



Sygn. akt III CSK 73/12

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 16 listopada 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

SSN Irena Gromska-Szuster

w sprawie z powództwa A. S.

przeciwko T. O.-K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 16 listopada 2012 r.,

skargi kasacyjnej pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 8 czerwca 2011 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Powód A. S. wniósł o zasądzenie od pozwanej T. O.-K. kwoty 3.943.617,44 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu równowartości, według kursu walut NBP z dnia 1 grudnia 2009 r., uiszczonych zaliczek na poczet ceny sprzedaży oraz podwójnej wartości zadatku w związku z nie zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, przewidzianej w umowie przedwstępnej z dnia 29 marca 2008 r., zmienionej aneksem z dnia 16 października 2008 r.

Wyrokiem z dnia 4 listopada 2010 r., Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.074.001,28 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 18 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Ustalił, że strony zawarły w dniu 29 marca 2008 r., w zwykłej formie pisemnej, umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, na mocy której pozwana miała sprzedać powodowi nieruchomość położoną w Z. przy ul. B. 18 B, tzw. Willę T., dla której w Sądzie Rejonowym w . prowadzona jest księga wieczysta nr ..., za cenę 2.500.000 euro. W umowie strony ustaliły, że na poczet ceny był wręczony zatek w wysokości 20.000 zł, co stanowi równowartość 5.660 euro. Sprzedająca oświadczyła, że w dniu podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży, nieruchomość będzie wolna od wszelkich obciążeń. Umowa miała zostać zawarta w ciągu 5 miesięcy, czyli do dnia 29 sierpnia 2008 r. Pozostała część ceny, wynosząca 2.044.340 euro, miała zostać zapłacona w ten sposób, iż kwota 544.340 euro miała zostać zapłacona w dniu podpisania umowy sprzedaży, a kwota 1.500.000 euro w ciągu 4 lat od podpisania umowy, z tym że na wniosek kupującego termin zapłaty mógł zostać przedłużony o 1 rok, możliwa też była wcześniejsza zapłata tej kwoty. Strony przewidziały, że jeżeli którakolwiek z nich wycofa się z umowy przyrzeczonej, to będzie zobowiązana do zapłaty kary umownej w wysokości 150.000 euro. Zmiany, uzupełnienia, odstąpienie oraz jakiegokolwiek oświadczenia stron składane w związku z umową miały być dokonywane na piśmie pod rygorem nieważności.

Nieruchomość powódki była obciążona dwoma hipotekami przymusowymi na rzecz I. L., którego była dłużnikiem. Nakazem zapłaty z dnia 11 marca 2005 r.,

Sąd Okręgowy nakazał pozwanej T. O.-K. oraz jej mężowi H. K., aby zapłacili solidarnie na rzecz I. L. kwotę 701.664,97 zł oraz kwotę 16.295,55 zł. Postanowieniem z tego samego dnia, Sąd udzielił I. L. zabezpieczenia poprzez obciążenie nieruchomości T. O.-K., objętej księgą wieczystą ... prowadzoną przez Sąd Rejonowy, hipoteką przymusową do kwoty 747.147,22 zł. W postępowaniu sądowym toczącym się przed Sądem Okręgowym w N. (sygn. akt I C .../05), wywołanym sprzeciwem od wydanego nakazu zapłaty, w dniu 15 września 2006 r. strony tego postępowania zawarły ugodę, na mocy której T. O.-K. wraz z mężem H. K. zobowiązała się zapłacić na rzecz wierzyciela I. L. kwotę 141.000 USD, przy czym kwota ta miała być płatna w 7 ratach, sześć rat w kwotach po 22.000 USD, a ostatnia rata w kwocie 9.999 USD - płatne do 25-tego stycznia każdego następującego po sobie roku wraz z odsetkami, pierwsza rata miała być płatna do 25-tego stycznia 2007 r. Wierzytelność I. L., wynikająca z tej ugody, została zabezpieczona poprzez wpis hipoteki przymusowej w księdze wieczystej nr ... prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Z. do kwoty 50.000 USD. W przypadku sprzedaży nieruchomości, na której ustanowione zostało zabezpieczenie, niespłacona część wierzytelności wynikająca z ugody miała zostać wpłacona wierzycielowi w dniu sprzedaży. Strony ustaliły także, iż ugodą tą likwidują wszelkie roszczenia wynikające ze wspólnych przedsięwzięć gospodarczych podjętych do dnia zawarcia ugody. W sierpniu 2008 r. pozostawało pozwanej do spłaty z tytułu tego zadłużenia jeszcze 97.000 USD. I. L. wyraził na piśmie zgodę na wykreślenie hipoteki, które miało zostać złożone przez jego pełnomocnika do sądu po dokonaniu przez pozwaną spłaty całej należności. Dopiero w dniu 23 marca 2010 r. pozwana wniosła o stwierdzenie upadku zabezpieczenia ustanowionego postanowieniem z dnia 11 marca 2005 r. do kwoty 747.147,22 zł. Postanowieniem z dnia 9 kwietnia 2010 r. Sąd Okręgowy w N. stwierdził upadek tego zabezpieczenia z dniem 23 września 2006 r.

