



Sygn. akt IV CSK 479/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Spółki Mieszkaniowej M. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w O.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "U." w R.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 14 czerwca 2017 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w L.

z dnia 12 lutego 2016 r., sygn. akt IX Ga (...),

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

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 lipca 2014 r. Spółka Mieszkaniowa Me. sp. z o.o. (dalej także: Spółka) domagała się zasądzenia od Spółdzielni Mieszkaniowej „U.” w R.

(dalej także: Spółdzielnia) kwoty 75 000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi, wskazując, że żądana kwota stanowi część wierzytelności o zwrot równowartości kar umownych, które powódka musiała zapłacić osobie trzeciej (wspólnikom spółki cywilnej Korporacja „P.”; dalej także: Korporacja) w związku z wypowiedzeniem przez pozwaną wiążących strony umów dzierżawy. Podstawą żądania były jednobrzmiące postanowienia umów dzierżawy, z których wynikało zobowiązanie wydzierżawiającego do zwrotu - po zakończeniu umowy dzierżawy niezwiązanym z przeniesieniem prawa użytkowania wieczystego - poniesionych przez dzierżawcę „kosztów związanych z prowadzoną inwestycją”.

Sąd Rejonowy w R. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 75 000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 sierpnia 2014 r., a wyrokiem z dnia 12 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w L. - uwzględniając apelację pozwanej - zmienił wyrok Sądu Rejonowego w ten sposób, że oddalił powództwo.

W sprawie zostało ustalone, że umowami z 20 i 24 kwietnia 2007 r. pozwana Spółdzielnia wydzierżawiła powódce dwie nieruchomości, do których wydzierżawiającej przysługiwało prawo użytkowania wieczystego do dnia 21 listopada 2077 r. Na nieruchomościach tych powodowa Spółka zamierzała prowadzić inwestycje budowlane, co było wiadome Spółdzielni.

Obie umowy zostały zawarte „na czas określony, nie dłuższy niż do dnia zakończenia umowy użytkowania wieczystego tj. 21 listopada 2077 roku” (§ 9 ust. 1). Jednocześnie zastrzeżono w nich, że „każdej ze stron służy prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku” (§ 9 ust. 2).

Uzgodniono również, że „po zakończeniu dzierżawy niezwiązanym z przeniesieniem prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, Dzierżawcy przysługiwać będzie prawo zatrzymania przedmiotu dzierżawy do czasu pełnego rozliczenia i zwrotu na jego rzecz przez Wydzierżawiającego poniesionych nakładów i kosztów związanych z prowadzoną inwestycją” (§ 5 ust. 3).

W związku z realizacją planowanych inwestycji budowlanych powodowa Spółka zawarła kilka umów, w tym w dniu 25 maja 2007 r. - w zwykłej formie pisemnej - „umowę przedwstępną o roboty budowlane w ramach generalnego

wykonawstwa inwestycji" ze współnikami spółki cywilnej Korporacja „P.” (dalej także: Umowa przedwstępna) zobowiązującą strony do zawarcia do dnia 31 sierpnia 2007 r. umowy, której przedmiotem miało być wybudowanie na dzierżawionych przez powódkę nieruchomościach zespołu budynków mieszkalno-usługowo-hotelowych, o powierzchni użytkowej wszystkich lokali nie mniejszej niż 18 tys. m², za wynagrodzenie nie wyższe niż 46 800 000 złotych brutto; na wypadek niezawarcia umowy przyrzeczonej strony przewidziały karę umowną w wysokości 1 000 000 złotych.

Pismem z dnia 30 maja 2007 r. pozwana Spółdzielnia wypowiedziała obie umowy dzierżawy ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2007 r. i mimo żądań Spółki, zwracającej uwagę m.in. na kary umowne przewidziane w umowach zawartych z wykonawcami zamierzonej inwestycji budowlanej, oświadczeń tych nie odwołała.

