



Sygn. akt IV CSK 535/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa A. F.

przeciwko A. B.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 19 maja 2016 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 18 lutego 2015 r.,

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

A. F. wniósł o zasądzenie od A. B. kwoty 520 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2012 r. i kosztami postępowania.

Sąd Okręgowy w G. wyrokiem z dnia 16 czerwca 2014 r. oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 14 577 zł tytułem kosztów postępowania. Ustalił, że w dniu 27 kwietnia 2012 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku znajdującym się na nieruchomości położonej w G. przy P. [...], dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą KW nr [...], oraz udziału w nieruchomości wspólnej. Według tej umowy, dział IV księgi wieczystej jest wolny od wpisów, a nieruchomość jest wolna od innych ciężarów oraz roszczeń osób trzecich, w tym nieujawnionych w księdze wieczystej ograniczonych praw rzeczowych. W § 6 umowy strony zobowiązały się do zawarcia w dniu 25 czerwca 2012 r. umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży tego lokalu z udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę 800 000 zł, w stanie wolnym od jakichkolwiek innych obciążeń. W § 7 umowy strony ustaliły, że część ceny w kwocie 260 000 zł została już zapłacona w dniu zawarcia umowy i stanowi zadatek w rozumieniu art. 394 k.c., zaś reszta ceny w kwocie 540 000 zł zostanie zapłacona w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód wszedł w posiadanie lokalu mieszkalnego w dniu zawarcia umowy i rozpoczął prace wykończeniowe. W dniu 14 czerwca 2012 r. w dziale IV księgi wieczystej zamieszczono wzmiankę o wniosku A. spółki z o.o. o wpisanie hipoteki przymusowej w kwocie 114 918,02 zł na zabezpieczenie wierzytelności zasądzonych nakazem zapłaty z dnia 24 maja 2012 r. wydanym przez Sąd Rejonowy w G. w postępowaniu upominawczym. Trzy dni przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej powód otrzymał z kancelarii notarialnej projekt umowy przyrzeczonej, w której znalazło się oświadczenie pozwanego o wspomnianej wzmiance. W dniu 25 czerwca 2012 r. w kancelarii notarialnej stawili się powód oraz pozwany. W związku z wpisaniem wzmianki do księgi wieczystej powód zwrócił się do pozwanego o wyjaśnienie tej sprawy. Ostatecznie do porozumienia nie doszło i umowa przyrzeczona nie została zawarta. Dnia 27 czerwca 2012 r.

powód odstąpił z wyłącznej winy pozwanego od umowy przedwstępnej ze względu na niedotrzymanie przez pozwanego warunków określonych przez strony w umowie przedwstępnej i zażądał zwrotu wpłaconego przez niego zadatku w podwójnej wysokości. Dnia 10 sierpnia 2012 r. pozwany odstąpił od umowy i oświadczył, że zachowuje zadatek. Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w G. postanowieniem z dnia 17 września 2012 r. oddalił wniosek A. spółki z o.o. o wpis hipoteki przymusowej w dziale IV księgi wieczystej, wskazując, że wnioskodawca nie dysponuje tytułem wykonawczym ani postanowieniem sądu o udzieleniu zabezpieczenia. Sąd Rejonowy w G. postanowieniem z dnia 22 października 2012 r. oddalił wniosek A. spółki z o.o. o wpis hipoteki przymusowej. A. spółka z o.o. z siedzibą w G. trzykrotnie występowała przeciwko A. B. z powództwem o zapłatę. Na rzecz tej spółki ustanowiono dwie hipoteki przymusowe na nieruchomości będącej własnością A. B. Pozwany wszystkie zasądzone kwoty zapłacił dobrowolnie. Jest deweloperem, a inwestycja, w skład której wchodzi sporny lokal mieszkalny, polegała na budowie wielokondygnacyjnego budynku mieszkalno-usługowego.

Sąd Okręgowy przyjął, że zgodnie z umową przedwstępną z dnia 27 kwietnia 2012 r. pozwany zobowiązał się do sprzedaży lokalu mieszkalnego w stanie wolnym od jakichkolwiek innych obciążeń, a nie w stanie wolnym również od jakichkolwiek wzmianek. Sformułowanie umowy w tym zakresie jest jasne i jednoznaczne oraz nie daje podstaw do nadawania mu innego sensu niż to wynika z samego tekstu umowy, w szczególności niezasadne jest rozciąganie jego znaczenia również na wzmianki o wnioskach. Zdaniem Sądu Okręgowego, w art. 394 § 1 k.c. chodzi o zawinione przez stronę niewykonanie umowy przyrzeczonej, a oceny w tym przedmiocie należy dokonywać zgodnie z art. 471 k.c. Pozwany nie miał zaś możliwości zapobieżenia złożeniu wniosku przez A. spółkę z o.o. o wpis hipoteki przymusowej.