W dniu 29 czerwca 2008 r. strony zawarły umowę najmu, na mocy której powód został uprawniony do prowadzenia na terenie nieruchomości, będącej przedmiotem umowy przedwstępnej, działalności gospodarczej polegającej na wynajmie pokoi dla turystów. Najemca był zwolniony z zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, został obciążony obowiązkiem uiszczania opłat

okresowych oraz opłat za media. Umowa miała obowiązywać do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości. Pozwana udzieliła powodowi pełnomocnictwa do zarządzania przedmiotową nieruchomością oraz do podjęcia wszelkich czynności zmierzających do wykreślenia hipotek obciążających powyższą nieruchomość.

W 2008 r. powód rozpoczął w banku starania o uzyskanie kredytu w celu pokrycia reszty ceny nabycia nieruchomości. Do udzielenia kredytu bank wymagał wykreślenia hipotek obciążających nieruchomość. Gdyby doszło do wykreślenia hipotek powód mógł uzyskać żądany kredyt w kwocie 5 mln zł we wrześniu, październiku 2008 r. Powód uiszczył na rzecz pozwanej tytułem zadatku oraz tytułem zaliczki na poczet zapłaty przyszłej ceny łączną kwotę 498.544 euro, stanowiącą równowartość 2.054.001,28 zł oraz 20.000 zł, czyli łącznie 2.074.001,28 zł. Wpłaty poszczególnych kwot były dokonywane także po dniu 29 sierpnia 2008 r. z adnotacjami „do zadatku”.

Pismem z dnia 23 listopada 2009 r., powód zawiadomił pozwaną o wyznaczonym terminie podpisania umowy na dzień 1 grudnia 2009 r. w Kancelarii Notarialnej R. D. w W. Pozwana, która otrzymała pismo w dniu 26 listopada 2009 r., nie stawiała się na wyznaczony termin podpisania umowy. W związku z tym, pismem z dnia 1 grudnia 2009 r., powód powiadomił pozwaną o odstąpieniu od umowy i zwrócił się o zwrot podwójnej wysokości zadatku (900.000 euro) oraz kwot 41.110 euro i 22.000 USD uiszczonych tytułem części ceny sprzedaży, czyli łącznie kwoty stanowiącej równowartość kwoty 3.943.617,44 zł w terminie 3 dni od otrzymania pisma. W odpowiedzi na pismo powoda o wyznaczeniu terminu podpisania umowy na dzień 1 grudnia 2009 r. pozwana wystosowała w dniu 28 listopada 2008 r. do powoda pismo, w którym zawiadomiła go o wyznaczeniu terminu podpisania umowy na dzień 3 grudnia 2009 r. w Kancelarii Notarialnej U. O. w Z. Pozwana nie stawiała się na wyznaczony termin podpisania umowy. W piśmie z dnia 8 grudnia 2009 r., wytłumaczyła swoją nieobecność tym, że powód nie potwierdził przybycia na wyznaczony przez nią termin. W piśmie z dnia 15 grudnia 2009 r., które powód odebrał w dniu 28 grudnia, pozwana wciąż wyrażała gotowość zawarcia umowy z powodem. W piśmie z dnia 30 grudnia 2009 r. powód zaakcentował, że powodem niezawarcia umowy sprzedaży było niewykreślenie przez pozwaną obciążenia

hipotecznego z księgi wieczystej nieruchomości oraz niestawiennictwo u notariusza. Zaprzeczył, by przejął na siebie obowiązek uregulowania zobowiązania pozwanej względem wierzyciela hipotecznego I. L. W piśmie z dnia 11 stycznia 2010 r., które powód otrzymał 21 stycznia 2010 r., pozwana wyznaczyła powodowi nieprzekraczalny termin do dnia 25 stycznia 2010 r. na zawarcie umowy przyrzeczonej. Pismem z dnia 4 lutego 2010 r., pozwana odstąpiła od umowy z powodem z przyczyn zawinionych przez powoda i wezwała go do zapłaty kary umownej w wysokości 150.000 euro.

W październiku 2008 r. strony prowadziły ze sobą korespondencję drogą elektroniczną. W wiadomości mailowej z dnia 16 października 2008 r. powód wezwał pozwaną do podpisania aneksu i przesłania zeskanowanego dokumentu drogą elektroniczną. W dniu 20 października ponownie wystąpił o podpisanie aneksu w innej formie oraz pełnym imieniem i nazwiskiem. W dalszej korespondencji elektronicznej powód informował pozwaną o trudnościach z uzyskaniem kredytu i tym spowodowanym nie przesyłaniem kolejnych kwot na poczet ceny nieruchomości. W styczniu 2009 r. powód zaproponował jeszcze inny aneks do umowy, w którym cena nieruchomości została oznaczona na kwotę 7 mln zł, a zadatek na kwotę 2 mln zł. W treści maila powód informował, że zmiana została wprowadzona tylko na potrzeby umowy z bankiem, a strony miała obowiązywać pierwotna treść umowy. Pozwana nie podpisała własnoręcznie tego aneksu. W maju 2009 r. powód informował pozwaną o trudnościach finansowych, które miały tłumaczyć niespłacanie reszty ceny nieruchomości. W dniu 30 października 2009 r. pozwana poinformowała powoda drogą elektroniczną, że jest w Z. i wezwała go do zapłaty do dnia 10 listopada 2009 r., a jeżeli do tego czasu pieniądze nie zostaną uiszczone, pracownik powoda miał opuścić nieruchomość.

W listopadzie 2009 r. pozwany otrzymał pożyczkę od K. spółki z o.o. kwoty 380.000 zł z przeznaczeniem na sfinalizowanie zakupu nieruchomości w Z.

