezaakceptowanie przez powoda tych zmian było przyczyną przyjęcia, że wiążąca była umowa przedwstępna w wersji z dnia 25 stycznia 2012 r. Bezsporne było, że powód tytułem zadatku przekazał pozwanej kwotę 1 367 000 zł. Oznacza to, że pozwana miała obowiązek przenieść na powoda własność całej nieruchomości, mimo że przysługiwał jej udział w $\frac{3}{4}$ części, a po zniesieniu współwłasności odrębna własność lokalu nr 2 oraz udział 7684/10000 w nieruchomości wspólnej. Powód, podpisując umowę w dniu 27 maja 2011 r. i kolejne jej zmiany, wiedział, że pozwana była współwłaścicielką nieruchomości, nie mógł się zatem powoływać na działanie pod wpływem błędu. Nieskuteczne było oświadczenie powoda o odstąpieniu od umowy, złożone w piśmie z dnia 6 kwietnia 2012 r., przed terminem wyznaczonym do zawarcia umowy przyrzeczonej, zwłaszcza że nie mógł wykluczyć, że w wyniku zniesienia współwłasności pozwana stanie się właścicielką całej nieruchomości. Przed zamknięciem rozprawy przez Sąd Apelacyjny upłynął termin wyznaczony do zawarcia umowy przyrzeczonej, a pozwana nie uzyskała własności całej nieruchomości.

Skutki zastrzeżenia w umowie przedwstępnej zadatku uprawniają stronę, której interes został naruszony przez niezawarcie umowy przyrzeczonej do żądania ochrony przewidzianej w art. 394 § 1 k.c. albo w art. 471 k.c. Z uwagi na to, że powód nie odstąpił skutecznie od umowy, nie mógł realizować uprawnienia wynikającego z art. 394 § 1 k.c. Dochodzone przez niego żądanie zapłaty wpłaconej tytułem zadatku sumy miało charakter odszkodowawczy, stosownie do art. 471 k.c., w ramach którego kwota 1 367 000 zł stanowiła poniesioną szkodę, ponieważ niedojście do zawarcia umowy było zawinione przez pozwaną.

Pozwana w skardze kasacyjnej powołała obie podstawy przewidziane w art. 398³ § 1 k.p.c. Naruszenie prawa materialnego odniosła do błędnej wykładni art. 65 § 2 k.c., która polegała na interpretacji umów przedwstępnych jedynie w oparciu

o ich literalną treść, bez uwzględnienia kontekstu sytuacyjnego, w tym przebiegu negocjacji oraz materiału dowodowego, którego część została pominięta, a wskazywała, że powód wiedział jakim udziałem pozwana dysponuje, i nanoszone przez nią poprawki były odzwierciedleniem realnych możliwości pozwanej. Naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy dotyczy art. 328 § 2 w związku z art. 233 § 1, art. 382 i art. 391 § 1 k.p.c. Skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i oddalenia powództwa, ewentualnie uchylenia go i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Znaczenie uzasadnienia orzeczenia sądu wyraża się w wyjaśnieniu stronom przyczyn podjęcia przyjętego stanowiska, wskazaniu powodów uznania twierdzeń i zarzutów za trafne lub bezzasadne, przekonaniu ich co do słuszności zastosowanego przez sąd podejścia, dotyczącego zgodności orzeczenia z prawem, jak również umożliwienia przeprowadzenia kontroli apelacyjnej albo kasacyjnej. Porządkująca jego rola prowadzić powinna do doprowadzenia do spójności i logicznej całości podstawy faktycznej i prawnej orzeczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2013 r., I CSK 314/12, niepubl.).

Odpowiednie stosowanie przez sąd drugiej instancji art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. oznacza, że uzasadnienie orzeczenia tego sądu nie musi zawierać wszystkich elementów przewidzianych dla uzasadnienia sądu pierwszej instancji, ale jednak powinno mieć ustaloną podstawę faktyczną i prawną rozstrzygnięcia. Jeżeli sąd drugiej instancji podziela ocenę dowodów sądu pierwszej instancji, to nie ma obowiązku ponownego przytaczania w uzasadnieniu przyczyn, dla których określonym dowodom odmówiono wiarygodności i mocy dowodowej. Wystarczy wówczas stwierdzenie, że podziela argumentację zamieszczoną w uzasadnieniu orzeczenia sądu pierwszej instancji, w którym poszczególne dowody zostały wyczerpująco omówione, a także, iż traktuje ustalenia tego sądu, jako własne. Może również odwołać się do oceny prawnej sądu pierwszej instancji, jeżeli w pełni ją akceptuje i uznaje za wystarczającą. Sąd drugiej instancji obowiązany jest zamieścić w uzasadnieniu takie elementy, które ze względu na treść apelacji i zakres rozpoznania, są potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy. Modyfikacja wymagań uzasadnienia

orzeczenia sądu drugiej instancji wynika z obowiązku ustanowionego w art. 378 § 1 k.p.c., nakazującego konieczność sporządzenia go w sposób wskazujący, że wszystkie zarzuty apelacji były rozważone przed wydaniem rozstrzygnięcia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2013 r., III CSK 70/12; z dnia 19 czerwca 2013 r., I CSK 639/12, niepubl.).

