



Sygn. akt V CSK 536/11

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 15 listopada 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)

SSN Jan Górowski

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa "T. " Sp. z o.o. w K.

przeciwko J. P.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 15 listopada 2012 r.,

skargi kasacyjnej pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego

z dnia 7 lipca 2011 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu
Sądowi orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 10 marca 2011 r. Sąd Rejonowy utrzymał w mocy wydany przez ten Sąd w dniu 27 marca 2009 r. nakaz zapłaty, którym nakazano pozwanej, aby zapłaciła powódce 62 546,45 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia 7 stycznia 2007 r., z tytułu zwrotu zadatku.

Sąd ustalił, że pozwana była użytkownikiem wieczystym działki gruntu w W., oznaczonej nr 7. Użytkownikiem wieczystym sąsiadującej z nią działki gruntu nr 5 była spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., działająca pod firmą „A.”, w której udziały posiadali pozwana (250 udziałów) i M. R. (750 udziałów).

W dniu 20 grudnia 2005 r. pozwana zawarła z powódka w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży przysługujących jej udziałów w „A.”. Strony umowy zobowiązały się do przedstawienia niezbędnych dokumentów do zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym pozwana – do dołożenia wszelkich starań w celu uzyskania, na koszt powódki, ostatecznej i prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy, gwarantującej budowę na działkach nr 5 i 7 budynku usługowo-mieszkalnego. Strony ustaliły, że umowa zostanie zawarta w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się wspomnianej decyzji, jednak nie później niż do dnia 5 stycznia 2007 r. Powódka dała pozwanej – zgodnie z umową przedwstępną – zadatek w wysokości 62 546,45 zł. Uzgodniono, że w wypadku nieuzyskania decyzji o warunkach zabudowy do dnia 5 stycznia 2007 r. zadatek zostanie zwrócony w wysokości nominalnej w dniu 6 stycznia 2007 r. W razie zaś niezawarcia umowy przyrzeczonej w oznaczonym terminie z jakichkolwiek innych przyczyn zadatek podlegał regulacji zawartej w art. 394 k.c.

W dniu 20 grudnia 2005 r. powódka zawarła także z M. R. przedwstępną umowę sprzedaży przysługujących mu udziałów w spółce „A.”.

Również w dniu 20 grudnia 2005 r. powódka i pozwana zwarli w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 7. Strony zobowiązały się do przedstawienia niezbędnych dokumentów do zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym powódka zobowiązała się do złożenia na własny koszt wniosku o uzyskanie prawomocnej i ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy, gwarantującej budowę na działkach nr 5 i 7 budynku usługowo-mieszkalnego. Strony umowy ustaliły, że umowa

przyrzeczona zostanie zawarta po nabyciu przez powódkę wszystkich udziałów w spółce „A.”, w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się decyzji o warunkach zabudowy, jednak nie później niż dnia 5 stycznia 2007 r. Na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego powódka dała pozwanej także zadatek, podlegający – w wypadku nieuzyskania wspomnianej decyzji do dnia 5 stycznia 2007 r. – zwrotowi w nominalnej wysokości w dniu 6 stycznia 2007 r.

W dniu 20 grudnia 2005 r. została też zawarta umowa między powódką a pozwaną i M. R., w której powódka zobowiązała się za ustaloną cenę przenieść na rzecz pozwanej i M. R. własność lokali mieszkalnych wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej i własność miejsc postojowych w podziemnym parkingu w budynku usługowo-mieszkaniowym, który zamierzała wznieść na działkach nr 5 i 7., w terminie 14 dni od dnia uzyskania przez powódkę pozwolenia na użytkowanie tego budynku, nie później niż 4 lata od podpisania umowy.

Do dnia 5 stycznia 2007 r. nie uzyskano decyzji o warunkach zabudowy na działkach nr 5 i 7. Nie została też zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży przez pozwaną powódce posiadanych przez nią udziałów w spółce „A.”.

