



Sygn. akt V CSK 162/12

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Anna Owczarek (przewodniczący)

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa K. K.-J., H. P. i M. P.

przeciwko S. R. Sp. z o.o. w W.

o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych: [...],[...] z rzeczywistym stanem prawnym,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 6 lutego 2013 r.,  
skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Okręgowego  
z dnia 12 października 2011 r.,

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

Uzasadnienie

Powództwo M. P., H. P. i K. K.-J. skierowane przeciwko S. R. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. o uzgodnienie treści dziewięciu wymienionych ksiąg wieczystych, prowadzonych przez Sąd Rejonowy z rzeczywistym stanem prawnym przez zarządzenie wykreślenia wpisów hipoteki umownej łącznej kaucyjnej do kwoty 2200000 zł, zabezpieczającej wierzytelność pozwanej zwrotu zadatku w pojedynczej lub podwójnej wysokości wraz z ewentualnymi odsetkami umownymi w wysokości maksymalnych odsetek umownych, w wypadku uchybienia terminu płatności i kosztów dochodzenia roszczenia, zgodnie z umową przedwstępną sprzedaży z dnia 24 sierpnia 2007 r., zostało uwzględnione wyrokiem Sądu Rejonowego z dnia 27 kwietnia 2011 r.

Po rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji pozwanej Sąd Okręgowy zaskarżonym wyrokiem zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że powództwo oddalił.

Rozstrzygnięcie to oparte zostało na następujących ustaleniach i wnioskach:

Prawo własności nieruchomości położonej przy ul. G. [...] w W., obejmującej działkę nr 30/6, przysługuje Skarbowi Państwa, a jej użytkownikami wieczystymi są M. P. i H. P. na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej w 9/10 częściach oraz K. K.-J. w 1/10 części, którzy są także właścicielami, w takich samych częściach, znajdujących się na tej nieruchomości, wyodrębnionych lokali niemieszkalnych - garaży i pomieszczeń gospodarczych. Powodowie nabyli te prawa w dniach 24 maja i 13 lipca 2007 r. od K. M. i U. M., a małżonkowie P. w dniu 15 kwietnia 2010 r. udział w 1/10 części od T. L. Dla tych lokali i udziałów w prawie użytkowania wieczystego prowadzone są przez Sąd Rejonowy w W. księgi wieczyste, w których wpisana jest hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 2200000 zł na rzecz pozwanej jako zabezpieczenie zwrotu zadatku w pojedynczej lub podwójnej wysokości wraz z ewentualnymi odsetkami umownymi w wysokości maksymalnych odsetek ustawowych. Obszar P., w którym znajduje się ulica G., objęty jest planem zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą nr XVII/592/00 Rady Miasta W. z dnia 20 stycznia 2000r. Przewiduje on, że przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić

wymagania z zakresu zabytków archeologicznych, gdyż cały teren jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej „OW”; szczególnej uwagi wymagają obszary poddane pod obserwację archeologiczną, ponadto rejon ulic, w tym ulicy G., jako rejonu dawnego cmentarza żydowskiego. tereny zielone przeznaczone do objęcia ochroną ze względów konserwatorskich, przewidziane do odtworzenia – dotyczące terenów dawnego cmentarza żydowskiego. Działka nr 30/6 zajmuje teren oznaczony w planie jako B4.4, dla którego wyznaczone zostało użytkowanie z przeznaczeniem dla funkcji centrotwórczej i nakazane wyburzenie istniejących garaży oraz realizację zabudowy obrzeżnej o wysokości 5-6 kondygnacji. W części rysunkowej planu działka nr 30/6 oznaczona jest jako ciąg pieszy ograniczający przestrzeń dawnego cmentarza żydowskiego. Obszar znajdujący się za tą działką (budynki, ich podwórze i boisko), oznaczony w planie B.4.1., przewidziany został do użytkowania obejmującego funkcję mieszkaniową i usług komercyjnych, wbudowanych w partery budynków. Obok tej działki, wzdłuż ulicy G. znajduje się teren oznaczony w części graficznej planu jako B.4 3 i opisany jako zdewastowane tereny zielone przeznaczone do odtworzenia (dawny cmentarz żydowski). W końcowej części wypisu zastrzeżono, że posiada on jedynie charakter informacyjny i zawiera skrótowe dane o możliwości oraz zasadach inwestowania na terenie wskazanym we wniosku i może nie obejmować wszystkich wymagań dotyczących sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, należy zatem zapoznać się z pełnym tekstem planu. Wypis i wyrys z tego planu oznaczony numerem [...] wydany został poprzednikowi prawnemu powodów K. M. w dniu 16 kwietnia 2007 r. Przed drugą wojną światową przy ulicy G. znajdował się cmentarz żydowski, na którym pierwszego pochówku dokonano w 1761 r., a ostatniego w 1856 r. i wtedy nekropolia została zamknięta. W pierwszej połowie XX wieku gmina żydowska odstąpiła władzom miejskim część dawnego cmentarza, przeznaczoną na cele komunalne. W 1908 r., w związku z przebudową ulicy D., powierzchnia cmentarza została podzielona na dwie części – większą pomiędzy ulicą G. i D. – mniejszą, obejmującą część obecnego Pl.K. Po raz drugi zmniejszono obszar cmentarza w 1937 r., kiedy Gmina Żydowska sprzedała miastu teren przy pl. K. Szczątki zmarłych przeniesione zostały na główny teren cmentarza. Na mapie ewidencyjnej z okresu przedwojennego teren pomiędzy ulicą G. a ulicą D.

