



Sygn. akt IV CSK 205/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

Protokolant Katarzyna Jóskowiak

w sprawie z powództwa A. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
w W. (poprzednio w G.)

przeciwko R. S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 25 stycznia 2017 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 9 lipca 2015 r., sygn. akt I ACa .../14,

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania i
orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

A. sp. z o.o. w [...] domagała się zasądzenia od R. S. kwoty 33 741 368,89 zł (ewentualnie kwoty 33 741 369,87 zł) z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztami postępowania. Następnie rozszerzyła żądanie pozwu, domagając się zasądzenia dodatkowo kwoty 30 000 000 zł z odsetkami od dnia doręczenia pozwanemu pisma rozszerzającego powództwo.

Sąd Okręgowy w [...] wyrokiem z dnia 24 października 2013 r. oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu. Ustalił, że powódka, działająca poprzednio pod firmą A. G. sp. z o.o. w W. , oraz R. S., reprezentowany przez pełnomocnika J. Ś., zawarli w dniu 8 sierpnia 2007 r. warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 2,6033 ha w [...] – B., pod warunkiem niewykonania przez Gminę G. prawa pierwokupu, za cenę 302 700 000 zł. Umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego miała zostać zawarta do dnia 19 października 2007 r. Strony ustaliły, że część ceny w kwocie 30 000 000 zł została już zapłacona jako zadatek w rozumieniu art. 394 k.c. W dniu 19 października 2007 r. strony zmieniły umowę sprzedaży warunkowej z dnia 8 sierpnia 2007 r., oświadczając, że sprzedający (pозwany) spełnił wszystkie warunki umowne, Gmina nie skorzystała z prawa pierwokupu, jednak w związku ze zmianą sytuacji na rynkach międzynarodowych kupujący (powódka) zwrócił się do sprzedającego o przedłużenie terminu. Strony wprowadziły zmiany w umowie, ustaliły cenę na 314 000 000 zł i określiły termin zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nie później niż do dnia 21 listopada 2008 r. W § 3.2 umowy uzgodniono, że powódce będzie przysługiwać prawo odstąpienia od umowy do dnia 28 listopada 2008 r. w wypadku, gdy którekolwiek z oświadczeń pełnomocnika pozwanego o treści wskazanej w § 1.2 nie będzie prawdziwe i aktualne w dniu oznaczonym jako termin zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego. Stosownie do § 3.3. umowy pozwanemu przysługiwało prawo odstąpienia od umowy, jeżeli do dnia 21 listopada 2008 r. nie zostanie zawarta umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego jedynie z tego powodu, że kwota 270 000 000 zł nie będzie zapłacona zgodnie z § 6 umowy

z przyczyn leżących po stronie kupującego, z prawem do zachowania kwoty 30 000 000 zł jako zadatku oraz kwoty 14 000 000 zł jako kary umownej za nienależyte wykonanie postanowień umowy, chyba że kupujący wykona wcześniej swoje uprawnienia do odstąpienia od umowy wynikające z § 3.2 umowy. W § 3.4 umowy strony wskazały, w jakich sytuacjach powódka może odstąpić od umowy, do dnia 30 listopada 2008 r., z przyczyn, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, za zwrotem zadatku oraz zaliczki – m.in. jeżeli zostaną zgłoszone i nierozstrzygnięte w terminie 3 miesięcy roszczenia repriwatyzacyjne dotyczące prawa użytkowania wieczystego. W dniu 21 listopada 2008 r. powódka uzyskała zaświadczenie o występowaniu w systemie rejestrującym wpływ spraw do Ministerstwa Infrastruktury roszczeń byłej właścicielki do nieruchomości w odniesieniu do działek nr 11/4, 11/5, 11/6 i 11/7. Wcześniej nie wskazywano na żadne toczące się postępowania dotyczące rzeczonych działek ani złożone wnioski, a radca prawny działający na rzecz powódki otrzymał zaświadczenie z dnia 12 listopada 2008 r. o roszczeniach byłej właścicielki J.C. (określanej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku również jako „C.” i „W.”) w sprawie zakończonej decyzją z dnia 30 lipca 2008 r. odmawiającej stwierdzenia nieważności decyzji uwłaszczeniowej.