Rozliczenia związane z zakończeniem umów dzierżawy stały się zarzewiem sporów między stronami, które były już rozstrzygane przez sądy. Wyrokiem z dnia 3 listopada 2010 r. (sygn. akt IX Ga (...)) Sąd Okręgowy w L., uwzględniając apelację Spółki od wyroku Sądu Rejonowego w R. z dnia 8 lipca 2010 r. (sygn. akt V GC (...)), zasądził na jej rzecz od Spółdzielni kwotę 78 160 zł. tytułem zwrotu wynagrodzenia i kary umownej, które Spółka wypłaciła w związku z rozwiązaniem - w następstwie wypowiedzenia przedmiotowych umów dzierżawy - umowy o usługi architektoniczne zawartej w dniu 26 kwietnia 2007 r. w ramach realizacji inwestycji planowanej na dzierżawionych nieruchomościach.

Roszczenia Spółki zostały uznane za zasadne także w wyroku z dnia 26 maja 2011 r. (sygn. akt IX GA (...)), w którym Sąd Okręgowy w L., oddalając apelację Spółdzielni od wyroku Sądu Rejonowego w R. z dnia 11 lutego 2011 r. (sygn. akt V GC (...)), oddalającego powództwo Spółdzielni przeciwko powodowej Spółce o zapłatę czynszu dzierżawnego w kwocie 63 183,03 zł. wraz z odsetkami ustawowymi, zaakceptował pogląd, że wierzytelność Spółdzielni wygasła wskutek dokonanego w dniu 17 listopada 2010 r. potrącenia wzajemnej wierzytelności Spółki o zwrot równowartości kar umownych uiszczonych przez nią w związku z zaniechaniem - w następstwie wypowiedzenia umów dzierżawy - realizacji inwestycji na przedmiotowych nieruchomościach. Przedstawiając do potrącenia

swą wierzytelność, Spółka powołała się m.in. na zapłatę kary umownej przewidzianej Umową przedwstępną z dnia 21 maja 2007 r. W związku z tym Sądy ustaliły, że strony Umowy przedwstępnej zawarły w dniu 1 lutego 2008 r. ugodę pozasądową, mocą której Spółka zobowiązała się zapłacić Korporacji do dnia 1 października 2010 r. kwotę 1 000 000 zł. tytułem kary umownej. W ugodzie tej strony uzgodniły, że na skutek rozwiązania umowy dzierżawy umowa przyrzeczona nie zostanie zawarta i że następuje to z przyczyn leżących po stronie Spółki, która nie dysponuje nieruchomością niezbędną dla realizacji przyrzeczonej umowy. Sądy ustaliły również, że Spółka wpłaciła na rzecz Korporacji – w częściowym wykonaniu zawartej ugody - 80 000 zł. i uznały za skuteczne potrącenie wierzytelności Spółki o zwrot tej kwoty.

W toku postępowania ugodowego toczącego się przed Sądem Rejonowym w O. (sygn. akt V GCo (...)) z wniosku wspólników spółki cywilnej Korporacja P. (Z. K. i M. K.) o zawezwanie Spółki do próby ugodowej, na rozprawie w dniu 26 lipca 2012 r. wnioskodawcy oświadczyli, że Spółka wpłaciła kwotę 50 000 zł. i zobowiązała się do zapłaty kolejnych 50 000 zł. do dnia 15 września 2012 r. Po stwierdzeniu, że do zapłaty pozostało 870 000 zł., strony zawarły przed Sądem ugodę, mocą której Spółka zobowiązała się do zapłaty na rzecz wnioskodawców solidarnych kwoty 870 000 zł. w ratach: pierwsza rata do dnia 15 września 2012 r., a pozostałe raty płatne w kwocie 50 000 zł. do końca każdego kwartału kolejnego roku przez cztery lata; ostatnia rata w kwocie 20 000 zł. miała być zapłacona do końca ostatniego kwartału czwartego roku rozliczeniowego. Wnioskodawcy solidarni zrzekli się roszczenia o odsetki i inne koszty związane z postępowaniem pojednawczym.