oznaczony jest jako zamknięty cmentarz Gminy Żydowskiej. U zbiegu ulic M./P. i G. znajdował się budynek dawnej dyrekcji kolei. Obecna działka, zabudowana garażami, znajdowała się częściowo pod tym budynkiem. Teren po dawnym cmentarzu zagospodarowano w latach sześćdziesiątych XX wieku. W aktach archiwum Urzędu Miejskiego nie ma dokumentów dotyczących cmentarza przy ul. G., w szczególności decyzji w sprawie użycia terenu cmentarza na inny cel. Gmina Wyznaniowa Żydowska nie wydawała zgody na zmianę sposobu zagospodarowania terenu dawnego cmentarza. Realizacja prac ziemnych w tym rejonie poprzedzona być musi przeprowadzeniem ratowniczych, wyprzedzających prac archeologiczno-antropologicznych, obejmujących ekshumację zwłok, za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jedynym wspólnikiem pozwanej Spółki jest A. D. L. – Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą na Cyprze, a jej wspólnikami są cztery osoby zamieszkałe w Izraelu i Spółka A. S. Ltd. z siedzibą w Izraelu. Pozwana należy do grupy kapitałowej S. C. D. skupiającej spółki tworzone dla realizacji różnych przedsięwzięć inwestycyjnych, w tym także na terenie Polski. Zarządzanie grupą należy do S. M. S. D. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, której wspólnikiem jest również Spółka A., realizowała inwestycję w W. przy ulicy K. Przedmiot działalności pozwanej obejmuje między innymi kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, projektowanie budowlane, urbanistyczne, wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. wykonywanie pozostałych robót wykończeniowych, zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie nieruchomościami.

Po nabyciu lokali i prawa do gruntu powód zlecił przygotowanie koncepcji architektonicznej zabudowy działki budynkiem mieszkalnym, zainteresował się również jej sprzedażą, po uzyskaniu informacji, że pozwana byłaby skłonna nabyć tę nieruchomość, ponieważ poszukiwała na terenie W. możliwości wykonania inwestycji mieszkaniowej lub biurowej. Sprawę ze strony pozwanej prowadziła A. P., będąca dyrektorem operacyjnym Spółki S. M. Powód przekazał pozwanej żądane dokumenty, w tym koncepcję architektoniczną, wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wypisy z ksiąg wieczystych. Z uwagi na potrzebę uporządkowania wpisów w księgach wieczystych

