



Sygn. akt I CSK 406/06

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 8 lutego 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Strus (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

Protokolant Anna Matura

w sprawie z powództwa M. C.

przeciwko Z. S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 8 lutego 2007 r.,

skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 23 maja 2006 r.,

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

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 6 sierpnia 2004 r. Sąd Okręgowy w W. uchylił wyrok zaoczny z dnia 9 października 2001 r., zasądając od pozwanego Z. S. na rzecz powódki M. C. kwotę 1 100 469 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2000 r. do dnia zapłaty, dalej idące powództwo o odsetki oddalił, umorzył postępowanie w zakresie cofniętego powództwa co do kwoty 15 085,80 zł, zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 7 000 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwotę 55 823,45 zł nieuiszczonego wpisu sądowego.

Na skutek apelacji pozwanego, wyrokiem z dnia 23 maja 2006 r. Sąd Apelacyjny zmienił powyższy wyrok w pkt II ten sposób, że oddalił powództwo w zakresie kwoty 1 100 469 zł z ustawowymi odsetkami od 1 października 2000 r., zaś w pkt V w ten sposób, że zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 17 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, uchylił zaskarżony wyrok w pkt VI dotyczącym pobrania od pozwanego nieuiszczonego wpisu sądowego, a także zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 63 823,50 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

U podstaw powyższego rozstrzygnięcia legły następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna:

W lutym 1998 r. pozwany pożyczył ojcu powódki, A. C., kwotę 100 000 zł. Strony ustaliły, że biorący pożyczkę zwróci pozwanemu 150 000 zł w lutym 1999 r. W celu zabezpieczenia wiarygodności pozwanego strony zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę warunkową sprzedaży prawa wieczystego użytkownika nieruchomości położonej w W., określając w niej termin do zawarcia umowy przyrzeczonej na 5 maja 1998 r., pod warunkiem dokonania wpisu w księdze wieczystej osoby powódki jako użytkownika wieczystego działki. W treści umowy zawarto oświadczenie, że cała należność z tytułu ceny została wypłacona, a powódka zwróci ją w terminie do 10 maja 1998 r., jeżeli w tym czasie nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży. Zarazem powódka udzieliła pozwanemu pełnomocnictwa do zawarcia umowy sprzedaży w wykonaniu zobowiązania z umowy przedwstępnej, na warunkach określonych w treści pełnomocnictwa.

Powódka i jej ojciec, wobec upływu terminu do zawarcia umowy ostatecznej, uznali, że umowa przedwstępna już ich nie wiąże i poszukiwali nabywcy nieruchomości. W dniu 22 kwietnia 1999 r. powódka zawarła z Polskim Towarzystwem Reasekuracyjnym S.A. w W. warunkową umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o powierzchni 662 m² za cenę odpowiadającą równowartości 306 000 dolarów amerykańskich. Zawierając tę umowę, powódka nie wiedziała jednak, że w dniu 20 kwietnia 1999 r. pozwany w innej kancelarii notarialnej zawarł umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, mocą której, występując jako pełnomocnik sprzedawcy i zarazem jako kupujący, prawo to przeniósł na swoją rzecz.

Pozwany ostatecznie sam zgodził się zawrzeć umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz PTR S.A. Do zawarcia umowy przedwstępnej doszło 24 maja 1999 r., zaś umowę ostateczną ze spółką pozwany zawarł 27 września 1999 r. Nie zwrócił on jednak powódce części kwoty otrzymanej tytułem ceny, w związku z czym powódka złożyła doniesienie o popełnieniu przez pozwanego przestępstwa, postępowanie jednak zostało umorzone.

Na tej podstawie Sąd Okręgowy uznał, że umowa przedwstępna pomiędzy powódką a pozwanym stanowiła czynność prawną zawartą dla pozorów i jako taka, na zasadzie art. 83 § 1 k.c. jest nieważna. Skutkiem tego wynikające z tej umowy pełnomocnictwo dla pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej nie mogło go uprawniać do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego. Uzyskując zaś cenę ze sprzedaży, pozwany bezpodstawnie wzbogacił się kosztem powódki.

Sąd Apelacyjny dokonał częściowo własnych ustaleń faktycznych oraz nie podzielił oceny prawnej wyrażonej w wyroku Sądu pierwszej instancji. Zauważył, że powódka nie podejmowała w postępowaniu cywilnym żadnych czynności przeciwko pozwanemu, choć wiedziała, że we wrześniu 1999 r. sprzedał on prawo użytkowania wieczystego. Z powództwem wystąpiła zaś dopiero wtedy, gdy pozwany przebywał za granicą. W argumentacji powódki Sąd drugiej instancji dostrzegł rozliczne sprzeczności, m.in. wskazując, że przed organami ścigania utrzymywała ona, iż w lutym 1998 r. zwracała się do pozwanego o udzielenie pożyczki w kwocie 150 000 zł, podczas gdy w postępowaniu cywilnym zeznała, że

