



Sygn. akt V CSK 83/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej Ż.
przeciwko Ł. M. i J. H. o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 23 października 2015 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 19 września 2014 r.,

odrzuca skargę kasacyjną w części dotyczącej zmiany wyroku Sądu Okręgowego w G. z dnia 20 listopada 2013 r., przez uwzględnienie powództwa, a w pozostałym zakresie uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 listopada 2013 r., zaocznym w stosunku do pozwanego, Sąd Okręgowy w G. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki 1 950 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 maja 2012 r., oddalił powództwo w pozostałej części, nadał rygor natychmiastowej wykonalności wyrokowi zaocznemu i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że strony uzgodniły, iż pozwani sprzedadzą powódce nieruchomość stanowiącą działkę nr 3079/149, będącą ich współwłasnością. W 2007 r. roku pozwani znieśli wspólność majątkową, ale w księdze wieczystej prowadzonej dla wymienionej nieruchomości nie dokonano stosownych wpisów. Małżeństwo pozwanych zostało rozwiązane przez rozwód w sierpniu 2011 r.

W dniu 6 lipca 2010 r strony sporządziły protokół uzgodnień, który następnego dnia, po dokonaniu poprawek, podpisały wraz z przedwstępną umową sprzedaży nieruchomości. W chwili dokonywania uzgodnień i podpisywania umowy przedwstępnej nieruchomość była obciążona dwoma hipotekami zabezpieczającymi wierzytelności w wysokości 1 260 000 zł i 2 900 000 zł z tytułu kredytów udzielonych przez Bank Spółdzielczy.

W przedwstępnej umowie i w protokole uzgodnień pozwani zobowiązali się sprzedać powódce nieruchomość w terminie do 31 stycznia 2012 r. za cenę 2 950 000 zł i wykreślić wszystkie obciążenia w dziale czwartym księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot sprzedaży, powódka zaś zobowiązała się do zapłaty ceny w czterech ratach w wysokości 630 000 zł, 320 000 zł, 1 000 000 zł i 1 000 000 zł, płatnych - odpowiednio - do dnia 13 lipca 2010 r., 31 lipca 2010 r., 31 stycznia 2011 r. i 31 stycznia 2012 r., z tym, że zapłata dwóch pierwszych rat miała nastąpić do rąk pozwanych, a pozostałych dwóch - na prowadzony przez Bank Spółdzielczy rachunek kredytu obrotowego zbywców nieruchomości. Pozwani zobowiązali się także bieżąco spłacać kredyt i informować o tym powódkę przez przedstawianie dowodów wpłat. W § 6 umowy przedwstępnej przewidziano karę umowną w wysokości 1 000 000 zł, którą pozwani zobowiązali się zapłacić powódce w terminie do 25 lutego 2012 r., jeżeli z ich winy nie zostanie zawarta umowa przyrzeczona.

Bank Spółdzielczy w zaświadczeniu z dnia 2 lipca 2010 r., które otrzymała powódka, potwierdził zadłużenie pozwanych z tytułu kredytu inwestycyjnego i obrotowego, zabezpieczenie hipotekami wierzytelności z tego tytułu i wskazał numery rachunków bankowych, na które należało przekazywać spłatę kredytu.

Powódka dwie pierwsze raty z tytułu ceny, w łącznej wysokości 950 000 zł, przekazała na rachunek bankowy pozwanych. W okresie od 9 lutego do 9 maja 2011 r. przekazała ponadto łącznie 1 000 000 zł na inny rachunek bankowy, wskazany przez pozwanego w piśmie z dnia 25 stycznia 2011 r. w celu zapłaty trzeciej raty ceny.

W dniu 7 października 2011 r. Bank Spółdzielczy powiadomił powódkę, że kwota 1 000 000 zł nie wpłynęła na rachunek bankowy pozwanych wskazany w zaświadczeniu z dnia 2 lipca 2010 r., a wykreślenie hipotek wymaga spłaty 2 000 000 zł kredytu. Wskazany przez pozwanego w piśmie z dnia 25 stycznia 2011 r. rachunek bankowy okazał się rachunkiem prowadzonym wyłącznie dla niego, „do którego umocowania nie posiadała pozwana”.