doszło do zawarcia w dniu 24 sierpnia 2007 r. umowy przedwstępnej. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników pozwanej w uchwale nr 1 z dnia 24 sierpnia 2007 r. wyraziło zgodę na nabycie przez nią lokali niemieszkalnych i prawa użytkowania wieczystego gruntu. W umowie przedwstępnej strony określiły cenę sprzedaży na kwotę 6680000 zł (§ 2 ust. 1). Uzgodniły, że do zawarcia umowy przyrzeczonej dojdzie w terminie 14 dni po doręczeniu pozwanej przez sprzedających odpisów z ksiąg wieczystych, potwierdzających ziszczenie się warunku opisanego w § 5 ust. 1 litera a, lecz nie później niż do dnia 31 grudnia 2007 r. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony miały ustalić wspólnie, a w przypadku niemożności uzgodnienia go, prawo wyznaczenia terminu przyznano pozwanej, przy czym, w razie niewyznaczenia go przez pozwaną, uprawnienie do dokonania tego przyznano sprzedającym. W dniu zawarcia umowy przedwstępnej pozwana wpłaciła na konto depozytowe notariusza kwotę 952000 zł, która miała być wypłacona sprzedającym w dniu okazania przez nich wypisu aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o ustanowieniu umownej hipoteki kaucyjnej łącznej do najwyższej kwoty 2200000 zł, na rzecz pozwanej celem zabezpieczenia zwrotu zadatku w pojedynczej lub podwójnej wysokości wraz z ewentualnymi odsetkami w wysokości maksymalnych odsetek umownych; kwota ta stanowiła zadatek. Sprzedający mieli prawo zatrzymać zadatek, jeśli nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie kupującej. Zawarcie umowy uzależnione zostało od prawomocnego wpisu sprzedających jako współwłaścicieli w księgach wieczystych, stanu wolnego lokali i nieruchomości wspólnej od jakichkolwiek obciążeń poza prawami i roszczeniami ustanowionymi na rzecz kupującej celem zabezpieczenia zwrotu zadatku. Pozwana zmieniła koncepcję wykorzystania terenu na wzniesienie budynku biurowego. Zwróciła się do Spółki AK. o określenie wymaganych robót archeologicznych. Uzyskała informację, że cały teren przy ulicy G. stanowił niegdyś cmentarz żydowski, co ustaliła podczas prac wykonywanych przy Pl. K. Na zlecenie pozwanej Spółka AK. opracowała raport, ale nie przeprowadziła badań archeologicznych. Wspólnicy Spółki A. zdecydowali, że jeśli szczegółowe badania potwierdzą informacje uzyskane od Spółki AK., to należy wypowiedzieć umowę, ponieważ zgoda na zakup nieruchomości zostanie wycofana. Objęcie działki

terenem cmentarza żydowskiego stanowiło przeszkodę dla wspólników Spółki A., z uwagi na zasady wyznawanej przez nich wiary, w tym powinność poszanowania miejsca świętego, co wyłącza wykorzystanie go na inne cele niż grzebalne. Również i Związek Wyznaniowych Gmin Żydowskich nie może wyrazić zgody na zmianę przeznaczenia cmentarza. Pozwana poinformowała powoda w piśmie z dnia 21 listopada 2007 r., że wyznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie może nastąpić przed przedłożeniem odpisów z ksiąg wieczystych oraz jednoznacznym potwierdzeniem, czy nieruchomości leży poza terenem byłego cmentarza. Mimo wezwań ze strony powodów pozwana nie wyznaczyła terminu zawarcia umowy i nie stawiała się na wyznaczony przez nich termin na dzień 31 grudnia 2007 r. Pismem z dnia 20 grudnia 2007 r., podpisanym w obecności notariusza, pozwana poinformowała powodów, że uchyła się od skutków oświadczenia woli złożonego w akcie notarialnym z dnia 24 sierpnia 2007 r., obejmującym przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, ponieważ złożone było pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej, polegającego na mylnym przekonaniu, że na działce nr 30/6 nie był położony cmentarz żydowski, lecz ciąg pieszy ograniczający przestrzeń tego cmentarza i może być wykorzystana zgodnie z określonym w umowie przeznaczeniem na cele mieszkalne i usługi komercyjne. Zlokalizowany na niej cmentarz nigdy nie został zlikwidowany i znajdujących się tam szczątków zmarłych nie ekshumowano. Wiedzę tego dotyczącą powzięła już po zawarciu umowy. Błąd był wywołany przez powodów, ponieważ z dostarczonych przez nich dokumentów fakt ten nie wynikał. Pozwana wezwała powodów do zwrotu zadatku do dnia 7 stycznia 2008 r. Powodowie zaprzeczyli działaniu pozwanej pod wpływem błędu, wezwali ją ponownie do zawarcia umowy w dniu 11 stycznia 2008 r., a po bezskutecznym upływie tego terminu złożyli przed notariuszem w dniu 14 lutego 2008 r. oświadczenie o odstąpieniu od umowy i zatrzymaniu wpłaconego zadatku. Kolejna wymiana pism nie doprowadziła do uzgodnienia stanowisk.