Sąd Rejonowy uznał, że zawarta przez strony umowa uzasadnia dochodzone roszczenie zwrotu zadatku. W umowie przedwstępnej sprzedaży udziałów w „A.” strony ustaliły bowiem jednoznacznie, że zadatek podlega zwrotowi w wypadku nieuzyskania do dnia 5 stycznia 2007 r. decyzji o warunkach zabudowy. Uregulowanie to wyłącza zwrot zadatku według zasad określonych w art. 394 k.c., gdyż ich zastosowanie przewidziano jedynie w wypadku niezawarcia umowy z innych przyczyn niż nieuzyskanie w określonym terminie wspomnianej decyzji. Zadaniem Sądu postanowienie umowne, że zadatek podlega zwrotowi na zasadach przewidzianych w art. 394 k.c. w razie niezawarcia umowy z jakichkolwiek innych przyczyn dotyczy sytuacji, w której mimo uzyskana decyzji o warunkach zabudowy do dnia 5 stycznia 2007 nie zawarto umowy przyrzeczonej z innych przyczyn. Sąd podkreślił, że obowiązek zwrotu zadatku w razie nieuzyskania decyzji o warunkach zabudowy w określonym czasie, nie został ograniczony jedynie do niezawarcia umowy z przyczyn, za które powódka

nie ponosi odpowiedzialności. Nie mają zatem znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy zarzuty pozwanej, że decyzja nie została wydana z powodów zawinionych przez powódkę.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanej.

Sąd odwoławczy podzielił stanowisko apelującej, że treść stosunku prawnego łączącego strony ukształtowała nie tylko jedna umowa (przedwstępna umowa sprzedaży udziałów), ale także zawarte w tym samym dniu pozostałe umowy (przedwstępna umowa sprzedaży użytkowania wieczystego działki nr 7 i warunkowa umowa zobowiązująca do ustanowienia odrębnej własności lokali). Jednakże konieczność – zdaniem Sądu – kompleksowej oceny treści stosunku prawnego nie podważa wyroku Sądu pierwszej instancji.

Według Sądu Apelacyjnego nie ulega wątpliwości, że zamiarem powódki było uzyskanie prawa do działek nr 5 i 7 (w drodze nabycia prawa użytkowania wieczystego i udziałów w spółce „A.”) w celu wzniesienia na nich budynku mieszkalno-użytkowego. Z kolei celem pozwanej było uzyskanie odpowiedniego wynagrodzenia za zbyte udziały i prawo użytkowania wieczystego, w postaci nie tylko świadczenia pieniężnego, ale również korzyści wyrażającej się nabyciem od powódki za „znacznie obniżoną” cenę (niższą od rynkowej) prawa odrębnej własności lokalu z miejscem postojowym w budynku, który miał zostać wniesiony na działkach nr 5 i 7. Oczekiwania stron mogły zostać zrealizowane jedynie wówczas, gdyby powódka nabyła prawo użytkowania wieczystego i wszystkie udziały w spółce „A.” a następnie wzniosła budynek mieszkalno-usługowy. Warunkiem niezbędnym do osiągnięcia tego celu było zaś, w ocenie stron, uzyskanie ostatecznej i prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy, gwarantującej budowę budynku mieszkalno-usługowego. Z wnioskiem o wydanie tej decyzji na swój koszt zobowiązała się wystąpić powódka, a pozwana – dołożyć wszelkich starań w celu uzyskania tej decyzji na koszt powódki. Zobowiązania te zostały zawarte w różnych umowach: zobowiązanie powódki w przedwstępnej umowie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, a zobowiązanie pozwanej w przedwstępnej umowie sprzedaży udziałów w spółce „A.”. Niewykonanie tych

obowiązków było równoznaczne z niewykonaniem zarówno jednej, jak i drugiej umowy przedwstępnej.