W dniu 3 listopada 2011 r. odbyło się spotkanie przedstawicieli powódki i pozwanego. Ł. M. przyznał wówczas, że wskazany przez niego rachunek nie był przeznaczony do spłaty kredytu, otrzymany 1 000 000 zł niefortunnie zainwestował i stracił te pieniądze, a pozostająca do zwrotu należność z tytułu kredytu wynosi około 1 800 000 zł.

Powódka nie zapłaciła czwartej raty ceny. Nie doszło też do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości z powodu - jak oświadczyli reprezentujący powódkę Z. D. i W. K. - niespełnienia warunku, przewidzianego w § 4 przedwstępnej umowy sprzedaży.

Pozwana w piśmie z dnia 31 stycznia 2012 r. skierowanym do powódki oświadczyła, że „odstępuje od umowy przedwstępnej bowiem do umowy przyrzeczonej nie doszło z winy kupującego ze skutkami dla wpłaconego zadatku”.

Sąd uznał, że powództwo jest uzasadnione. Dochodzona należność stanowi w rozumieniu art. 410 § 2 nienależne świadczenie, ponieważ z powodu niezawarcia umowy przyrzeczonej odpadła podstawa świadczenia pieniężnego. Odpowiedzialność solidarną pozwanych uzasadniają art. 370 i art. 367 k.c.

Nie ma podstaw do zasądzenia przewidzianej w § 6 przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości kary umownej, gdyż nie została spełniona umowna przesłanka jej dochodzenia dotycząca winny pozwanych, do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło bowiem z winy obu stron.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny - na skutek apelacji pozwanej - zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że zasądził na rzecz powódki solidarnie od pozwanych 9 500 000 zł i od pozwanego 1 000 000 zł z ustawowymi odsetkami od 18 maja 2012 r., oddalił powództwo w stosunku do pozwanej w pozostałej części i zasądził na rzecz powódki solidarnie od pozwanych 36 608 zł i od pozwanego 34 859 zł kosztów procesu, a ponadto oddalił apelację powódki i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Zaaprobawwszy ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, z wyjątkiem ustalenia, że powódka wywiązała się z obowiązku zapłaty trzeciej raty ceny zgodnie z umową przedwstępną, skutecznie wobec obojga pozwanych, Sąd odwoławczy uzupełnił podstawę faktyczną wyroku na podstawie dowodów przeprowadzonych w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji.

Ustalił, że strony postanowiły w § 4 umowy przedwstępnej, iż umowa przyrzeczona zostanie sporządzona do 31 stycznia 2012 r., po spełnieniu warunku polegającego na wykreśleniu wszystkich obciążeń w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości i - z wyjątkiem roszczenia o przeniesienie własności - braku wpisów nowych obciążeń. Z działu III księgi wieczystej wynika, że dokonano w nim wpisu, poza wpisem roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na wniosek B. C., powadzonej przez komornika Sądu Rejonowego w Ż. Wpis ten został jednak wykreślony dnia 2 marca 2012 r., ponieważ postępowanie egzekucyjne zostało umorzone w dniu 5 stycznia 2012 r. z powodu zaspokojenia egzekwowanej wierzytelności w 2011 r. Hipoteki na nieruchomości zostały ustanowione w celu zabezpieczenia kredytów udzielonych pozwanemu przez Bank Spółdzielczy. W zaświadczeniu tego banku z dnia 2 lipca 2010 r. wskazano numery rachunków bankowych służących do obsługi obu udzielonych pozwanemu kredytów; podano w nim również, że do spłaty z tytułu obu kredytów pozostało 2 064 000 zł. Podczas

pertraktacji dotyczących sprzedaży nieruchomości, pozwani przekazali powódce obie umowy kredytowe, zawierające numery rachunków bankowych przeznaczonych do spłaty kredytów.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zawarte w § 4 umowy przedwstępnej postanowienie obejmowało - choć nie wynika to wprost z jego treści - wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości.