Sąd pierwszej instancji uznał, że uchylenie się pozwanej od skutków prawnych oświadczenia zawartego w umowie nie spełnia przesłanek z art. 84 § 1 k.c. Kwestia położenia nieruchomości w obszarze dawnego cmentarza żydowskiego nie miała żadnego związku z przedmiotem transakcji. Lokalizacja

cmentarza nie była dla pozwanej okolicznością nową i zaskakującą. Zestawienie map aktualnych i przedwojennych wskazuje, że przebieg, rozkład i szerokość ulicy G. nie odbiegają od parametrów przedwojennej, ma ona w dalszym ciągu tę samą nawierzchnię. Po stronie numerów parzystych, przeciwnej do spornego terenu, zabudowana jest zwartym szeregiem budynków pochodzących z okresu przedwojennego. Część aktualnych zabudowań garażowych na działce nr 30/6 pokrywa się z częścią przedwojennego naroża budynku dyrekcji klei. Określenie „ciąg pieszy ograniczający przestrzeń dawnego cmentarza żydowskiego”, zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego z 2000 r. mogło dotyczyć jedynie chodnika po tej stronie ulicy, do którego przylegał cmentarz, bo nie było tam żadnego innego chodnika. Plan wskazuje na koncepcję zagospodarowania obszaru dawnego cmentarza i jego otoczenia, a nie rzeczywiste umiejscowienie cmentarza i jego granic. Pozwana nie wykazała, że na nabywanej nieruchomości nie może być zrealizowany cel określony w planie zagospodarowania przestrzennego. Procedura przewidziana w ustawie z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (j.t. Dz. U. z 2011 r. Nr 118, poz. 687) nie ma znaczenia w sprawie. Przyczyną zawarcia umowy było atrakcyjne położenie nieruchomości i atrakcyjna cena. Pozwana nie dołożyła należytej staranności w ustaleniu stanu nieruchomości. Przedmiot umowy nie był dotknięty wadą. Nie ma podstaw do uznania, że błąd został wywołany przez powodów. Pozwana utraciła prawo do odzyskania wpłaconego zadatku.

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, jak też stanowisko, że brak było podstaw do przyjęcia, że pozwana działała pod wpływem błędu, a zatem uchylenie się od skutków oświadczenia przez nią złożonego nie mogło odnieść zamierzonego rezultatu. Uznał, że obie strony, przystępując do zawarcia umowy działały z należyłą starannością. Ocena ewentualnego zawinienia każdej ze stron w niezawarciu umowy przyrzeczonej uwzględniać powinna kwestię motywacji, która kierowała ich działaniami w kontekście treści i okoliczności zawarcia umowy przedwstępnej. Stan faktyczny sprawy prowadzi do innych konkluzji, ponieważ pominięte zostało określenie celu umowy oraz jego związku z niewykonaniem jej przez pozwaną. Celem zawarcia umowy przez pozwaną, znanym powodowi, było dokonanie na niej