Nawiązując do prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w W., wydanego w sprawie XXIV C 267/09, którym oddalono powództwo „T.” sp. z o.o. w K. przeciwko J. P. o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli w celu wykonania zobowiązania wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki nr 7 i nieprawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 20 stycznia 2010 r., sygn. akt II C 74/10, z którego wynika, że Sąd Okręgowy w W. uznał, iż pozwana była uprawniona do odstąpienia od przedwstępnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego z powodu niezyskania do dnia 5 stycznia 2007 r. decyzji o warunkach zabudowy i zachowania zadatku, Sąd odwoławczy uznał – ze względu na powiązania między wszystkimi zawartymi umowami – że przyczyna odstąpienia od przedwstępnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego uzasadniała także odstąpienie pozwanej od przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w spółce „A.”. Nie oznacza to jednak, że pozwana jest uprawniona do zatrzymania zadatku, który otrzymała od powódki. Kwestę zwrotu zadatku z powodu stanowiącego przyczynę odstąpienia od przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w „A.” reguluje bowiem – jak trafnie przyjął Sąd pierwszej instancji – umowa (§ 5 akapit trzeci), a nie zasady przewidziane w art. 394 k.c., znajdujące zastosowanie w wypadku odstąpienia od umowy z przyczyn innych niż niezyskanie decyzji o warunkach zabudowy do dnia 5 stycznia 2007 r. (§ 5 akapit czwarty).

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pozwana zarzuciła naruszenie art. 394 § 1 k.c. oraz art. 233 § 1 i art. 365 § 1 k.p.c. Powołując się na te podstawy, wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności rozważenia wymaga zarzut nieważności postępowania, spowodowanej pozbawieniem pozwanej możliwości obrony swych praw, ponieważ jego uwzględnienie powoduje najdalej idące skutki procesowe (art. 386 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.). Ze skargi kasacyjnej wynika,

że skarżąca wspomnianej przyczyny nieważności postępowania dopatruje się w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji. Tymczasem w judykaturze przyjmuje się, że ze względu na charakter skargi kasacyjnej, będącej nadzwyczajnym środkiem zaskarżenia orzeczeń sądu drugiej instancji, Sąd Najwyższy nie jest uprawniony do badania w ramach bezpośredniej kontroli kasacyjnej, czy postępowanie przed sądem pierwszej instancji jest dotknięte nieważnością postępowania. Takie badanie – mające jednak charakter pośredni – byłoby natomiast możliwe, gdyby skarżąca zarzuciła w ramach drugiej podstawy kasacyjnej obrazę art. 386 § 2 k.p.c. przez nieuwzględnienie nieważności postępowania przed sądem pierwszej instancji (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 81, z dnia 12 maja 1998 r., UKN 36/98, OSNP 1999, nr 9, poz. 314, z dnia 14 grudnia 2001 r., V CKN 556/00, niepubl.). Nie ulega jednak wątpliwości, że skarga kasacyjna nie zawiera zarzutu naruszenia art. 386 § 2 k.p.c. Nieważność postępowania przed Sądem pierwszej instancji znajduje się zatem poza granicami zaskarżenia i uchyla się spod kontroli kasacyjnej (art. 398¹³ § 1 k.p.c.).

Chybiony jest także zarzut wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 233 k.p.c. albowiem zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów i oceny dowodów. W orzecznictwie wyjaśniono, że w wprowadzie przytoczony przepis nie wskazuje *expresis verbis* przepisów prawa, których naruszenie, w związku z ustaleniem faktów i przeprowadzeniem dowodów, może być przedmiotem zarzutów wypełniających drugą podstawę kasacyjną, jednakże nie ulega wątpliwości, że obejmuje on art. 233 k.p.c., regulujący zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2005 r., III CSK 13/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 76, wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2006 r., V CSK 11/06, z dnia 11 grudnia 2008 r., II CSK 356/06, z dnia 13 sierpnia 2008 r., I CSK 83/08 i z dnia 20 marca 2009 r., niepubl.)

Nieuzasadniony jest zarzut naruszenia art. 394 § 1 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą – zdaniem skarżącej – na tym, że „w jej następstwie przepis ten staje się martwym, bowiem niewykonanie umowy przez jedną ze stron nie powoduje żadnych ujemnych dla niej skutków”. Nie mogło dojść do wydania