Dochodzona w niniejszej sprawie przez Spółkę kwota 75 000 zł. wraz z odsetkami, obejmuje zwrot kwoty 50 000 zł. wpłaconej przez Spółkę na rzecz Korporacji w dniu 3 kwietnia 2012 r. oraz połowę kwoty 50 000 zł. wpłaconej w dniu 30 sierpnia 2012 r.

Sąd Rejonowy w R. uznał żądanie Spółki za uzasadnione, przyjmując, że podstawą jej roszczeń jest art. 471 k.c., a dochodzona kwota, odpowiadająca kosztom wynikającym z umów inwestycyjnych, stanowi odszkodowanie za

niewykonanie umów dzierżawy przez Spółdzielnię. Wprawdzie dokonując wypowiedzenia, Spółdzielnia działała zgodnie z prawem, jednakże wypowiedzenie spowodowało, że cel umów dzierżawy zawartych do 2077 r. - było nim zrealizowanie przez powoda inwestycji budowlanej - „dla powoda nie został osiągnięty, a umowa nie została wykonana”, co było źródłem szkody w postaci kosztów wynikających z umów inwestycyjnych. Dodatkowo Sąd wskazał, że konieczność poniesienia przez wydzierżawiającego nakładów i kosztów związanych z planowaną inwestycją, przewidywały § 5 ust. 3 obu umów dzierżawy.

Rozpatrując apelację pozwanej Spółdzielni, Sąd Okręgowy przychylił się do poglądu, że roszczenie powódki znajduje podstawę w jednobrzmiących postanowieniach § 5 ust. 3 umów dzierżawy, uznał jednak, iż roszczenie to uległo przedawnieniu. Zgodnie bowiem z art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie, a w myśl art. 677 k.c. roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Zdaniem Sądu, ze względu na brak w aktach sprawy dowodu wskazującego, kiedy przedmiot obu umów został zwrócony Spółdzielni, należało uznać, że nastąpiło to w dniu 1 stycznia 2008 r.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego w L. wniosła powódka, zaskarżając go w całości. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 677 w związku z art. 694 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że przewidziane w umowie dzierżawy roszczenie o zwrot zapłaconej przez powoda kary umownej stanowiącej umówione umową dzierżawy świadczenie, do którego zapłaty zobowiązany jest pozwany, przedawnia się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy, tak jak roszczenie o zwrot nakładów na rzecz najętą,

- art. 118 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że roszczenie związane z działalnością gospodarczą przedawnia się w terminie innym niż trzyletni, a także naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c. polegające na niewskazaniu przez Sąd drugiej instancji na czym oparł ustalenie, że powód poniósł nakłady na rzecz lub nadpłacił czynszu i dochodzi zwrotu poniesionych nakładów

na rzecz bądź nadpłaconego czynszu, które to uchybienie miało istotny wpływ na wynik sprawy.

Na tej podstawie Spółka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w L. do ponownego rozpoznania, ewentualnie, w razie gdyby Sąd Najwyższy uznał, że zarzut naruszenia przepisów postępowania jest nieuzasadniony - o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz orzeczenie co do istoty sprawy zgodnie z żądaniem pozwu. W obu przypadkach wniosła też o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sądy *meriti* były zgodne co do tego, że roszczenie powódki ma podstawę w jednobrzmiących postanowieniach obu umów dzierżawy (§ 5 ust. 3), z których wynika pośrednio - wskazuje na to zakres roszczeń zabezpieczanych prawem zatrzymania uregulowanym w tych postanowieniach - iż w razie zakończenia umowy dzierżawy bez przeniesienia na dzierżawcę prawa użytkowania wieczystego dzierżawionych nieruchomości wydzierżawiający miał obowiązek zwrotu poniesionych przez dzierżawcę „nakładów i kosztów związanych z prowadzoną inwestycją”. Sądy uznały zatem, że kary umowne zapłacone przez Spółkę na podstawie umów zawieranych w procesie inwestycyjnym, w tym Umowy przedwstępnej, stanowią „koszty związane z prowadzoną inwestycją” w rozumieniu §§ 5 ust. 3. Zmieniając wyrok Sądu Rejonowego i oddalając powództwo, Sąd Okręgowy uznał jednak, że roszczenie Spółki o zwrot „kosztów” wynikających z Umowy przedwstępnej uległo przedawnieniu na podstawie art. 677 w związku z 694 k.c.