inwestycji budowlanej. Zgodnym zatem zamiarem stron, stosownie do art. 65 § 2 k.c., było umożliwienie pozwanej nabycia gruntu, na którym będzie mogła wznieść budynek mieszkalny lub biurowy. Przewidywane cechy tego budynku wpłynęły na ustalenie ceny za nieruchomości. Sąd Okręgowy podzielił zarzut apelującej, że nie było możliwości przeprowadzenia inwestycji w sposób i w czasie przewidywanym zgodnie przez strony przy zawieraniu umowy przedwstępnej. Z uwagi na to, że nieruchomość znajduje się na terenie, który był w przeszłości miejscem pochówku niezbędne było uzyskanie pozwoleń administracyjnych i Gminy Wyznaniowej Żydowskiej (art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r.), przeniesienie pamiątek o wartości historycznej, archeologicznej lub artystycznej w odpowiednie miejsce oraz poniesienie kosztów przeniesienia szczątków zwłok. Te okoliczności nie były znane stronom umowy przedwstępnej, a ujawniły się już po jej zawarciu. Pozwana nie wykonała umowy na skutek okoliczności, za które nie ponosi winy. Nie można było wymagać od niej badania tak szczegółowych i wyjątkowo występujących cech nabywanej nieruchomości ani przyjmować, że do niewykonania umowy doszło z przyczyn obciążających powodów. Mieli oni jednak świadomość, że pozwana zamierzała zagospodarować nieruchomość w krótkim czasie po jej nabyciu, a zatem zdawali sobie sprawę, że cel ten nie może być osiągnięty. Wobec tego, że żadna ze stron nie odpowiada za niezawarcie umowy przyrzeczonej, wpłacony przez pozwaną zadek powinien być jej zwrócony na podstawie art. 394 § 3 k.c.

Powodowie oparli skargę kasacyjną na obu podstawach przewidzianych w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. Naruszenie prawa materialnego połączyli z niewłaściwym zastosowaniem art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (jt. Dz. U. z 2011 r. Nr 118, poz. 687, dalej u.cm.), przewidujących obowiązek uzyskania zgody związku wyznaniowego oraz decyzji właściwego organu na zagospodarowanie działki nr 30/6, wobec przyjęcia, że stanowi ona nadal teren po dawnym cmentarzu żydowskim, podczas gdy jeszcze przed drugą wojną światową była zabudowana budynkiem kolei, a obecna zabudowa pochodzi z lat sześćdziesiątych XX wieku; niezastosowanie art. 6 ust. 1 i 2 u. o cm. w brzmieniu obowiązującym od 1959 r. do 1 września 1972 r. (Dz. U. z 1959 r. Nr 11, poz. 62), czyli w czasie, kiedy doszło do



zagospodarowania terenu cementarza i nie było wymagane uzyskiwanie jakiegokolwiek zgody, czy decyzji organu władzy państwowej; błędną wykładnią art. 6 ust. 2 u.o cm. w aktualnym brzmieniu (j.t. Dz. U. z 2011 r. Nr 118, poz. 687) przez nieuwzględnienie, że wymaganie zgody związku wyznaniowego dotyczy jedynie sytuacji, gdy teren stanowił uprzednio własność tego związku; błędną wykładnią art. 354 § 1 i 2 k.c. i art. 65 § 1 i 2 k.c., polegającą na określeniu celu umowy w postaci zabudowania nieruchomości w krótkim czasie, który nie był objęty zgodnym zamiarem stron; niewłaściwym zastosowaniem art. 394 § 3 k.c. i niezastosowaniem art. 394 § 1 k.c. w związku z art. 355 § 1 i 2 k.c. przez przyjęcie, że pozwana nie ponosi winy w niewykonaniu zobowiązań umownych, a za niewykonanie umowy nie ponosi odpowiedzialności żadna ze stron. Naruszenie przepisów postępowania odnosi się do art. 233 § 1 k.p.c. Skarżący domagali się uchylenia wyroku i rozstrzygnięcie co do istoty sprawy, ewentualnie uchylenia go i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga jest uzasadniona, choć nie wszystkie podniesione w niej zarzuty zasługiwały na podzielenie.

W pierwszej kolejności badaniu podlegał zarzut zgłoszony przez skarżących w ramach podstawy objętej art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c., ponieważ ocena zasadności naruszenia prawa materialnego jest możliwa dopiero przy poprawnie ustalonym stanie faktycznym. W postępowaniu kasacyjnym wyłączona została możliwość kontrolowania przez Sąd Najwyższy prawidłowości zarówno ustaleń faktycznych, jak i oceny dowodów. Wskazuje na to wprost art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c., a w art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c. przewidziane zostało, że Sąd Najwyższy związany jest ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Mimo niepodania w art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. przepisów postępowania, z którymi związany jest zakaz włączania ich do podstawy skargi kasacyjnej, ugruntowane zostało w orzecznictwie zapatrywanie, że dotyczy on przepisów obejmujących reguły związane z ustaleniem stanu faktycznego i oceną dowodów, zawarte w art. 228 do 233 k.p.c., które podziela Sąd Najwyższy rozpoznający skargę kasacyjną. Zarzuty kierowane do tych uregulowań zmierzają wprost do podważenia stanu faktycznego ustalonego