W listopadzie 2009 r. doszło do spotkania stron na terenie nieruchomości w Z., na której cały czas przebywał pracownik powoda. Strony rozmawiały na temat zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Powód był gotów nabyć nieruchomość,

o ile pozwana usunie obciążenie hipoteczne. Pozwana zarzucała powodowi zaleganie z wpłatą rat ceny uzgodnionych w umowie.

Pismem z dnia 20 kwietnia 2010 r., pozwana wystosowała do powoda ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty kwot: 215.500 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, 150.000 euro jako kary umownej, 7.790,63 zł jako należności za nieuiszczone opłaty za media i opłaty okresowe oraz 25.000 zł tytułem należności należnej po sprzedaży samochodu – w terminie 7 dni.

W ocenie Sądu Okręgowego, powództwo było częściowo uzasadnione. Żądanie zwrotu zaliczek wpłacanych na poczet ceny opierało się na tym, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, zatem świadczenie to, jako nienależne, powinno być zwrócone na podstawie art. 410 § 2 k.c. Powód uiszczał zaliczki na poczet ceny pomimo tego, że nie był związany umową przedwstępną, która obowiązywała go do dnia 29 sierpnia 2008 r. Strony nie dokonały skutecznego przedłużenia terminu związania tą umową. Wobec powyższego bezprzedmiotowe były także oświadczenia stron, powoda z dnia 1 grudnia 2009 r. oraz pozwanej z dnia 4 lutego 2010 r., o odstąpieniu od umowy. Zadatek związany z umową przedwstępną wynosił 20.000 zł, stanowiącą równowartość 5.660 euro. Nieuzasadnione były twierdzenia powoda, że zadatek wynosił 400.000 euro w związku z zawarciem w dniu 16 października 2008 r. aneksu do umowy przedwstępnej, który - wobec niezachowania przewidzianej w umowie przedwstępnej formy pisemnej pod rygorem nieważności dla dokonania jej zmiany - nie doprowadził do zmiany warunków umowy przedwstępnej, w tym co do zmiany wysokości przewidzianego w nim zadatku z kwoty 20.000 zł do kwoty 400.000 euro. Nie miała znaczenia okoliczność, że w tytułach części przelewów dokonywanych przez powoda na rzecz pozwanej była adnotacja „do zadatku”, co nie powodowało, że uiszczone kwoty należało traktować jako zadatek. Pozostałe więc kwoty wpłacone przez powoda traktować należało jako zaliczki na poczet ceny sprzedaży, które podlegają zwrotowi jako świadczenie nienależne.

Nie było uzasadnione żądanie, oparte na podstawie art. 394 k.c., zwrotu przez pozwaną podwójnego zadatku, gdyż umowa przyrzeczona nie została

zawarta z przyczyn, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony. Pozwana nie podjęła żadnych kroków zmierzających do wykreślenia hipotek obciążających nieruchomości w terminie, w którym miała zostać zawarta umowa właściwa. Dopiero pod koniec marca 2010 r. złożyła wniosek o stwierdzenie upadku zabezpieczenia z dnia 11 marca 2005 r. do kwoty 747.142,22 zł, a w dniu 9 kwietnia 2010 r. Sąd stwierdził upadek tego zabezpieczenia z dniem 23 września 2006 r. Pozwana zawarła z wierzycielem I. L. ugodę, z treści której wynika, że nie było w jej interesie zawieranie umowy sprzedaży nieruchomości, ponieważ byłaby wówczas zobowiązana do spłaty całego zadłużenia względem I. L. przed terminem spłaty ostatniej raty. Przedłużając pertraktacje z powodem, uzyskiwała środki na pokrycie rat tego zadłużenia. Pieniądze, które uzyskała od powoda, pozwana przeznaczyła jednak na zakup domu w Austrii. Nie podjęła zatem starań, by spłacić I. L. i doprowadzić do wykreślenia drugiej hipoteki ustanowionej na zabezpieczenie ugody. Pozwana nie ponosi jednak wyłącznej winy za niezawarcie umowy przyrzeczonej w wyznaczonym terminie. W tym czasie bowiem powód nie uiścił części ceny, którą miał obowiązek wpłacić. Z tych względów, zdaniem Sądu pierwszej instancji, obie strony zwlekały z wypełnieniem ich obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej. Uwzględniając powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 394 § 3 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powoda A. S. kwotę 20.000 tytułem zwrotu zadatku uiszczonego przez powoda przy zawieraniu umowy przedwstępnej oraz na podstawie art. 410 § 2 k.c. kwotę 2.054.001,28 zł, stanowiącą równowartość 498.544 euro, którą powód wykazał, że zapłacił pozwanej. Odsetki od uwzględnionej części roszczenia Sąd Okręgowy zasądził od dnia doręczenia pozwu pozwanej.