J. C. w dniu 19 października 2007 r. złożyła wniosek o zwrot działek nr 11/4, 11/5, 11/6 i 11/7. Decyzją z dnia 15 kwietnia 2008 r. Prezydent Miasta G. orzekł o odmowie zwrotu nieruchomości. Decyzja ta została uchylona decyzją Wojewody [...] z dnia 26 czerwca 2008 r., który umorzył postępowanie w sprawie zwrotu działek, uznając, że nie przysługuje jej dochodzone roszczenie. J. C. domagała się również stwierdzenia nieważności decyzji z dnia 21 października 1991 r. stwierdzającej nabycie prawa użytkowania wieczystego przez S. P. Wniosek ten w postępowaniu administracyjnym został oddalony. Roszczenia zgłaszane przez J. C. były także przedmiotem jej korespondencji z pozwanym. Ani o tych roszczeniach, ani o korespondencji pozwany nie zawiadomił jednak powódki.

W dniu 21 listopada 2008 r. powódka, powołując się na zaświadczenie Ministra Infrastruktury z dnia 21 listopada 2008 r., złożyła przed notariuszem oświadczenie o skorzystaniu z przysługującego jej stosownie do § 3.4 warunkowej umowy prawa odstąpienia od umowy. W dniu 24 listopada 2008 r. pozwany złożył

przed notariuszem oświadczenie o skorzystaniu z prawa odstąpienia od umowy zgodnie z § 3.3. umowy, zachowując zadatek w kwocie 30 000 000 zł i karę umowną w wysokości 14 000 000 zł. W dniu 26 listopada 2008 r. powódka złożyła przed notariuszem oświadczenie o dodatkowych podstawach prawnych uprawniających do skorzystania z prawa odstąpienia od umowy na podstawie § 3.2. w związku z § 1.2. warunkowej umowy sprzedaży.

Kwota 13 999 700 zł była przedmiotem sporu w sprawie, w której Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 4 listopada 2010 r. zmienił wyrok zasądzający od pozwanego dochodzoną kwotę i oddalił powództwo o jej zapłatę, uznając m.in., że roszczenia zgłaszane przez J. C. nie mogą być uznane za roszczenia restryktoryjne, gdyż zbyła ona działki za wynagrodzeniem, na podstawie umowy cywilnoprawnej. Sąd Apelacyjny przyjął m.in., że odstąpienie powódki od umowy dokonane w dniu 21 listopada 2008 r. nie wywołało skutków prawnych ze względu na nieistnienie podstawy wskazanej w § 3.4. umowy, bowiem pozwany w dniu 24 listopada 2008 r. na podstawie § 3.3 umowy odstąpił od umowy i jego oświadczenie jest skuteczne.

Sąd Okręgowy uznał, że pierwsze ze złożonych przez powódkę oświadczeń o odstąpieniu od umowy nie było skuteczne, bowiem nie istniała sytuacja przewidziana w § 3.4 umowy, nie było bowiem w dniu 21 listopada 2008 r. roszczeń restryktoryjnych dotyczących prawa użytkowania wieczystego rzeczonych działek, drugie zaś oświadczenie z dnia 26 listopada 2011 r. jest bezprzedmiotowe wobec wygaśnięcia umowy na skutek złożenia przez pozwanego dnia 24 listopada 2008 r. oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Przyjął, że wobec złożonego przez pozwanego oświadczenia o odstąpieniu od umowy brak podstaw do badania, czy pozwany istotnie zaniechał informowania powódki o każdej czynności prawnej lub istotnych czynnościach faktycznych, dotyczących przedmiotu warunkowej sprzedaży. Ustosunkowując się do twierdzenia powódki, że zatrzymanie przez pozwanego zadatku naruszałoby art. 5 k.c., wskazał, iż przepis ten może jedynie stanowić środek obrony, a nie podstawę prawną żądania.

Powódka wniosła apelację od wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 9 lipca 2015 r. oddalił apelację i zasądził