zaskarżonego wyroku z naruszeniem przytoczonego przepisu przez jego błędną wykładnię przede wszystkim dlatego, że przepis ten – co jednoznacznie wynika z uzasadnienia zaskarżonego – nie był w sprawie stosowany. Sąd uznał bowiem, że zasady zwrotu zadatku regulują postanowienia umowne, a nie art. 394 k.c. Podnoszone zaś w skardze kasacyjnej argumenty zmierzające do podważenia tego stanowiska Sądu, uchylają się spod kontroli kasacyjnej, albowiem skarga nie zawiera zarzutu wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 65 k.c. Poza tym zarzut naruszenia art. 394 § 1 nie poddaje się kontroli kasacyjnej ze względu na wskazany przez skarżącą sposób jego naruszenia, gdyż uzasadnienie podstawy kasacyjnej nie zawiera wskazania, jakie elementy normy prawnej zawartej w art. 394 § 1 k.c. zostały – zdaniem skarżącej – źle zinterpretowane i na czym polega ich błędna wykładnia.

Naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. skarżąca dopatrzyła się w niezastosowaniu zasady związania prawomocnym orzeczeniem wskutek nieuwzględnienia w sprawie prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 7 marca 2008 r., sygn. akt XXIV 267/08 i wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 20 października 2010 r., sygn. akt II C 74/10, który uprawomocnił się dnia 7 listopada 2011 r. (po oddaleniu apelacji powódki), oraz z dnia 24 marca 2011 r., sygn. akt II C 469/09 (oddalono mim powództwo przeciwko M. R. o zwrot zadatku).

Rozstrzygając sprawę Sąd odwoławczy – wbrew stanowisku skarżącej – miał na względzie wyrok Sądu Okręgowego w W. z dnia 7 marca 2008 r. sygn. akt XXIV 267/08. Potwierdza to treść uzasadniania zaskarżonego wyroku, z której zdaje się wynikać (nie ma wyraźnego powołania się na art. 365 k.p.c.), że Sąd przyjął, iż ustanie łączącego strony stosunku prawnego również w sprawie niniejszej nastąpiło w taki sam sposób, jak w sprawie prawomocnie zakończonej (w drodze odstąpienia przez pozwaną od umowy przedwstępnej). Sąd nie przyjął natomiast związania znanym mu wyrokiem Sądu Okręgowego w K. z dnia 20 października 2010 r., sygn. akt II C 74/10, ponieważ w chwili orzekania był on nieprawomocny. Jednakże stan ten uległ zmianie, albowiem wspomniany wyrok, jak wynika ze skargi kasacyjnej, uprawomocnił się; Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 7 września 2011 r., sygn. akt I ACa 352/11, oddalił wniesioną od niego apelację. Fakt ten należało uwzględnić w postępowaniu kasacyjnym, gdyż Sąd Najwyższy –

zgodnie z art. 316 § 1 w związku z art. 398²¹ k.p.c. – wydaje wyrok na podstawie stanu rzeczy z chwili orzekania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 2001 r. I PKN 585/00, OSNP 2003, nr 14, poz. 334). To przesądza zaś o potrzebie dokonania w sprawie ustaleń, czy – jak zarzuciła skarżąca – wspomniany prawomocny wyrok ma prejudycjalne znaczenia dla oceny zasadności dochodzonego roszczenia o zwrot zadatku. W obu wspomnianych sprawach rozstrzygnięcia zapadły bowiem między tymi samymi stronami i na tle stosunku prawnego ukształtowanego tymi samymi umowami, w których tak samo zostały uregulowane zasady zwrotu zadatku. Nie do zaakrobienia byłaby więc sytuacja, w której w jednym postępowaniu zapadł wyrok oddalający powództwo o zwrot zadatku, a w drugim – uwzględniający takie powództwo (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2010 r., IV CSK 425/09, niepubl.). W literaturze i orzecznictwie przyjmuje się, że o prejudycjalnej naturze prawomocnego wyroku dla innego postępowania można mówić w wypadku, gdy w postępowaniu tym występują te same strony albo osoby objęte rozszerzoną prawomocnością orzeczenia, a ponadto między prawomocnym orzeczeniem a toczącą się sprawą zachodzi związek polegający na tym, że prawomocne orzeczenie oddziałuje na rozstrzygnięcie toczącej się sprawy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 2002 r., V CKN 1110/00 i z dnia 27 stycznia 2011 r., I UK 191/10, niepubl.). Reasumując, zarzut wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 365 § 1 k.p.c. należało uznać za uzasadniony.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji wyroku (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.).