Wyrokiem z dnia 8 czerwca 2011 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelacje wniesione przez obie strony od wyroku Sądu Okręgowego. Uznał za prawidłowy stan faktyczny ustalony w sprawie przez Sąd pierwszej instancji z wyjątkiem ustalenia, że na dzień 29 sierpnia 2008 r. powód dysponował środkami niezbędnymi do zawarcia umowy przyrzeczonej. Prawidłowym było ustalenie, że powód nie był zobowiązany do spłacenia zadłużenia pozwanej i jej męża wobec I. L. Nie doszło bowiem do wstąpienia powoda w miejsce dłużnika (pозwanej) w rozumieniu art. 519 i nast. k.c. To na pozwanej ciążył obowiązek spłacania rat

wynikających z ugody zawartej z I. L. Do chwili spłaty tego zadłużenia nie było podstaw do wykreślenia hipoteki ustanowionej dla zabezpieczenia wierzytelności I. L. Iluzoryczna była też możliwość uzyskania kredytu przez powoda z uwagi na obciążające nieruchomości hipoteki. Po obu stronach umowy istniały powody by odwlekać zawarcie umowy przyrzeczonej. Po dniu 28 sierpnia 2008 r. strony podejmowały działania świadczące o tym, że nadal łączył ich stosunek zobowiązaniowy. Nie doszło jednak do zmiany wysokości zadatku, nie tylko z przyczyn dotyczących niezachowania odpowiedniej formy, ale także dlatego, że nie wykazano, aby taka była zgodna wola stron. Z tych przyczyn, Sąd Apelacyjny podzielił również ocenę Sądu pierwszej instancji, że odpowiedzialność za niewykonanie umowy przedwstępnej ponoszą obie strony.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wniosła pozwana, która zaskarżyła go w części, w jakiej oddalono jej apelację od wyroku Sądu Okręgowego w zakresie zaskarżonych przez pozwaną: pkt I tego wyroku, co do kwoty 1.864.710,88 zł, oraz pkt III i IV tego wyroku – w całości. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie przepisów:

- art. 60 k.c. w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c., art. 73 § 1 k.c. oraz art. 389 § 1 i 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie, co wyrażało się w uznaniu, że pomiędzy stronami nie istniało porozumienie co do sposobu spłaty hipoteki obciążającej nieruchomości oraz że nie doszło do prolongaty terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i modyfikacji warunków umowy przedwstępnej;
- art. 390 § 1 k.c. w zw. z art. 394 § 1 i 3 k.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie i nie uznanie, że wyłącznie powód uchylał się od zawarcia umowy przyrzeczonej, a w związku z tym pozwana jest uprawniona do zachowania wpłaconego przez powoda zadatku w wysokości 20.000 zł;
- art. 392 k.c. poprzez jego niezastosowanie oraz nie uznanie, że powód zobowiązał się przez umowę z pozwaną (czyli dłużnikiem) zwolnić ją od obowiązku świadczenia, przez co powód stał się odpowiedzialny względem pozwanej za to, że jej wierzyciel (I. L.) nie będzie żądał od pozwanej spełnienia świadczenia;

- art. 410 § 2 k.c. w zakresie, w jakim orzeczono na jego podstawie ponad żądanie wysunięte przez powoda, tj. ponad kwotę 229.857,44 zł.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżąca podniosła naruszenie:

- art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 187 k.p.c. poprzez wyrokowanie przez Sąd co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem i zasądzenie ponad żądanie, tj. w zakresie przewyższającym kwotę 229.857,44 zł, której zwrotu domagał się powód tytułem żądania zwrotu zaliczek na poczet ceny;

- art. 231 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. poprzez ich nieprawidłowe zastosowanie i dowolną ocenę dowodów, co doprowadziło do ustalenia (w zw. z art. 60 i art. 65 § 1 i 2 k.c. oraz art. 73 k.c.), że pomiędzy stronami nie zostały złożone oświadczenia woli świadczące, iż istniało porozumienie co do sposobu spłaty hipoteki obciążającej nieruchomość, oraz że nie doszło do prolongaty terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i modyfikacji warunków umowy przedwstępnej;

- art. 385 k.p.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i oddalenie apelacji pozwanej w całości, podczas gdy istniały podstawy do uwzględnienia apelacji oraz zmiany lub uchylenia zaskarżonego wyroku Sądu pierwszej instancji;

- art. 386 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy istniały przesłanki do uwzględnienia apelacji pozwanej oraz zmiany lub uchylenia zaskarżonego wyroku Sądu pierwszej instancji.

Pozwana wniosła o uchylenie wyroku Sadu Apelacyjnego w zaskarżonej części oraz wyroku Sądu Okręgowego z dnia 4 listopada 2010 r. w zakresie pkt I co do kwoty 1.864.710,88 zł oraz pkt III i IV w całości oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi pierwszej instancji lub równorzędnemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nieuzasadniony jest zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 187 k.p.c., spowodowanego zasądzeniem od pozwanej na rzecz powoda ponad żądanie określone w pozwie zapłaty przez pozwaną na rzecz powoda kwoty 229.857,44 zł tytułem zwrotu uiszczonych zaliczek na poczet ceny sprzedaży, kwoty