od powódki na rzecz pozwanego kwotę 5 400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Uznał, że Sąd Okręgowy dokonał ustaleń faktycznych w kwestii niepowiadomienia powódki przez pozwanego o roszczeniach J. C. ani o korespondencji, jednakże nie kwalifikował tej okoliczności jako mogącej prowadzić do uwzględnienia powództwa. Przyjął nietrafność zarzutu naruszenia art. 5 k.c. ani też ewentualnego naruszenia art. 58 § 2 k.c. Wskazał, że ze względu na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 i nast. ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”) nie istniało niebezpieczeństwo nieskuteczności nabycia od pozwanego prawa użytkowania wieczystego gruntu. Nie podzielił zarzutów naruszenia art. 546 § 1 w związku z art. 354 k.c., bowiem działania J. C. nie mogły stanowić wystarczającej podstawy do skutecznego odstąpienia przez powódkę, nie ma więc podstaw do kwestionowania oświadczenia pozwanego z dnia 24 listopada 2008 r. Nie podzielił też zarzut naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. w związku z zaświadczeniem Ministra Infrastruktury z dnia 21 listopada 2008 r., gdyż zasady wykładni oświadczenia woli nie znajdują zastosowania do zaświadczeń urzędowych, a wnioski, w których występowała J. C., nie dotyczyły roszczeń reparyacyjnych w rozumieniu wiążącej strony umowy. Podkreślił, że w sytuacji, gdy powódka w sposób wyraźny wskazała przyczynę odstąpienia od umowy, przyjęcie, iż odstąpienie od niej stało się skuteczne, gdyż występowały inne, niepowołane przez nią przesłanki odstąpienia, wykraczałoby poza ramy interpretacji oświadczenia woli.

Powódka wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 379 pkt 5, art. 386 § 4 oraz art. 328 § 2 w związku z art. 378 § 1 i art. 391 § 1 k.p.c., a także prawa materialnego, mianowicie art. 394 § 1 k.c. i art. 354 § 1, art. 546 § 1 w związku z art. 394 § 1 i art. 488 § 2, art. 5, ponownie art. 394 § 1, art. 394 § 3, ponownie art. 394 § 1 w związku z art. 484 § 1 zd. 2 i z ostrożności art. 484 § 2 *in fine* k.c. oraz art. 5 i 6 ust. 2 u.k.w.h.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W skardze kasacyjnej zostało podniesionych kilka zarzutów, które odnoszą się do niefortunnych sformułowań zamieszczonych w uzasadnieniu zaskarżonego

wyroku.

Pierwszy z nich dotyczy nieważności postępowania (art. 379 pkt 5 k.p.c.) z uwagi wydanie rozstrzygnięcia częściowo na podstawie przepisu prawa materialnego, który nie był powoływany w postępowaniu i do którego strony nie miały możliwości się odnieść (art. 5 u.k.w.h.), a którego zastosowanie wymagało dokonania ustaleń odnośnie do dobrej albo złej wiary powódki, których w sprawie nie czyniono. Jest z nim związany także zarzut naruszenia prawa materialnego, dotyczący błędnej wykładni art. 5 i 6 ust. 2 u.k.w.h. przez przyjęcie, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroniłaby powódkę jako nabywcę użytkowania wieczystego także wtedy, gdyby użytkowanie to nie istniało. Trzeba się zgodzić ze skarżącą, że Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku niepotrzebnie zamieścił rozważania dotyczące rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jednakże pozostawały one bez związku z niniejszą sprawą, a z tej przyczyny nie można zasadnie twierdzić, iż miała miejsce nieważność postępowania spowodowana pozbawieniem strony możliwości obrony jej praw.

Drugi tego rodzaju zarzut odnosi się do błędnej wykładni art. 65 § 1 k.c. przez wadliwe przyjęcie, że zasady wykładni oświadczenia woli nie znajdują zastosowania do zaświadczeń urzędowych. Takie stwierdzenie Sądu Apelacyjnego, zamieszczone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, było niewątpliwie trafne, przynajmniej przed wejściem w życie art. 65¹ k.c., jednakże jest bezprzedmiotowe, bowiem zaświadczenie Ministra Infrastruktury z dnia 21 listopada 2008 r. nie było w niniejszej sprawie przedmiotem wykładni dokonywanej na podstawie art. 65 § 1 k.c.

Trzeci zarzut dotyczy błędnej wykładni art. 394 § 1 k.c. przez wadliwe przyjęcie, że odstąpienie od umowy jest oświadczeniem woli stron, a nie tylko jednej strony. Należy się zgodzić ze skarżącą, że jest to oczywista pomyłka, skoro odstąpienie jest czynnością prawną jednostronną.

Kolejne zarzuty dotyczą naruszenia przepisów postępowania.

Zarzut naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. przez oddalenie apelacji, mimo że Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy, jest nietrafny. Do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi bowiem wtedy, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej

instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2012 r., IV CZ 156/12, niepubl., z dnia 27 czerwca 2014 r., V CZ 41/14, niepubl. i z dnia 3 czerwca 2015 r., V CZ 115/14, niepubl.).