to nie ona, lecz jej rodzice otrzymali od pozwanego łącznie kwotę pożyczki nieprzekraczającą 100 000 zł. Zestawienie treści niespójnych i wewnątrznie sprzecznych zeznań powódki i jej rodziców doprowadziło Sąd Apelacyjny do konkluzji, że - wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji - umowy zawartej przez powódkę z pozwanym w dniu 5 lutego 1998 r. nie można uznać za pozorną. Temu stwierdzeniu nie przeczy także fakt, że pomiędzy kwotą, którą biorący pożyczkę zobowiązał się zwrócić, a ceną sprzedaży istniała znaczna różnica. Tak znaczna bowiem różnica wartości związana była, zdaniem Sądu, z pozyskaniem inwestora, który mógł i chciał kupić kilka działek w kompleksie pozwalającym na podjęcie określonej inwestycji; zresztą ten sam cel, w postaci zabezpieczenia wierzytelności pozwanego o zwrot kwoty udzielonej pożyczki, mógł zostać osiągnięty w inny sposób, jak choćby poprzez ustanowienie hipoteki lub wydanie pozwanemu weksla.

Dalej Sąd Apelacyjny zauważył, że kwota pożyczki nie mogła stanowić zaliczki czy też zadatku należnego na poczet ceny, gdyż z § 5 aktu notarialnego obejmującego umowę przedwstępną wyraźnie wynika, że powódka otrzymała i pokwitowała cenę w gotówce w pełnej wysokości. Takie brzmienie umowy nie budzi wątpliwości, gdy się zważy, że w tym samym dniu powódka udzieliła pozwanemu pełnomocnictwa, które było nieodwołalne, nie wygasało z chwilą śmierci mocodawcy oraz zawierało upoważnienie dla pełnomocnika do występowania jako druga strona czynności prawnej dokonywanej w imieniu mocodawcy. To pełnomocnictwo dawało pozwanemu w zasadzie pełną swobodę dysponowania nieruchomością i nie nasuwa ono wątpliwości, że powódka otrzymała na podstawie ważnej umowy całą uzgodnioną z pozwanym cenę.

W skardze kasacyjnej od powyższego wyroku powódka zarzuciła naruszenie prawa materialnego, w postaci: 1) niewłaściwego zastosowania art. 353¹ k.c. oraz art. 65 k.c., które polegało na niedokonaniu aktu subsumpcji tych przepisów przy ustalonej przez Sąd Apelacyjny ważności, a tym samym mocy wiążącej, warunkowej umowy przedwstępnej zawartej przez strony 5 lutego 1998 r., w której uzgodniono, że z upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej zobowiązanie z umowy przedwstępnej przekształca się w obowiązek zwrotu przez powódkę kwoty 150 000 zł, w zakresie którego powódka poddała się dobrowolnie egzekucji wprost z aktu notarialnego na podstawie art. 777 k.p.c.; 2) błędnej

wykładni art. 389 i 390 k.c., która polegała na przypisaniu tym przepisom charakteru norm *iuris cogentis*, co prowadziło do wykluczenia możliwości odmiennego ułożenia przez strony skutków prawnych niezawarcia umowy przyrzeczonej w terminie z powodu nieziszczenia się przewidzianego przez nie warunku; 3) niewłaściwego zastosowania art. 105 k.c., które polegało na niedokonaniu aktu subsumpcji tego przepisu przy ustalonej przez Sąd drugiej instancji skuteczności udzielonego pozwanemu przez powódkę pełnomocnictwa do zawarcia umowy sprzedaży w wykonaniu zobowiązania z warunkowej umowy przedwstępnej, którego granice zakreślały warunki określone w tej umowie, skutkiem czego należało uznać zdaniem skarżącej, że pełnomocnictwo wygasło 6 maja 1998 r.

W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania, mogącego mieć istotny wpływ na wynik sprawy, powódka zarzuciła obrazę: 1) art. 328 § 2 k.p.c., poprzez brak wskazania, na jakich dowodach Sąd Apelacyjny oparł konkretnie wskazane w wyłożeniu podstaw kasacyjnych ustalenia faktyczne, brak rzeczywistego wskazania przyczyn, dla których Sąd Apelacyjny odmówił wiarygodności i mocy dowodowej zeznaniom przesłuchanych w sprawie świadków oraz z uwagi na istniejącą zdaniem skarżącej wewnętrzną sprzeczność twierdzeń i ocen zawartych w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia; 2) art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 109 § 1 k.p.c., poprzez zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za pierwszą instancję pomimo braku wniosku pozwanego w tym zakresie, a także kosztów postępowania apelacyjnego, mimo że pozwany wyraźnie takiego wniosku nie sformułował, a wnosił jedynie o zasądzenie „od pozwanego na rzecz powodów” kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i tak sformułowanego wniosku pełnomocnik pozwanego nie sprostował na rozprawie apelacyjnej.