wyższej uwzględniającej wysokość kwot, które powód uiszczył na rzecz pozwanej, jak twierdził w pozwie, tytułem zadatku. Zapłaty pozostałej dochodzonej pozwem kwoty (3.713.760 zł) powód dochodził od pozwanej tytułem zwrotu równowartości podwójnego zadatku w łącznej kwocie 900.000 euro. Powód twierdził bowiem w pozwie, że strony zawarły umowę przedwstępną w dniu 29 marca 2008 r. - przewidującą zadatek w kwocie 20.000 zł - następnie zmienioną aneksem z dnia 16 października 2008 r., w którym przewidziano zadatek w kwocie 450.000 euro. Zakaz orzekania ponad żądanie dotyczy samego żądania (*petitum*) oraz jego podstawy faktycznej przytoczonej przez powoda w pozwie, ewentualnie później w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji (*causa petendi*), dla uzasadnienia zgłoszonego żądania. Wyrokując, sąd powinien orzec nie tylko o roszczeniu zgłoszonym w pozwie i w jego granicach, ale także w granicach podstawy faktycznej podanej przez powoda (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 18 marca 2005 r., II CK 556/04, OSNC 2006, nr 2, poz. 38, z dnia 16 czerwca 2010 r., I CSK 476/09, Lex nr 737242). Granice żądania w rozumieniu art. 321 § 1 k.p.c. określa przede wszystkim wysokość dochodzonych roszczeń, co oznacza, że sąd nie może uwzględnić roszczenia w większej wysokości niż żądał powód (zasądzić ponad żądanie). Przepis ten, określając granice wyrokowania, wskazuje również, że sąd nie może wyrokować co do rzeczy, która nie była przedmiotem żądania, czyli zasądzić coś innego niż strona żądała (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2010 r., III UK 20/10, Lex nr 694242). Sąd pierwszej instancji orzekł, a sąd drugiej instancji tego nie skorygował, o żądaniu pieniężnym, a więc o tym czego domagał się powód, i w granicach zgłoszonego żądania. Powództwo o zasądzenie kwoty 3.943.617,44 zł przy uwzględnieniu podstawy faktycznej powództwa, niezależnie od sposobu kwalifikacji charakteru prawnego świadczeń spełnionych przez powoda, obejmowało żądanie zwrotu przez pozwaną na rzecz powoda wszystkich kwot uiszczonych przez powoda na poczet ceny oraz tytułem zadatku na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 29 marca 2008 r. Określona w pozwie partycja dochodzonego roszczenia pieniężnego w łącznej kwocie 3.943.617,44 zł – na żądanie obejmujące zwrot zaliczek (kwoty 229.857,44 zł) oraz równowartość podwójnego zadatku (kwoty 3.713.760 zł) - była jedynie konsekwencją określonej oceny prawnej powoda

charakteru prawnego świadczeń spełnionych przez niego na rzecz pozwanej w następstwie przyjęcia przez powoda, że strony zawarły skutecznie, w dniu 16 października 2008 r., aneks do umowy przedwstępnej. Stanowiska tego nie podzieliły jednak Sądy obu instancji, które nie kwestionując nawet faktów wskazanych przez powoda na okoliczność zawarcia powołanego aneksu (treści korespondencji między stronami), przyjęły jednak, że aneks ten nie został skutecznie zawarty. Wyroki Sądów obu instancji nie opierały się więc na innej podstawie faktycznej powództwa niż wskazanej przez powoda w pozwie. Podstawę uwzględnionego powództwa stanowiły bowiem ustalenia o spełnieniu przez powoda świadczeń pieniężnych w postaci wpłat zaliczek oraz zadatku na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 29 marca 2008 r., przewidującej zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, która jednak nie doszła do skutku. Nie dochodzi do naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. w razie zasądzenia żądanej przez powoda kwoty zapłaconej na podstawie umowy przedwstępnej, według twierdzeń powoda tytułem zadatku, jeżeli wykładnia porozumienia stron prowadzi do wniosku, że była to zaliczka na poczet przyszłego świadczenia z umowy przyrzeczonej, do której zawarcia nie doszło. Sąd Okręgowy, a za nim także Sąd Apelacyjny, nie orzekły więc ponad żądanie zgłoszone w pozwie, lecz o zgłoszonym żądaniu i w jego granicach na podstawie odmiennej, od dokonanej przez powoda, oceny prawnej faktów przez niego wskazanych w pozwie dotyczących charakteru świadczeń spełnionych przez powoda. Wskazana przez stronę powodową podstawa prawna żądania nie jest przeszkodą do uwzględnienia żądania na innej podstawie prawnej, na podstawie faktycznej określonej pozwem, zgodnie z zasadą *da mihi factum, dabo tibi ius* (por. wyroki: z dnia 5 września 2002 r., II CKN 829/00, Lex4717 nr 55566, z dnia 15 kwietnia 2003 r., V CKN 115/01, Lex nr 407051, z dnia 18 marca 2005 r., II CK 556/04, OSNC 2006, nr 2, poz. 38, z dnia 24 maja 2007 r., V CSK 25/07, OSNC-ZD 2008, nr 2, poz. 32, z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 220/10, Lex nr 1129119, z dnia 18 sierpnia 2011 r., I CSK 44/11, Lex nr 1164717).

Zasądzenie przez sąd ponad żądanie z naruszeniem art. 321 § 1 k.p.c. – niezależnie od tego, że w rozpoznanej sprawie nie miało miejsca - nie oznacza, że wyłącznie z tej przyczyny dochodzi także do naruszenia normy prawa materialnego, który stanowił podstawę wyrokowania ponad zgłoszone żądanie. Nie jest bowiem

wykluczone, że ustalony w sprawie stan faktyczny uzasadnia, według właściwych, zastosowanych przez sąd, przepisów prawa materialnego, orzeczenie wykraczające ponad granice żądania. W takim przypadku, przeszkodę do wydania orzeczenia wykraczającego ponad granice żądania nie stanowią jednak przepisy prawa materialnego, lecz przepisy prawa procesowego (art. 321 § 1 k.p.c.). Z tej przyczyny nie był uzasadniony podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 410 § 2 k.c. spowodowany orzeczeniem na jego podstawie ponad żądanie wysunięte przez powoda, tj. ponad kwotę 229.857,44 zł (ściślej ponad kwotę 209.290,40 zł przy uwzględnieniu, że co do kwoty 20.567,04 zł powód nie wykazał zasadności swojego żądania dotyczącego zwrotu kwoty uiszczonej tytułem zaliczki na poczet ceny).