Skarżący kwestionuje to zapatrywanie na dwóch płaszczyznach: naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. przez pominięcie wyводу co do podstaw prawnych i faktycznych takiego zapatrywania oraz naruszenia art. 677 w związku z art. 694 k.c. przez przyjęcie, że roszczenie powódki przedawniło się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Stanowisko Sądu Okręgowego - zgodne z argumentacją pozwanej Spółdzielni (por. sprzeciw od nakazu zapłaty, k. (...) i apelację, k. (...)) - rzeczywiście nie zostało bliżej uzasadnione, choć było konsekwentnie kwestionowane przez

powódkę. Nie jest zatem jasne, czy Sąd Okręgowy uznał, że koszty poniesione przez Spółkę stanowią nakład w rozumieniu art. 677 k.c., czy też przyjął, iż nakładów wprawdzie nie stanowią, ale powinny być - w drodze wykładni rozszerzającej albo analogii - zrównane z tymi nakładami. W świetle argumentacji powodowej Spółki, nawiązującej do racji leżących u podstaw art. 677 k.c. i podkreślającej różnicę między nakładami na rzecz istniejącymi w chwili jej zwrotu wydzierżawiającemu, a kosztami ponoszonymi później, jest to uchybienie znaczące. Wyczerpujące wyjaśnienie racji decydujących o rozstrzygnięciu było nieodzowne także dlatego, że Sąd Okręgowy zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji.

Niezależnie jednak od przesłanek, które doprowadziły Sąd Okręgowy do wniosku wskazującego na konieczność zastosowania do roszczeń powódki art. 677 w związku z art. 694 k.c., trzeba stwierdzić, że wniosek ten nie zasługuje na aprobatę. Inaczej niż inne przepisy (por. art. 390 § 3, 554, 624, 646, 731, 778 i 792, 803, 819 § 1, 859⁹ k.c.) art. 677 w związku z art. 694 k.c. nie stanowi ogólnie o przedawnieniu wszelkich roszczeń z umowy dzierżawy, lecz obejmuje swą hipotezą roszczenia ściśle określone: jego regulacji podlegają, jeżeli chodzi o roszczenia dzierżawcy, roszczenie o zwrot nakładów na rzecz oraz nieistotne w tym miejscu roszczenie o zwrot nadpłaconego czynszu. Jest jasne, że wydatki na zapłatę kar umownych w ogóle nie mogą być traktowane - co trafnie eksponuje skarżąca - jako nakłady na rzecz, także przy trafnym założeniu, iż zakres zastosowania art. 677 k.c. obejmuje zarówno nakłady zapewniające możliwość korzystania z rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem (nakłady konieczne), jak i dokonane przez najemcę (dzierżawcę) ulepszenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1980 r., II CR 394/80, OSNCP 1981, nr 7, poz. 134; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2000 r., I CKN 924/98, OSNC 2001, nr 6, poz. 92; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2009 r., I CSK 84/09, OSNC 2010, nr 4, poz. 60). Wydatki poniesione przez powódkę nie należą do żadnej z tych kategorii, są to bowiem wydatki z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przedwstępnej zawartej przez dzierżawcę. Nie ma znaczenia, że źródłem tych wydatków jest umowa, która w założeniu miała doprowadzić do inwestycji na nieruchomości i tym samym do ulepszenia rzeczy. Ryzyko związane z dokonaniem takich wydatków, nie przekładających się na zwiększenie wartości rzeczy, obciąża