Sąd nie podzielił zarzutu powódki, że umowa przyrzeczona nie została zawarta z wyłącznej winy pozwanych. Nie znalazł także podstaw do uwzględnienia zarzutu, że powódka zapłaciła третią ratę ceny zgodnie z umową przedwstępną. Wprawdzie § 5 tej umowy stanowi jedynie, że zapłata trzeciej i czwartej raty ceny powinna nastąpić „bezpośrednio na konto banku, który udzielił kredytu małżonkom M.”, jednakże nie oznacza to, że powódka nie знаła numerów rachunków bankowych służących do spłaty kredytu. Powódka nie dochowała też – zdaniem Sądu – należytej staranności, przekazując третią ratę ceny na konto bankowe wskazane przez pozwanego zamiast na konto przeznaczone do spłaty kredytu. Doszło więc do spełnienia świadczenia pieniężnego niezgodnie z umową przedwstępną, w sposób naruszający interes pozwanej. W ocenie Sądu hipoteki zostałyby wykreślone przed upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyby powódka zapłaciła третią i czwartą ratę ceny zgodnie z umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Przeszkody do zawarcia umowy przyrzeczonej nie stanowiłby także wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, ponieważ egzekwowana wierzytelność została zaspokojona już w 2011 r. Zdaniem Sądu § 6 umowy przedwstępnej nie daje podstaw do przyjęcia, że przewidziana w nim obciążająca powódkę kara umowna za niezawarcie umowy przyrzeczonej należy się powódce także wtedy, gdy do zawarcia umowy nie doszło z powodów obciążających również powódkę. Zdaniem Sądu wykładnia § 6 umowy przedwstępnej, uwzględniająca zgodny zamiar stron i cel umowy, uzasadnia wnioski, że przewidziana w nim kara umowna należy się tylko w sytuacji, w której niezawarcie umowy przyrzeczonej byłoby wyłącznie zawinione przez pozwanych. Apelację powódki kwestionującą zasadność oddalenia powództwa w części dotyczącej roszczenia o zasądzenie kary umownej, należało zatem uznać za niezasadną.

Sąd odwoławczy uznał, że solidarny obowiązek zwrotu powódce należności z tytułu części zapłaconej ceny nieruchomości nie obejmuje kwoty 1 000 000 zł, przekazanej zgodnie z wyrażonym w piśmie z dnia 25 maja 2012 r. żądaniem pozwanego na jego konto bankowe. To zachowanie pozwanego jest - zdaniem Sądu - w rozumieniu art. 371 k.c. działaniem dłużnika solidarnego szkodzącym współdłużnikowi. Pozwana nie ma zatem obowiązku zwrotu ceny nieruchomości w takim zakresie, w jakim na skutek wymienionego działania pozwanego, nie skorzystała tego świadczenia.

W skardze kasacyjnej, opartej na pierwszej podstawie, pełnomocnik zarzucił wydanie wyroku z naruszeniem art. 65 i art. 371 k.c. Powołując się na tę podstawę wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania albo „o uchylenie zaskarżonego wyroku i rozstrzygnięcie sprawy co do istoty”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 65 k.c. polega na dokonaniu wykładni zawartej przez strony umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w zakresie dotyczącym § 4, § 5 i § 6 z naruszeniem wskazanych w tym przepisie dyrektyw wykładni umowy. Zdaniem skarżącej dokonana z poszanowaniem art. 65 k.c. wykładnia § 4 umowy przedwstępnej nie daje podstaw do przyjęcia, że spełnienie przewidzianego w nim warunku zawarcia umowy przyrzeczonej nie wymagało wykreślenia w księdze wieczystej wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości stanowiącej przedmiot sprzedaży, a wystarczyło ustalenie, że nie toczy się egzekucja z tej nieruchomości. W ocenie skarżącej zbyt daleko idąca, ze względu na zgodny zamiar stron i cel umowy, jest wykładnia § 5 umowy, że konto bankowe, o którym mowa w tym paragrafie, oznacza rachunek bankowy służący do spłaty kredytu. Nie ma też podstaw - według skarżącej - do przyjęcia, że zgodny zamiar stron i cel umowy przedwstępnej uzasadniają przyjęcie, że przesłanką kary umownej było niezwarcie umowy przyrzeczonej z wyłącznej winy pozwanych.

W związku z przytoczonym zarzutem należy przypomnieć, że Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP

66/95 (OSNC 1995, nr 5, poz. 168) przyjął na tle przepisu art. 65 k.c. tzw. kombinowaną metodę wykładni. Wyrazem tego stanowiska są także późniejsze orzeczenia, np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 85 i z dnia 20 maja 2004 r., II CK 354/03, nie publ.).