Nie był uzasadniony zarzut naruszenia art. 231 k.p.c. w zw. z art. 233 i art. 328 § 2 k.p.c. („w zw. z art. 60, art. 65 § 1 i 2 oraz art. 73 § 1 k.c.”), który w sposób bezpośredni zmierzał do podważenia oceny dowodów oraz przyjętych przez Sąd drugiej instancji ustaleń dotyczących złożenia przez strony oświadczeń woli świadczących – zdaniem skarżącej - o modyfikacji warunków umowy przedwstępnej i prolongacie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej oraz złożeniu oświadczeń woli świadczących o zawarciu przez strony porozumienia co do sposobu spłaty hipoteki obciążającej nieruchomości. Naruszenie tych przepisów skarżąca bowiem wiązała z uchybieniem przez Sąd Apelacyjny zasadom logicznego rozumowania oraz zasadom doświadczenia życiowego oraz poczynieniem ustaleń bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, w szczególności treści pełnej korespondencji stron. Zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c., podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Przepis ten nie wskazuje konkretnych przepisów, których naruszenia nie można skutecznie zarzucić w skardze kasacyjnej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto jednak, że ze względu na omawianą regulację nie można skargi kasacyjnej oprzeć na zarzucie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. określającego zasadę swobodnej oceny dowodów, według której sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przepis ten dotyczy bezpośrednio oceny dowodów, co należy do sądów *meriti* i nie jest objęte kontrolą

kasacyjną (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 23 listopada 2005 r., III CSK 13/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 76, z dnia 26 kwietnia 2006 r., V CSK 11/06, Lex nr 230204, z dnia 29 marca 2007 r., II PK 231/06, OSNP 2008, nr 9-10, poz. 124 oraz z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 579/07, Lex nr 393889). Zatem, nieskuteczne jest kwestionowane w skardze kasacyjnej - w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. – oceny dowodów Sądu drugiej instancji. Wprawdzie w skardze kasacyjnej pozwana powołała się ogólnie na art. 233 k.p.c., ale jego uzasadnienie prowadzi do wniosku, że zarzut dotyczy wyłącznie art. 233 § 1 k.p.c., dotyczącego sposobu oceny dowodów, a nie przepisu zawartego w art. 233 § 2 k.p.c. dotyczącego konsekwencji wynikających z odmowy przedstawienia przez stronę dowodu lub przeszkodom stawianym przez nią w jego przeprowadzeniu wbrew postanowieniu sądu.

Ze względu na treść powołanego wyżej art. 398³ § 3 oraz art. 398¹³ § 2 k.p.c., według którego w postępowaniu kasacyjnym Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego wyroku, nie jest możliwe również kwestionowanie w postępowaniu kasacyjnym ustaleń faktycznych Sądu drugiej instancji poprzez podniesienie zarzutu naruszenia przepisów postępowania dotyczących możliwości dokonywania przez sądy ustaleń metodami „bez dowodowymi”, w tym na podstawie zastosowania domniemań faktycznych na podstawie art. 231 k.p.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2006 r., V CSK 146/06, niepubl., oraz wyroki: z dnia 10 stycznia 2008 r., IV CSK 404/07, nie publ., z dnia 5 września 2008 r., I CSK 117/08, Lex Polonica nr 2027996, z dnia 7 listopada 2008 r., II CSK 289/2008, Lex Polonica nr 2300272, z dnia 17 października 2012 r., I CSK 130/12, nie publ.) Fakty ustalone tą metodą tworzą bowiem, łącznie z ustaleniami dokonanymi na podstawie przeprowadzonych dowodów, podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Kontrola przez Sąd Najwyższy poprawności - z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania, wiedzy i doświadczenia życiowego - wniosków wyprowadzonych przez sąd drugiej instancji przy przyjęciu określonych założeń faktycznych wynikających z innych faktów, stanowiących podstawę oceny, czy określone fakty można uznać za wynikające z domniemania faktycznego, w istocie oznaczałaby wkroczenie kontroli kasacyjnej

w dziedzinę dotyczącą oceny dowodów i ustaleń faktycznych, która została zastrzeżona dla sądów *meriti*.