przez sąd drugiej instancji, będącego podstawą faktyczną rozstrzygnięcia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2005 r., III CSK 13/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 76; wyroki z dnia 26 maja 2006 r., V CSK 97/06, niepubl.; z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 400/06, niepubl.; z dnia 7 listopada 2008 r., II CSK 289/08, niepubl.; z dnia 13 stycznia 2010 r., III CSK 372/09, niepubl.; z dnia 24 maja 2011 r., III PK 72/10, niepubl.; z dnia 2 grudnia 2011 r., niepubl.; z dnia 9 lutego 2012 r., UK 248/11, niepubl.). Nie mogło zatem odnieść spodziewanego rezultatu wytknięcie odnoszące się do naruszenia art. 233 § 2 k.p.c., niezależnie od sformułowania nieuwzględniającego odpowiedniego stosowania go w postępowaniu apelacyjnym. Zarzuty naruszenia art. 6 ust. 1 i 2 u.c.m. w brzmieniu pierwotnym i obecnie obowiązującym, wiążące się z kwestią zasad zagospodarowania terenu cmentarza żydowskiego na inny cel, nie mają znaczenia dla rozpoznania skargi kasacyjnej w obecnym stanie sprawy.

Nie można odmówić słuszności zarzutowi naruszenia art. 354 § 1 i 2 w związku z art. 65 k.c. Analiza treści umowy przy uwzględnieniu przewidzianych w art. 65 § 2 k.c. zasad badania zgodnego zamiaru stron i jej celu nie daje podstaw do przyjęcia, że intencją stron było stworzenie warunków zrealizowania przez pozwaną inwestycji w krótkim czasie, z której mogłaby ona czerpać zyski. Wykładnia oświadczeń woli stron umowy zawartej w formie pisemnej, w odniesieniu do sensu tych oświadczeń, ustalana jest na podstawie tekstu dokumentu. Sens oświadczeń odtwarzany jest w oparciu o tekst dokumentu, interpretowany przy zastosowaniu językowych reguł znaczeniowych. Wykładnia poszczególnych wyrażeń uwzględniać musi ich kontekst i związki treściowe zachodzące między zawartymi w tekście postanowieniami. Należy mieć również na uwadze okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, jeżeli dokument obejmuje takie informacje, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień. Tekst dokumentu nie stanowi wyłącznej podstawy wykładni sformułowanych w nim oświadczeń woli składanych indywidualnie oznaczonym osobom. Dopuszczalne jest sięganie do takich okoliczności, towarzyszących złożeniu oświadczenia woli, które mogą być stwierdzone za pomocą pozadokumentowych środków dowodowych. Interpretacja oświadczenia woli przebiega w takim wypadku według ogólnych zasad