Wspomniana metoda wykładni przyznaje pierwszeństwo - w wypadku oświadczeń woli składanych innej osobie - temu znaczeniu oświadczenia woli, które rzeczywiście nadały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Podstawą tego pierwszeństwa jest zawarty w art. 65 § 2 k.c. nakaz badania raczej, jaki był zgodny zamiar stron umowy, aniżeli opierania się na dosłownym brzmieniu umowy.

To, jak strony, składając oświadczenie woli, rozumiały je można wykazywać zarówno za pomocą dowodu z przesłuchania stron, jak i innych środków dowodowych. Dla ustalenia, jak strony rzeczywiście pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia, np. sposób wykonania umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 1998 r., I PKN 532/97, OSNAPiUS 1999, nr 3, poz. 81). Prowadzeniu wszelkich dowodów w celu ustalenia, jak strony rzeczywiście rozumiały pisemne oświadczenie woli nie stoi na przeszkodzie norma art. 247 k.p.c. Dowody zgłaszane w tym wypadku nie są bowiem skierowane przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, a jedynie służą jej ustaleniu w drodze wykładni (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 18 września 1951 r., C 112/51, OSN 1952, nr 3, poz. 70 i z dnia 4 lipca 1975 r., III CRN 160/75 OSPiKA 1977, nr 1, poz. 6).

Wyrażane niekiedy zapatrywanie, że nie można uznać prawnej doniosłości znaczenia nadanego oświadczeniu woli przez same strony, gdy odbiega ono od jasnego sensu oświadczenia woli wynikającego z reguł językowych nawiązuje do nie mającej oparcia w art. 65 k.c., anachronicznej koncepcji wyrażonej w paremii *clara non sunt interpretanda*. Najnowsze gruntowne wypowiedzi nauki prawa cywilnego odrzuciły tę koncepcję. Zerwał z nią także Sąd Najwyższy w kilku orzeczeniach wydanych w ostatnich latach (por. wyroki: z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97, OSNC 1998, nr 5, poz.81, z dnia 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSNC 2000, nr 1, poz.10, z dnia 7 grudnia 2000 r., II CKN 351/00, OSNC 2001,

nr 6, poz.95, z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03 niepubl., z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, niepubl. i z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03, OSNC 2005, nr 9, poz. 162).

Zacieśnienie wykładni tylko do „niejasnych” postanowień umowy - jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03 - miałyby oparcie w art. 65 k.c., gdyby uznawał on za wyłącznie doniosłe takie znaczenie umowy, jakie wynika z reguł językowych. Zgodnie jednak z art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli się opierać na jej dosłownym brzmieniu. Przepis ten dopuszcza więc taką sytuację, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej „jasnego” znaczenia w świetle reguł językowych. Proces interpretacji umów może się zatem zakończyć ze względu na jej „jasny” sens dopiero wtedy, gdy treść umowy jest „jasna” po zastosowaniu kolejnych reguł wykładni.

Jeżeli okaże się, że strony różnie rozumiały treść złożonego oświadczenia woli, to za prawnie wiążące - zgodnie z kombinowaną metodą wykładni - należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. W tej fazie wykładni potrzeba ochrony adresata oświadczenia woli, przemawia za tym, aby było to znaczenie oświadczenia, które jest dostępne adresatowi przy założeniu - jak określa się w doktrynie i judykaturze (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95) - starannych z jego strony zabiegów interpretacyjnych. Na ochronę zasługuje bowiem tylko takie zaufanie adresata do znaczenia oświadczenia woli, które jest wynikiem jego starannych zabiegów interpretacyjnych. Potwierdza to nakaz zawarty w art. 65 § 1 k.c., aby oświadczenia woli tłumaczyć tak, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje.

Ustalając powyższe znaczenie oświadczenia woli należy zacząć od sensu wynikającego z reguł językowych, z tym, że przede wszystkim należy uwzględnić zasady, zwroty i zwyczaje językowe używane w środowisku, do którego należą strony, a dopiero potem ogólne reguły językowe. Trzeba jednak przy tym mieć na uwadze nie tylko interpretowany zwrot, ale także jego kontekst. Dlatego nie

można przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi. Klóciłoby się to bowiem z założeniem o racjonalnym działaniu uczestników obrotu prawnego.