Skoro w ramach postępowania kasacyjnego nie można dokonać oceny zasadności zarzutów naruszenia art. 231 i art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie prawidłowości oceny dowodów oraz ustaleń faktycznych dokonanych na podstawie domniemań faktycznych nieskuteczny jest również zarzut naruszenia tych przepisów powiązany z zarzutem naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w postępowaniu kasacyjnym może stanowić skuteczną podstawę skargi kasacyjnej jedynie wyjątkowo, gdy uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia jest sporządzone na tyle wadliwie, że uniemożliwia przeprowadzenie kontroli kasacyjnej (wyroki: z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, nie publ., z dnia 19 sierpnia 2010 r., IV CSK 80/10, nie publ., z dnia 5 października 2011 r., II PK 42/11, nie publ., z dnia 9 lutego 2012 r., I UK 248/11, niepubl. oraz postanowienia: z dnia 21 stycznia 2010 r., I CSK 209/09, nie publ., z dnia 21 września 2011 r., I CSK 652/10, nie publ., z dnia 14 lutego 2012 r., II PK 139/11, nie publ.). Z tej przyczyny, zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. (prawidłowo w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., którego zaniechano wskazania w skardze kasacyjnej), mógłby stanowić uzasadnioną podstawę skargi kasacyjnej gdyby został powiązany z innymi zarzutami naruszenia prawa procesowego (ewentualnie prawa materialnego), których ocena jest dopuszczalna w postępowaniu kasacyjnym, a której dokonanie byłoby niemożliwe lub znacznie utrudnione ze względu na wady uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia sądu drugiej instancji, np. gdyby zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. został powiązany z zarzutem naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. (w razie zarzutu pominięcia odniesienia się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku do podniesionych w apelacji zarzutów dotyczących oceny dowodów) lub z zarzutem naruszenia art. 382 k.p.c., czy art. 316 k.p.c. (w razie nieuwzględnienia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku oceny części dowodów przeprowadzonych przed sądami obu instancji). W konsekwencji, skarga kasacyjna nieskutecznie zmierzała do podważenia na podstawie zarzutu naruszenia art. 231 k.p.c. w zw. z art. 233 i art. 328 § 2 k.p.c., ustaleń dokonanych przez Sąd Apelacyjny, że pomiędzy stronami nie zostały złożone oświadczenia woli, które mogłyby świadczyć

o zawarciu pomiędzy nimi porozumienia co do sposobu spłaty hipoteki obciążającej nieruchomości oraz modyfikacji warunków umowy przedwstępnej.

Nie jest także trafny zarzut naruszenia art. 60 k.c. w zw. z art. 65 § 1 i 2, art. 73 § 1 oraz art. 392 k.c. przez nie uznanie, że powód zobowiązał się przez umowę z pozwaną zwolnić ją od obowiązku świadczenia wobec jej wierzyciela (I. L.) przy uwzględnieniu dokonanych w sprawie ustaleń oraz uznaniu za nieskutecznego omówionego wcześniej zarzutu naruszenia art. 231 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. Konstrukcja tego zarzutu opiera się na kwestionowaniu oceny dowodów przeprowadzonej przez Sąd Apelacyjny oraz dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych, w szczególności przez odwołanie się do wybranych przez pozwaną dowodów przeprowadzonych w sprawie. Mimo że zasadnie podnosi się w skardze kasacyjnej, iż umowa o zwolnienie dłużnika od obowiązku świadczenia (art. 392 k.c.) nie wymaga zachowania szczególnej formy, to ustalona podstawa faktyczna nie pozwala na stwierdzenie, że strony zawarły umowę, w której powód zobowiązał się wobec pozwanej, że zwolni ją od obowiązku świadczenia wobec jej wierzyciela. Odnośnie do tego zarzutu dodatkowo należy zwrócić uwagę na niekonsekwentne stanowisko samej pozwanej dotyczące treści zawartego między stronami porozumienia. Pozwana podnosiła bowiem niekonsekwentnie w skardze kasacyjnej raz, że strony uzgodniły, iż powód przejmie na siebie zobowiązanie spłaty wierzyciela hipotecznego (umowa o zwolnienie dłużnika od obowiązku świadczenia na podstawie art. 392 k.c.), innym zaś razem, iż powód jedynie miał przekazać pozwanej odpowiednio wcześniej kwoty pozwalające pozwanej spłacić jej wierzyciela (tj. że zmodyfikowano treść umowy przedwstępnej w zakresie terminu wypełnienia przez strony swoich zobowiązań warunkujących zawarcie umowy przyrzeczonej). W szczególności z fragmentu uzasadnienia skargi kasacyjnej (str. 19) wynika, że pozwana „stwierdziła po ustaleniach z A. S., że prolonguje powodowi termin do wpłacenia reszty wymagalnej ceny, a wierzytelność hipoteczną będzie spłacać z nadejściem terminu wymagalności poszczególnych rat, do czasu aż A. S. wpłaci pieniądze warunkujące zawarcie umowy przyrzeczonej (550.000 Euro). Po wpłaceniu powyższej kwoty, pozwana miała natychmiast spłacić L. i złożyć wniosek o wykreślenie hipoteki (...)”. Powołane wyżej stanowisko samej skarżącej, zawarte w skardze kasacyjnej, pozostaje w

sprzeczności z podniesionym zarzutem naruszenia art. 392 k.c. na skutek nie przyjęcia, że powód zobowiązał się wobec pozwanej, że dłużnik pozwanej nie będzie dochodził od niej należnej mu wierzytelności.