kombinowanej metody wykładni. Wiążący prawnie sens oświadczenia woli ustala się mając na uwadze rzeczywistą wolę stron, a dopiero gdy nie da się jej ustalić, sens oświadczenia określony zostanie na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens rozumiał i powinien rozumieć. Nie można przy zastosowaniu reguł wykładni oświadczeń woli stron dokonywać ustaleń całkowicie sprzecznych z treścią spisanego dokumentu (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995 nr 12, poz. 168; wyroki: z dnia 13 maja 1997 r., III CKN 41/97, niepubl.; z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 827/97, OSNC 1998 nr 5, poz. 85; z dnia 20 maja 2004 r., II CK 354/03, niepubl.; z dnia 14 grudnia 2011 r., I CSK 41/97, Nielub.; z dnia 26 lipca 2012 r., II CSK 9/12, niepubl.). Przedmiot umowy przyrzeczonej został w jej treści dokładnie sprecyzowany w § 2 ust. 1. Sprzedaż mogła dotyczyć jedynie takich praw i rzeczy, które należały do sprzedających i ujawnione zostały w opisanych księgach wieczystych. Jednocześnie jednak strony odwołały się w umowie do wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskazując że działka nr 30/6 położona jest na terenie przeznaczonym „pod funkcje mieszkaniowe, usługi komercyjne, wbudowane w partery budynków”. Przystępując do pertraktacji, które doprowadziły do zawarcia umowy, dla obu stron było oczywiste, że pozwana poszukuje nieruchomości w centrum W. w celu zrealizowania na niej inwestycji, co było zgodne z profilem jej działalności gospodarczej. Przekazany pozwanej przez powodów wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazywał, że znajdujące się na działce garaże należy wyburzyć i dokonać zabudowy obrzeżnej o wysokości 5-6 kondygnacji. Powód M. P. również rozważał możliwość zabudowy działki budynkiem mieszkalnym; poczynił starania o opracowanie koncepcji architektonicznej. Wskazuje to, że strony traktowały działkę jako atrakcyjnie położony teren, nadający się do zabudowy i ewentualnie następczego prowadzenia działalności gospodarczej lub odsprzedaży. Nie wyłączało to możliwości korzystania z niej w oparciu o dotychczasową zabudowę, ale było to niezgodne z jej zaplanowanym przeznaczeniem i nakazaniem usunięcia istniejących budynków. Nie ma podstaw do przyjęcia, że dotychczasowy sposób korzystania z działki był motywem sprzedaży. Nie pozostaje

bez znaczenia w tym względzie również wysokość uzgodnionej ceny. W art. 354 § 1 k.c. przewidziany został obowiązek dłużnika wykonania zobowiązania zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi oraz zasadom współżycia społecznego (w okolicznościach sprawy brak podstaw do uznania istnienia ustalonych zwyczajów). Oznacza to, że treść zobowiązania decyduje o sposobie wykonania i jeśli sposób ten niewątpliwie z niej wynika oraz nie pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, powinien być przez dłużnika uszanowany. Objęty art. 354 § 2 k.c. obowiązek współdziałania wierzyciela w wykonaniu zobowiązania przez dłużnika ciąży na nim w odniesieniu do takiego zobowiązania, którego dłużnik nie byłby w stanie wykonać lub miałby istotne trudności w wykonaniu go bez współdziałania wierzyciela. Przyjęte zostało w doktrynie i w orzecznictwie, że obowiązek współdziałania przy wykonaniu zobowiązania w równym stopniu obciąża wierzyciela, co i dłużnika oraz jednakowe kryteria stosowane są przy ocenie wymaganej powinności każdego z nich (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2000 r., II CKN 315/00, niepubl.). Do zawarcia umowy przedwstępnej doszło po zapoznaniu się z dokumentami, z których treści obie strony wyciągnęły wniosek, że chodzi o działkę, na której możliwe będzie dokonanie zabudowy, przy uwzględnieniu wymagań z zakresu ochrony zabytków archeologicznych. Z wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikało, że ulica G. położona jest w rejonie dawnego cmentarza żydowskiego, co jednak nie dawało podstaw do uznania, że objęta umową działka stanowi część tego cmentarza. Wątpliwości pozwanej zrodziły się po podjęciu działań mających na celu ustalenie wymagań z zakresu ochrony zabytków archeologicznych. Powiadomienie o nich powodów w piśmie z dnia 21 listopada 2007 r. nie doprowadziło do podjęcia przez nich czynności skierowanych na wyjaśnienie istotnych wątpliwości, czy chociaż propozycji ich podjęcia, a dążenie do zawarcia umowy przyrzeczonej oznaczało, że wynik wyjaśnienia nie ma wpływu na zobowiązanie pozwanej. Ustalenia poprzedzające zawarcie umowy nie uwzględniały tego, że działka może stanowić część cmentarza, a tym samym i wpływu na zobowiązanie pozwanej ewentualności stwierdzenia takiej sytuacji. Obciążenie pozwanej naruszeniem obowiązku wykonania zobowiązania zgodnie z treścią umowy – nieprzystąpienie do zawarcia