Przy wykładni oświadczenia woli należy - poza kontekstem językowym - brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (art. 65 § 1 k.c.). Obejmuje on w szczególności przebieg negocjacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 1998 r., I CKN 815/97, OSNC 1999, nr 2, poz. 38), dotychczasowe doświadczenie stron (por. wyrok Sąd Najwyższego z dnia 4 lipca 1975 r., III CRN 160/75, OSP 1977, nr 1, poz.6), ich status (wyrażający się, np. prowadzeniem działalności gospodarczej).

Niezależnie od tego z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem. Nie jest konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarczy – przez analogię do art. 491 § 2, art. 492 i 493 k.c. - cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej. Należy podzielić pogląd, że także na gruncie prawa polskiego, i to nie tylko w zakresie stosunków z udziałem konsumentów (art. 385 § 2 k.c.), wątpliwości należy tłumaczyć na niekorzyść strony, która zrehabilitowała umowę. Ryzyko wątpliwości wynikających z niejasnych postanowień umowy, nie dających usunąć się w drodze wykładni, powinna bowiem ponieść strona, która zrehabilitowała umowę.

Dokonana przez Sąd wykładnia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w zakresie postanowień zawartych w § 4, § 5 i § 6 nie odpowiada powyższym wymaganiom.

Skarżąca podzieliła dokonaną przez Sąd interpretację § 4 umowy przedwstępnej sprzedaży, że spełnienie przewidzianego w nim warunku, od którego zależało zawarcie umowy przyrzeczonej, obejmowało wykreślenie innych, choć nie wynika to wprost z § 4 umowy, wpisów obciążeń niż dokonane w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot sprzedaży, a więc również dokonany w dziale trzecim księgi wieczystej wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości. Zakwestionowała jednak wykładnię Sądu, że do spełnienia tego warunku – wobec ustalenia, że wspomniany wpis ostrzeżenia został wykreślony po upływie terminu do zawarcia umowy

przyrzeczonej (dnia 2 marca 2012 r.) - wystarczyło ustalenie, że postępowanie egzekucyjne zostało umorzone w dniu 5 stycznia 2012 r., a więc, że w chwili upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej nie była prowadzona egzekucja z nieruchomości. Wykładnia ta pomija - co trafnie zarzuciła skarżąca - postanowienie § 2 pkt 11 zawartego przez strony w dniu 6 lipca 2010 r. protokołu uzgodnień dotyczących umowy sprzedaży nieruchomości, z którego wynika, że strony przewidywały możliwość niezawarcia umowy przyrzeczonej z powodu wszczęcia egzekucji z nieruchomości stanowiącej przedmiot sprzedaży, ale w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości przewidziany w § 4 warunek zawarcia umowy przyrzeczonej określiły inaczej, zrezygnowały z odwołania się do okoliczności w postaci nieprowadzenia egzekucji z nieruchomości, a uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej od braku w księdze wieczystej odpowiednich wpisów. Trudno w tej sytuacji odmówić racji skarżącej, że wykładnia § 4 umowy przedwstępnej sprzedaży w zakresie zakwestionowanego ustalenia treści warunku zawarcia umowy przedwstępnej wymagała - co nie zostało zrobione w sprawie - wyjaśnienia okoliczności dotyczących znaczenia rozbieżności między postanowieniem § 2 pkt 11 protokołu uzgodnień z dnia 6 lipca 2010 r. a § 4 umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, pod kontem, jaki był zgodny zamiar stron w chwili zawierania tej umowy co do spornej treści warunku zawarcia umowy przyrzeczonej.

Dokonując wykładni § 5 umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, Sąd uznał, że przez konto banku, o którym mowa w tym paragrafie, należy rozumieć rachunki bankowe służące do obsługi udzielonych kredytów. W praktyce oznaczałoby to, że w umowie przedwstępnej sprzedaży w istocie na powódkę nałożono obowiązek bezpośredniej spłaty zabezpieczonych hipoteką kredytów przez zapłatę trzeciej i czwartej raty ceny nieruchomości. Tymczasem z protokołu uzgodnień z dnia 6 lipca 2010 r. wynika, że zbywcy nieruchomości zobowiązali się spłacać kredyty i uzyskać od wierzyciela dokumenty potwierdzające ich spłatę oraz zezwolenie na wykreślenie hipotek. Wykładnia § 5 umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, dokonana bez uwzględnienia znaczenia zawartych w protokole uzgodnień z dnia 6 lipca 2010 r. dotyczących spłaty kredytów, nie pozwala odeprzeć zarzutu skarżącej, że zakwestionowana interpretacja została