Nieskuteczność wcześniej ocenionych zarzutów naruszenia prawa procesowego ma decydujące znaczenie także dla uznania za niezasadnego zarzutu naruszenia prawa materialnego: art. 60 k.c. w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c., art. 73 § 1 oraz art. 389 § 1 i 2 k.c. i art. 392 k.c. Zarzut naruszenia tych przepisów nie jest bowiem uzasadniony przy uwzględnieniu ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Konstrukcja podniesionego zarzutu naruszenia prawa materialnego nie opiera się bowiem na stanie faktycznym ustalonym w sprawie, lecz zakłada stan faktyczny, który, zdaniem skarżącej, powinien zostać ustalony. Tymczasem zarzut naruszenia prawa materialnego nie może zmierzać do kwestionowania ustaleń faktycznych lub do ich uzupełnienia. Ponadto zarzut naruszenia art. 60 k.c. w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c., art. 73 § 1 oraz art. 389 § 1 i 2 k.c. – w zakresie zmierzającym do podważenia oceny, że nie doszło do modyfikacji postanowień umowy przedwstępnej - jest niezasadny przy uwzględnieniu ustalenia, że umowa przedwstępna zawarta w dniu 29 marca 2008 r. przewidywała, że jej zmiana może nastąpić tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Sądy obu instancji, uznając nieskuteczność zmiany umowy przedwstępnej – która przewidywała, że jej zmiana wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności - powołały się na treść art. 77 § 1 k.c. (w tej części Sąd Apelacyjny nie korygował bowiem oceny Sądu pierwszej instancji), według którego uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Przepis ten ustanawia zasadę tożsamości formy czynności modyfikującej oraz czynności modyfikowanej. Jednakże przepis ten nie jest przeszkodą do ustanowienia przez strony w umowie, w tym przypadku w umowie przedwstępnej, surowszej formy wymaganej od czynności modyfikującej niż strony przyjęły dla czynności modyfikowanej. Jak stanowi art. 76 k.c., jeżeli strony zastrzegły w umowie, że określona czynność prawna między nimi powinna być dokonana w szczególnej formie, czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy. Dotyczy to więc także takiej sytuacji, która miała miejsce w ustalonych okolicznościach, gdy ustawa w odniesieniu do umowy przedwstępnej

nie przewiduje szczególnych wymagań co do formy, a strony przewidziały w umowie przedwstępnej zawartej w zwykłej formie pisemnej, że jej zmiana może nastąpić jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W takim przypadku, strony mogły dokonać skutecznie zmiany warunków umowy przedwstępnej tylko w razie dochowania ustalonych przez siebie warunków dotyczących szczególnej formy, w jakiej mogła nastąpić zmiana umowy przedwstępnej. Niezależnie jednak od kwestii związanej z niezachowaniem odpowiedniej formy dla zmiany zawartej umowy przedwstępnej, Sąd Apelacyjny wykluczył, aby treść korespondencji między stronami świadczyła o tym, iż zgodnym zamiarem stron było uwolnienie pozwanej od przewidzianego w umowie przedwstępnej obowiązku doprowadzenia do zwolnienia nieruchomości z obciążeń. Także więc przy hipotetycznym założeniu, że strony mogły po dniu 29 sierpnia 2008 r. zawrzeć nową umową przedwstępną, w ustalonym stanie faktycznym nie było podstaw do przyjęcia, aby w zakresie dotyczącym warunków zawarcia umowy przyrzeczonej, treść tej umowy różniła się od umowy przedwstępnej zawartej w dniu 29 marca 2008 r.

Odnosnie do ewentualnej modyfikacji terminu zawarcia umowy przyrzeczonej należy wskazać, że upływ przewidzianego w umowie przedwstępnej o słabszym skutku terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej nie powodował, tak jak to przyjął Sąd Okręgowy, że umowa ta wygasła, lecz jedynie to, że strona uprawniona nie mogła dochodzić roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej w drodze przymusowej (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1960 r., II CR 1239/60, OSNCK 1961, nr 4, poz. 126 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 1961 r., III CO 23/61, OSNC 1962, nr 3, poz. 117). Po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej sytuacja prawna strony uprawnionej jest więc podobna do tej, jaka ma miejsce w przypadku zobowiązania naturalnego; możliwe jest zawarcie umowy przyrzeczonej, nie jest natomiast możliwe przymusowe doprowadzenie do tego w drodze przymusowej poprzez wniesienie powództwa o zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej tej strony, która uchyla się od jej zawarcia. Strona uprawniona, może dochodzić jedynie naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 k.c.). Także więc po upływie terminu przewidzianego w umowie przedwstępnej, mimo niemożliwości przymusowego doprowadzenia do

zawarcia umowy przyrzeczonej, strony powinny podejmować odpowiednie czynności umożliwiające zawarcie tej umowy. Ustalenia dokonane w sprawie były jednak tego rodzaju, że również w terminie wskazanym przez pozwaną, kiedy, zdaniem skarżącej, strony miały zawrzeć umowę przyrzeczoną, żadna z nich nie wykonała tych czynności, od których zależało zawarcie tej umowy. Nastąpiło to z przyczyn, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony; powód z powodu braku zapłaty całości umówionego świadczenia na poczet ceny sprzedaży, pozwana z powodu niedoprowadzenia do zwolnienia nieruchomości z obciążeń. Dlatego za bezzasadny należało uznać także zarzut naruszenia art. 390 § 1 k.c. w zw. z art. 394 § 1 i 3 k.c. poprzez nie uznanie, że wyłącznie powód uchylał się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Ostatecznie więc za nieuzasadnione należy także uznać zarzuty naruszenia art. 385 i art. 386 k.p.c. Zarzut naruszenia tych przepisów nie może bowiem stanowić samodzielnej podstawy uzasadniającej uwzględnienie skargi kasacyjnej w sytuacji, gdy pozostałe zarzuty naruszenia prawa procesowego i materialnego okazały się bezzasadne (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 2011 r., III CSK 330/10, Lex nr 885041).

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną jako bezzasadną.