Wskazując na powyższe podstawy zaskarżenia kasacyjnego, powódka wносиła o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego w całości i o przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Orzekające w sprawie Sądy ograniczyły się do oceny -w świetle art. 83 k.c.- ważności zawartej przez strony przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. Sąd Okręgowy uznał umowę za pozorną, podczas gdy w ocenie Sądu Apelacyjnego cechy pozorności doszukać się nie można. Ta ocena pozostaje wiążąca, wobec braku zarzutu naruszenia art. 83 k.c. w skardze kasacyjnej. Uznanie braku pozorności umowy przedwstępnej nie wystarcza jednak dla oceny zasadności odszkodowawczego roszczenia dochodzonego w sprawie, poza rozważaniami pozostały bowiem dalsze czynności prawne. Trafnie zarzucała w skardze kasacyjnej skarżąca, że poniesiona przez nią szkoda nie była konsekwencją umowy przedwstępnej, lecz spowodowana została dalszymi czynnościami pozwanego, w tym przede wszystkim zawarciem przez pozwanego umowy przyrzeczonej z przekroczeniem udzielonego przez nią pełnomocnictwa. Trzeba zwrócić uwagę na ścisły związek umowy przedwstępnej i umowy pełnomocnictwa. Z dokumentu pełnomocnictwa wynika, że jest ono nieodwołalne, bezwarunkowe i nie wygasa w razie śmierci mocodawcy. Nie oznacza to jednak, że tak szerokie pełnomocnictwo nie może być ograniczone terminem. W umowie przedwstępnej bowiem strony uzgodniły, że umowa przyrzeczona ma zostać zawarta najpóźniej do dnia 5 maja 1998 r., a gdyby to nie nastąpiło z przyczyn określonych w § 3 umowy, skarżąca zobowiązana jest do zwrotu całej wpłaconej przez pozwanego ceny nieruchomości w terminie do dnia 10 maja 1998 r., przy czym poddała się również w tym zakresie egzekucji stosownie do art. 777 k.p.c. Niewątpliwie trafny jest zarzut, że w ramach swobody umów (art. 353¹ k.c.) możliwe jest uregulowanie skutków upływu terminu określonego w umowie przedwstępnej w taki właśnie sposób. Wykładnia umowy przedwstępnej prowadzi zatem do wniosku, że udzielone przez skarżącą pełnomocnictwo mogło być wykorzystane do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 5 maja 1998 r. i wygasło po tym dniu, a zawarte w skardze zarzuty naruszenia art. 65 w związku z art. 353¹ k.c. należy podzielić. Poza zakresem rozważań Sądu Apelacyjnego pozostały skutki prawne czynności prawnej zawartej przez pozwanego po wygaśnięciu pełnomocnictwa, uzasadniony jest zatem zarzut naruszenia prawa materialnego przez niezastosowanie art. 105 k.c. Wobec tego, że tej kwestii Sąd drugiej instancji nie rozważał, nie jest możliwe ani celowe odniesienie się do niej na tym etapie

postępowania. Zwrócić jedynie należy uwagę, że w zależności od tego, czy umowa przyrzeczona zostanie uznana za ważną czy nie, różna może być ocena roszczenia kondykcyjnego opartego na art. 405 k.c. Gdyby bowiem okazało się, że umowa nie jest ważna, skarżąca mogłaby dochodzić nawet wydania nieruchomości, skoro pozwany nie mógł skutecznie przenieść prawa użytkowania wieczystego na nabywcę, stosownie do zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*. Inna sytuacja miałaby miejsce, gdyby okazało się, że umowa przyrzeczona, zawarta po wygaśnięciu pełnomocnictwa, pozostała ważna. Wszystkie te kwestie wymagają rozważenia przez Sąd drugiej instancji.

Nie są natomiast zasadne te zarzuty podnoszone w skardze kasacyjnej, w myśl których do naruszenia art. 105 k.c. doszło przez uznanie, że pozwany został upoważniony przez skarżącą do zawarcia umowy przyrzeczonej, podczas gdy w zakresie pełnomocnictwa mieściło się jedynie podpisanie umowy, będące jedynie czynnością techniczną. Podpisanie umowy nie jest czynnością techniczną, jest to bowiem potwierdzenie, że podpisująca umowę osoba złożyła oświadczenie woli określonej treści. Upoważnienie do podpisania umowy zatem jest w istocie upoważnieniem do złożenia określonego oświadczenia woli.

Nie są też zasadne zarzuty naruszenia prawa procesowego. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku poddaje się kontroli kasacyjnej, nie narusza zatem art. 328 § 1 k.p.c. Przyznać należy, że ocena zeznań świadków okazała się nadmiernie lakoniczna, jednak uchybienie to nie wpłynęło na treść zaskarżonego orzeczenia. Podkreślenia wymaga, że konieczność uchylenia wyroku spowodowana została naruszeniem prawa materialnego, skoro poza sferą rozważań pozostały omówione wyżej kwestie. Ustalone bez należytego – zdaniem skarżącej - odwołania się do materiału dowodowego fakty w istocie nie dotyczą kwestii ważności umowy przyrzeczonej i kolejnych umów zawartych przez pozwanego, zatem nie istnieje potrzeba szczegółowego odnoszenia się do dotyczących ich zarzutów podnoszonych w skardze kasacyjnej.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c.