W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98 (OSNC 1999 r., nr 7-8, poz. 124) wyrażone zostało trafne zapatrywanie, że sąd drugiej instancji może zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wyroku sądu pierwszej bez przeprowadzenia postępowania dowodowego, uzasadniającego odmienne ustalenia. Jeżeli zatem sąd drugiej instancji dojdzie do przekonania o nietrafności ustaleń faktycznych zawartych w uzasadnieniu orzeczenia sądu pierwszej instancji, to może poczynić nowe lub odmienne ustalenia, opierając się na materiale zebranym w pierwszej instancji. W takiej sytuacji powinien wskazać wadliwości w ocenie dowodów i ustaleniach tego sądu, a następnie przeprowadzić własną, pełną i wszechstronną ocenę dowodów zebranych w pierwszoinstancyjnym postępowaniu i na niej oprzeć własne, zmienione albo nowe ustalenia faktyczne. Wówczas uzasadnienie sądu drugiej instancji powinno spełniać wszystkie wymagania przewidziane w art. 328 § 2 k.p.c. Objęcie oceną dowodów, a następnie ustaleń faktycznych całego materiału dowodowego, zebranego przez sąd pierwszej instancji, jeżeli nie było prowadzone postępowanie dowodowe w drugiej instancji, wiąże się z powinnością ponownego rozpoznania sprawy na nowo w taki sposób, w jaki mógł i powinien dokonać tego sąd pierwszej instancji, co wynika z art. 382 i art. 378 § 1 k.p.c. i potwierdzone zostało w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, mającej moc zasady prawnej, z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07 (OSNC 2008 r., nr 6, poz. 55).

Utrwalony został w judykaturze pogląd, że obraza art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę kasacyjną (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1997 r., I CKN 312/97, z 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, z dnia 18 marca 2003 r.,

IV CKN 11862/00, z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 121/01, niepublikowane i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, Nr 4, poz. 83).

Uzasadnienie Sądu Apelacyjnego w rozpoznawanej sprawie nie odpowiada wymaganiom wskazanym w art. 328 § 2 k.p.c. Nie zawiera ono oceny dowodów, odpowiadającej warunkom przewidzianym w art. 233 k.p.c. będącej podstawą ustaleń faktycznych oraz zezwalającej na ocenę prawidłowości określenia zasad odpowiedzialności pozwanej. Nie zostały określone przyczyny, mające oparcie w podstawie faktycznej, które mogłyby prowadzić do stwierdzenia co było przedmiotem wiążącej strony umowy, jeżeli powód wiedział jaki jest stan prawny nieruchomości.

Z tym zarzutem związany jest zarzut naruszenia prawa materialnego (art. 65 § 2 k.c.), dotyczący reguł wykładni umowy. Nie było usprawiedliwione w okolicznościach sprawy poprzestanie na literalnej treści umowy, skoro była ona przedmiotem diametralnie różnych stanowisk stron oraz wielu spotkań, rozmów i opracowywania kolejnych wersji i projektów umów innych przedmiotów sprzedaży.

Dyrektywy interpretacyjne zawarte w art. 65 k.c. odnoszą się zarówno do wszystkich kategorii czynności prawnych (§ 1), jak i wyłącznie do umów (§ 2 k.c.). Następstwem tego unormowania jest konieczność dokonania wykładni umów trzech płaszczyznach: ustalenia literalnego brzmienia umowy, ustalenia treści oświadczeń woli przy zastosowaniu reguł określonych w art. 65 § 1 k.c. oraz ustalenia sensu złożonych oświadczeń woli poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy, stosownie do art. 65 § 2 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 19 stycznia 2011 r., V CSK 204/10, niepubl.). Zasady dokonywania wykładni oświadczeń woli były przedmiotem podzielanej wypowiedzi Sądu Najwyższego w wyroku z 8 października 2004 r., V CK 670/03 (OSNC 2005, Nr 9, poz. 162). Przyjęta na tle art. 65 k.c. tzw. kombinowana metoda wykładni, w przypadku oświadczeń woli składanych innej osobie, przyznaje pierwszeństwo temu znaczeniu oświadczenia, które rzeczywiście nadawały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Pierwszeństwo to jest wyprowadzane z zawartego w art. 65 § 2 k.c. nakazu badania raczej, jaki był zgodny zamiar stron umowy, aniżeli opierania się na dosłownym brzmieniu

umowy (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, Nr 12, poz. 168). To, jak same strony rozumiały oświadczenie woli w chwili jego złożenia można wykazywać wszelkimi środkami dowodowymi. Na rozumienie to może wskazywać także zachowanie się stron (np. sposób wykonania umowy) już po złożeniu oświadczenia woli (por. wyrok Sądu Najwyższego z 17 lutego 1998 r., I PKN 532/97, OSNAPiUS 1999, Nr 3, poz. 81). Zgodnie z art. 65 § 1 k.c., oprócz kontekstu językowego, przy interpretacji oświadczenia woli powinno się brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, obejmujące doświadczenie stron w zakresie udziału w tego rodzaju stosunkach prawnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z 4 lipca 1975 r., III CRN 160/75, OSPiKA 1977, Nr 1, poz. 6), ich status, przebieg negocjacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 września 1998 r., I CKN 815/97, OSNC 1999, nr 2, poz. 38). Z art. 65 § 2 k.c. wynika także nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem, co z resztą odnosi się do wszelkich oświadczeń woli składanych innej osobie (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 11 września 1997 r., III CZP 39/97, OSNC 1997, Nr 12, poz. 191). Chodzi przy tym o cel zamierzony przez jedną ze stron, który był znany drugiej z nich, niekoniecznie uzgodniony. Wątpliwości interpretacyjne, które nie dadzą się usunąć w drodze ogólnych dyrektyw wykładni oświadczeń woli, powinny być rozstrzygnięte na niekorzyść strony, która zredagowała tekst wywołujący te wątpliwości. Ta strona umowy powinna ponieść ryzyko nie dających się usunąć, w drodze ogólnych dyrektyw interpretacji oświadczenia woli, niejasności tekstu, który sformułowała.

Z powyższych względów zaskarżony wyrok Sąd Najwyższy uchylił na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.