co do zasady najemcę (dzierżawcę). Nawet jednak jeżeli umowa przewiduje obowiązek pokrycia przez wynajmującego (wydierżawiającego) tego rodzaju wydatków, nie mogą być one zrównane z roszczeniem o zwrot nakładów na płaszczyźnie przedawnienia, co dotyczy zarówno postanowień umowy (por. art. 119 k.c.), jak i wykładni samego art. 677 k.c. Niezależnie od formułowanych w orzecznictwie i doktrynie ogólniejszych zastrzeżeń co do dopuszczalności wykładni rozszerzającej art. 677 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 1991 r., I CR 776/90, OSP 1992, z. 5, poz. 108) trzeba stwierdzić, że nie ma żadnych podstaw do rozszerzania jego zakresu zastosowania na roszczenie sporne w niniejszej sprawie. Należy uwzględnić, że skrócenie terminu przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów odpowiada ogólniejszej tendencji do czasowego ograniczania rozliczeń związanych ze zwrotem rzeczy, zależnych od jej stanu w chwili zwrotu (por. np. art. 229, 263, 719 k.c.); w odniesieniu do rozliczenia ulepszeń - ten rodzaj nakładów ma praktyczne znaczenie w przypadku umowy dzierżawy (por. art. 697 k.c.) - wynika to przede wszystkim z założenia, że stan rzeczy w chwili zwrotu, decydujący o wysokości roszczeń (por. art. 676 k.c.), z biegiem czasu jest coraz trudniejszy do odtworzenia pod względem dowodowym. Uzasadnienie to jest nieaktualne w odniesieniu do dochodzonego przez powodową Spółkę roszczenia, które w żaden sposób nie zależy od stanu rzeczy w chwili jej zwrotu. Nie bez znaczenia jest tu także okoliczność, na którą zwraca uwagę skarżąca, że na podstawie § 5 ust. 3 obu umów zwrotowi podlegały jedynie „poniesione” koszty związane z prowadzoną inwestycją. Zważywszy, że co do zasady bieg przedawnienia nie może się rozpocząć zanim roszczenie powstanie, powiązanie początku tego biegu ze zwrotem rzeczy byłoby niezrozumiałe.

Zarzuty naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. oraz 677 w związku z art. 694 k.c. (przez jego zastosowanie) okazały się zatem zasadne, a w konsekwencji za trafny należy również uznać zarzut naruszenia art. 118 k.c. przez jego niezastosowanie. Roszczenie Spółki jest z pewnością roszczeniem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej, które przedawnia się w terminie 3-letnim (art. 118 k.c.). Początek biegu przedawnienia należy wiązać z dniem, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby Spółka wezwała Spółdzielnię do zwrotu „kosztu” w najwcześniejszym możliwym terminie (art. 120 § 1 zd. 1 k.c.), co jednak może nastąpić

dopiero po poniesieniu wydatku, czyli po dokonaniu zapłaty kary umownej. *Prima facie* tego rodzaju zależność zdaje się zagrażać interesom Spółdzielni, ponieważ nie ma ona żadnego wpływu na to, kiedy koszt zostanie faktycznie poniesiony, a tym samym pozostaje w niepewności - i stan ten może się przedłużać - czy i w jakim zakresie będzie zobowiązana do świadczenia. Z drugiej jednak strony trzeba uwzględnić, że odkładanie w czasie płatności przez dzierżawcę może leżeć w interesie wydzierżawiającego, jeżeli np. wiąże się z prowadzeniem negocjacji w celu obniżenia kary umownej.

Rozwiązania wskazanego dylematu należy szukać w wykładni § 5 ust. 3 przedmiotowych umów, a ściślej tych ich części, w których mowa o „kosztach związanych z prowadzoną inwestycją”. Nie powinno być wątpliwości co do tego, że w postanowieniach tych może chodzić jedynie o uzasadnione „koszty inwestycyjne”, a więc takie koszty, których poniesienie należy uznać za zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki z uwzględnieniem charakteru zamierzonej inwestycji i zasady lojalności kontraktowej (art. 354 k.c.). Nie sposób bowiem racjonalnie zakładać, że Spółdzielnia zobowiązała się do zwrotu wszelkich wydatków, także takich, które są całkowicie zbędne albo których wysokość rażąco odbiega od standardów uczciwego obrotu.