umowy przyrzeczonej - w obecnym stanie sprawy nie może być uznane za uzasadnione. Skoro z umowy nie można wyprowadzić wniosku, że wolą stron była sprzedaż działki będącej częścią cmentarza, w której pochowane są zwłoki ludzkie, czy nawet, że taką ewentualność brały one pod uwagę, to nawet przy uwzględnieniu zmiany sposobu jej zagospodarowania, co wiązałoby się z przeprowadzeniem ekshumacji, nie miałyby ona cech i wartości, jakie strony przyjęły, uzgadniając warunki sprzedaży. Niezbędne było zatem współdziałanie powodów dla wyjaśnienia charakteru działki i możliwości osiągnięcia założonego celu. Naruszenie obowiązków objętych art. 354 k.c. dotyczy zatem braku współdziałania stron i nie jest związane z doprowadzeniem do szybkiego uzyskania przez pozwaną możliwości osiągnięcia dochodów ze zrealizowanej inwestycji, co nie było objęte wspólnym zamierzeniem stron.

Uzasadniony był zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 394 § 1 i 2 k.c. Funkcją dodatkowego zastrzeżenia umownego, do którego zalicza się również zadatek, jest stymulowanie stron do wykonania umowy. Prawo zatrzymania zadatku lub żądania jego podwójnej wysokości (art. 394 § 1 k.c.) ma na celu przede wszystkim skłonienie stron do wykonania umowy, jak też zrekompensowanie stronie uprawnionej do odstąpienia od umowy ewentualnej szkody, jaką poniosła ona z tego tytułu. Zgodnie z art. 394 § 3 k.c. obowiązek zwrotu zadatku zachodzi w razie niewykonania umowy przez jedną lub obie strony wskutek okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności żadna ze stron albo za które odpowiadają obie strony. Wykazanie zaistnienia tych okoliczności obciąża stronę żądającą zwrotu zadatku albo pozwanego odmawiającego zapłaty sumy dwukrotnie wyższej. Nie jest możliwe zatrzymanie zadatku albo żądanie sumy dwukrotnie wyższej, jeśli przyczyny niewykonania umowy nie należały do zakresu odpowiedzialności drugiej strony. Powody określonych w art. 394 § 1 k.c. uprawnień zostały wyczerpująco w tym przepisie wyznaczone. W sprawie, której skarga dotyczy, ocena rozstrzygnięcia o obowiązku zwrotu zadatku lub zatrzymania go i prawidłowości zastosowania prawa materialnego nie była możliwa. Stwierdzenie przyczyn niezawarcia umowy, a w jego ramach, że objęta umową działka stanowi część dawnego cmentarza żydowskiego, obejmującą szczątki pochowanych ludzi, czy też nie jest taką częścią, nie zostało oparte na ustalonych faktach, zaś wnioski

pozwaney, zmierzające do wykazania trafności podniesionego zarzutu nie zostały uwzględnione. Przepis art. 355 k.c. zawiera normatywnie określone rozumienie należytej staranności w stosunkach obligacyjnych, jako kryterium oceny zachowania dłużnika w związku z odpowiedzialnością za niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie istniejącego już zobowiązania. Chodzi zatem o ocenę postępowania dłużnika w sytuacji, w której stwierdzony został fakt niewykonania lub niewłaściwego wykonania zobowiązania. Nie ma podstaw do zastosowania reguł przewidzianych w tym przepisie w stosunku do pozwaney, skoro przedmiotem sporu jest stwierdzenie istnienia okoliczności objętych art. 394 § 3 zadanie drugie k.c., którego zakresem objęta jest ocena odpowiedzialności, bądź jej braku za niewykonanie umowy. Nie można łączyć zastrzeżeń odnoszących się do dochowania należytej staranności z etapem poprzedzającym zawarcie umowy, niezależnie od tego, czy pozwana w tym czasie miała taką sposobność. Ponadto dokonane ustalenia nie wskazują na to, iż doszłoby do zawarcia umowy tej treści w stosunku do działki będącej częścią cmentarza. W niedostatecznym stopniu uwzględniona została rola sprzedających w ukształtowaniu treści umowy i powinności współdziałania w wykonaniu przez pozwaną zobowiązania w niej określonego.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c., orzekając o kosztach postępowania kasacyjnego w oparciu o art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c.