Nietrafny jest również zarzut naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 378 § 1 i art. 391 § 1 k.p.c. przez nierozpoznanie przez Sąd Apelacyjny postawionego w apelacji zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 328 § 2 k.p.c. i art. 488 § 2 k.c. oraz brak oceny zeznań pozwanego pod kątem przydatności dla sprawy i wiarygodności. Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., zgodnie z ustalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej zupełnie wyjątkowo, mianowicie tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów bądź zawiera tak oczywiste braki, które uniemożliwiają kontrolę kasacyjną (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1997 r., I CKN 312/97, z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83, z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 1862/00, z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 121/01, z dnia 9 marca 2006 r., I CSK 147/05, z dnia 19 listopada 2009 r., IV CSK 219/09, z dnia 29 września 2010 r., V CSK 55/10).

Zarzuty naruszenia prawa materialnego dotyczą, po pierwsze, niewłaściwego zastosowania art. 394 § 1 i art. 354 § 1 k.c. przez błędne przyjęcie, że niewykonanie umowy sprzedaży miało miejsce z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi powódka. Po drugie, błędnej wykładni art. 546 § 1 w związku z art. 394 § 1 i art. 488 § 2 k.c. przez wadliwe przyjęcie, że wprowadzie pozwany bezspornie nie wykonał obowiązku poinformowania kupującej powódki o stanie prawnym sprzedawanego prawa użytkowania wieczystego i czynił tak w obawie o to, jak powódka zachowa się uzyskawszy te wiadomości, ale taka postawa pozwanego nie stała jednocześnie na przeszkodzie odstąpieniu przez niego od umowy. Po trzecie, niewłaściwego zastosowania art. 65 § 1 k.c. i błędnej wykładni § 3.4 umowy sprzedaży z dnia 8 sierpnia 2007 r. Po czwarte, odmowy

zastosowania art. 394 § 3 k.c. przez przyjęcie, że mimo niewykonania umowy przez każdą ze stron, to pozwany skutecznie odstąpił od umowy i miał prawo do zachowania zadatku. Po piąte, niewłaściwego zastosowania art. 394 § 1 w związku z art. 484 § 1 zd. 2 k.c. przez przyznanie pozwanemu prawa do zachowania zadatku w sytuacji, gdy strony za to samo naruszenie umowy zastrzegły zarówno zadek, jak i karę umowną, a kara umowna została już wcześniej zasądzona na rzecz pozwanego prawomocnym wyrokiem i pozwany tę karę otrzymał.

Powołane zarzuty są trafne. W niniejszej sprawie doszło do niewykonania umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony (art. 394 § 3 k.c.). W szczególności bowiem Sąd Apelacyjny dokonał błędnej wykładni § 3.4 umowy, który przewidywał możliwość odstąpienia od umowy przez powódkę z przyczyn, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, za zwrotem zadatku oraz zaliczki, m.in. w razie zgłoszenia i nierozstrzygnięcia w terminie 3 miesięcy roszczeń reprivatyzacyjnych dotyczących prawa użytkowania wieczystego. Potocznie pod pojęciem reprivatyzacji rozumie się „ponowną prywatyzację”, tj. zwrot własności prywatnej, a więc proces polegający na zwrocie uprzednim właścicielom lub ich następcom prawnym mienia przejętego przez państwo w drodze nacjonalizacji lub wywłaszczenia. Roszczenie zmierzające w takiej sytuacji do zwrotu utraconego mienia jest roszczeniem reprivatyzacyjnym. Takie właśnie roszczenia w niniejszej sprawie zostały zgłoszone przez J. C. Nie ma przy tym istotnego znaczenia okoliczność, że roszczenia J. C. były oczywiście bezzasadne. O tym jednak, że tak rzeczywiście było, świadczy dopiero wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 26 marca 2009 r., I SA/Wa .../09. Poza tym w niniejszej sprawie ustalono, że pozwany zataił przed powódką fakt istnienia takich roszczeń i prowadzonej korespondencji z J. C., jednakże Sądy pierwszej i drugiej instancji nie wyprowadziły z tego należytych wniosków.

Skoro wspomniane zarzuty okazały się trafne, stała się zbędna ocena zasadności zarzutów naruszenia art. 5 i 484 § 2 *in fine* k.c.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1

k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

jw

kc