dokonana z naruszeniem dyrektywy zgodnego zamiaru stron i celu umowy. Wątpliwości pogłębia brzmienie zawartego w § 5 umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zwrotu, że „bezpośrednio na konto banku, który udzieli kredytu małżonkom M.”, nastąpi zapłata trzeciej i czwartej raty ceny nieruchomości. Użyta w przytoczonym zwrocie forma czasownika wskazuje, że chodzi o kredyt, który zostanie udzielony małżonkom M. Kredyty, które zostały zabezpieczone hipotekami obciążającymi nieruchomość stanowiącą przedmiot sprzedaży, zostały zaś – jak wynika z ustaleń Sądu – udzielone Ł. M., a nie małżonkom M.

Trafny jest także zarzut kwestionujący wykładnię § 6 umowy przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, że przesłankę przewidzianej przez strony kary umownej stanowi wyłączna winna pozwanych. Sąd uznał, że za taką interpretacją przemawia zgodny zamiar stron i cel umowy. Tymczasem podstawa faktyczna rozstrzygnięcia nie zawiera ustaleń uzasadniających przyjętą wykładnię ze względu na zgodny zamiar stron i cel umowy oraz pozwalających zweryfikować jej trafność. Wyjaśnienia wymaga też kwestia – podniesiona w jednym z pism procesowych pozwanej – jakie znaczenie ma postanowienie zawarte w omawianym paragrafie umowy, uprawniające powódkę do żądania kary umownej przed upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Za uzasadniony należało uznać także zarzut naruszenia art. 371 k.c. kwestionujący stanowisko Sądu, że zachodzi przewidziana w nim przesłanka wyłączająca obowiązek zwrotu przez pozwaną solidarnie z pozwanym 1 000 000 zł z tytułu zapłaconej przez powódkę trzeciej raty ceny nieruchomości. Dla ceny, czy działanie pozwanego, polegające na wskazaniu innego rachunku bankowego niż określony w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, stanowi działanie szkodzące pozwanej w rozumieniu art. 371 k.c. może mieć bowiem znaczenie wynik ponownie dokonanej wykładni umowy przedwstępnej w zakresie skutecznie zakwestionowanym przez skarżącą, zwłaszcza dotyczącym jej § 5.

Przewidziana w art. 371 k.c. zasada nieszkodzenia współdłużnikom przez dłużnika solidarnego dotyczy zarówno stosunków między wierzycielem a dłużnikami, jak i stosunków wewnętrznych między samymi dłużnikami. Zakres jej zastosowania obejmuje wszystkie zdarzenia prawne, w tym czynności prawne

dłużnika solidarnego, złożone przez niego oświadczenia wiedzy i czynności faktyczne. Przepis znajduje zastosowanie do tych zachowań, które pociągają za sobą ujemne skutki dla zobowiązanego, jak wyrażenie zgody na gorsze warunki umowy, zrzeczenie się przedawnienia, zapisu na sąd polubowny, niepodniesienie zarzutu, opóźnienie, zwłoka. Kwestia, czy zachowanie dłużnika solidarnego spowodowało zwiększenie zakresu solidarności pozostałych dłużników i uzasadnia zastosowanie art. 371 k.c. wymaga ustalenia, jakie świadczenie jest objęte solidarnością i analizy zachodzącego w sprawie wypadku solidarności, ponieważ zakres solidarności nie jest określany przez ustawodawcę jednolicie. Ocena, czy dane zdarzenie jest objęte solidarnością dłużników, czy też należy je kwalifikować jako zdarzenie objęte art. 371 k.c. powinna mieć także na względzie istotę solidarności biernej (art. 366 k.c.) i fakt, że jest ona zastrzegana przede wszystkim w interesie wierzyciela.

Powódka zaskarżyła wyrok w całości. Skargę kasacyjną w części dotyczącej zmiany wyroku Sądu Okręgowego w G. z dnia 20 listopada 2013 r. przez uwzględnienie powództwa należało jednak odrzucić, albowiem skarżąca nie ma interesu prawnego w zaskarżeniu wyroku w tej części (art. 398⁶ § 3 k.p.c.), w pozostałym zakresie zaskarżony wyrok podlegał natomiast uchyleniu z przedstawionych wyżej powodów, a sprawa przekazaniu Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.).

kc