Powód wniósł apelację od wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 18 lutego 2015 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 520 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2012 r., zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 33 217 zł tytułem kosztów procesu oraz zasądził od pozwanego na

rzecz powoda kwotę 31 400 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego. Uznał, że sformułowanie „inne obciążenia” zamieszczone w umowie przedwstępnej w języku prawniczym jest jednoznaczne, a wzmianka o wniosku nie stanowi obciążenia nieruchomości. Jednakże przy dokonywaniu wykładni oświadczeń woli stron umowy w sytuacji, gdy deweloper (przedsiębiorca) zawarł umowę z konsumentem niebędącym prawnikiem, nie można przyjmować języka prawniczego za podstawę ustalenia zgodnego zamiaru stron i celu umowy. Powód pod wskazanym pojęciem rozumiał nieruchomość wolną od wzmianek i obciążeń, podchodził do zakupu z ostrożnością i nie przewidział możliwości dokonania wpisu wzmianki, a wspomniane sformułowanie rozumiał jako brak hipotek, sprzedaży lokalu na rzecz innych osób i ustanowienie służebności. Sąd Apelacyjny przyjął w tej sytuacji, że bardziej przekonujące jest rozumienie spornego postanowienia umowy wskazywane przez powoda. Wykładnia zawartej przez strony umowy przedwstępnej prowadzi zatem wniosku, że zgodnym zamiarem stron i celem umowy było, by w dniu zawierania umowy przyrzeczonej lokal mieszkalny nie był obciążony żadnymi ciężarami, w tym, by księga wieczysta nie zawierała żadnych wzmianek. Powód miał więc prawo do skutecznego odstąpienia od umowy przedwstępnej. Sąd Apelacyjny w konkluzji uznał, że pozwany nie dochował należytej staranności, bowiem nie podjął działań pozwalających na spełnienie wobec powoda zobowiązania polegającego na wyodrębnieniu lokalu i sprzedaży go powodowi w stanie wolnym od obciążeń w dniu, w którym miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pozwany wniósł skargę kasacyjną, w której zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 65 § 1 i 2 k.c. w związku z § 6 umowy przedwstępnej, zgodnie z którym pozwany był zobowiązany sprzedać powodowi wyodrębniony lokal mieszkalny w stanie wolnym od obciążeń, oraz art. 394 k.c. w związku z § 7 lit. a w związku z § 6 umowy przedwstępnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sądy orzekające w niniejszej sprawie dokonały całkowicie odmiennej wykładni postanowień § 6 i 7 wiążącej strony umowy przedwstępnej. Sąd Apelacyjny mianowicie wskazał, że rzeczywiście wykładnia umowy dokonana

przez Sąd Okręgowy jest zgodna z językiem prawniczym, jednak przy wykładni umowy pierwszeństwo nad jej sformułowaniem ma zgodna wola stron. Przyjął, że niewątpliwie wolą kupującego było, aby w księdze wieczystej nieruchomości nie było żadnych obciążeń i wzmianek. Kupujący zaś nie był prawnikiem, więc nie zdawał sobie sprawy z rozróżnienia między wzmiankami a obciążeniami. Taka wykładnia przyjęta przez Sąd Apelacyjny narusza reguły interpretacyjne, określone w art. 65 § 1 i 2 k.c. Nie uwzględnia ona zgodnego zamiaru stron, ale zamiar tylko jednej strony (kupującego), a poza tym odwołuje się do języka potocznego, a nie prawniczego.

Krytyczna ocena zaskarżonego wyroku nie oznacza jednak aprobaty dla wyroku Sądu Okręgowego oddalającego powództwo. Z tego wyroku zdaje się bowiem wynikać akceptacja stanowiska sprzedawcy, który postanowił zachować zadatek. Oznaczałoby to, że kupujący nie wykonał umowy, z czym w okolicznościach niniejszej sprawy również nie można się zgodzić.

Należy w związku z tym podkreślić, że do tego procesu w ogóle nie powinno dojść, a skoro już doszło, jest to sprawa, która szczególnie nadawała się do mediacji i ugody. Z akt sprawy wynika, że w chwili zawierania umowy przedwstępnej obie strony rzeczywiście chciały zawrzeć umowę ostateczną, a żadna z nich nie zakładała pojawienia się wzmianki w księdze wieczystej. Na skutek tej wzmianki powstał konflikt między stronami i każda z nich odstąpiła od umowy przedwstępnej na podstawie art. 394 § 1 k.c. Z ustaleń dokonanych przez Sądy *meriti* wynika jednak, że nie było podstaw do odstąpienia od umowy ani przez kupującego, ani przez sprzedawcę. W tej sytuacji możliwe byłoby przyjęcie, że oświadczenia stron o odstąpieniu od umowy w rzeczywistości doprowadziły do jej rozwiązania, czego konsekwencją powinno być zwrócenie zadatku (art. 394 § 3 k.c.).

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

jw

eb