Należy zatem uznać, że zakresem wynikającego z § 5 ust. 3 przedmiotowych umów zobowiązania Spółdzielni objęty jest zwrot jedynie tych „kosztów związanych z prowadzoną inwestycją”, których poniesienie było uzasadnione i zgodne z zasadą lojalności kontraktowej, nakazującą uwzględniać interesy pozwanej jako dłużnika zależnego; to ostatnie kryterium jest szczególnie istotne dla oceny działań Spółki po wypowiedzeniu umowy przez Spółdzielnię.

Ocena zasadności wydatków wymaga uwzględnienia całokształtu okoliczności i z tego względu nie może być dokonana przez Sąd Najwyższy. Należy jednak wskazać, że istotne mogą być tu okoliczności istniejące w chwili zawierania umów, będących źródłem kosztów „inwestycyjnych” (np. to, czy Spółka wiedziała już wtedy o zamiarze wypowiedzenia umowy przez Spółdzielnię) oraz działania Spółki, które miały miejsce po wypowiedzeniu umowy przez Spółdzielnię. W szczególności wydaje się jasne, że zakres zobowiązania Spółdzielni nie

powinien obejmować zwrotu kosztów, które zaspokajałyby roszczenia już przedawnione (por. art. 390 § 3 k.c. w związku z art. 123-125 k.c.). W ten sam sposób należałoby ocenić uczynienie zadość roszczeniu, które wprawdzie nie było przedawnione, ale tylko ze względu na działania Spółki (np. uznanie długu - art. 123 § 1 pkt 2 k.c., zrzeczenie się zarzutu przedawnienia - art. 117 § 2 k.c.). Istotne jest także, czy zobowiązanie, do którego spełnienia Spółka zobowiązała się, zawierając ugodę, wcześniej w ogóle istniało. Wyjaśnienia wymaga w szczególności to, czy w świetle treści Umowy przedwstępnej oraz art. 471 i n. W związku z art. 484 § 1 w związku z art. 390 § 2 k.c. niedojście do skutku umowy przyrzeczonej z powodu wypowiedzenia umów dzierżawy przez Spółdzielnię było w ogóle objęte odpowiedzialnością kontraktową Spółki i aktualizowało obowiązek zapłaty kary umownej; zwłaszcza, że z materiału dowodowego zdaje się wynikać, iż kontrahenci Spółki znali umowy ze Spółdzielnią (por. zeznania prezesa powodowej Spółki na rozprawie w dniu 6 lipca 2010 r., sygn. akt związkowych V GC (...); kwestia ta nie została objęta ustaleniami faktycznymi). Biorąc pod uwagę, że poniesione koszty zmierzały do wykonania obowiązku zapłaty kary umownej, nie można także pominąć art. 484 § 2 k.c. Nawet przy założeniu, że w chwili dokonania płatności roszczenie Korporacji o zapłatę kary umownej istniało i nie było przedawnione, uczynienie mu zadość bez podjęcia próby doprowadzenia do sądowego miarkowania kary, może być – w kontekście § 5 ust. 3 przedmiotowych umów w związku z art. 354 k.c. - uznane za poniesienie kosztu nieuzasadnionego w części przekraczającej wysokość kary, do której najprawdopodobniej zostałaby ona zmniejszona. Skutki tego rodzaju zaniechania nie mogą być przerzucane na Spółdzielnię, co warto podkreślić, ponieważ - w świetle poczynionych w sprawie ustaleń - zawierane przez Spółkę z Korporacją ugody nie doprowadziły do zmniejszenia wysokości kary umownej, a jedynie do odroczenia jej płatności (choć z materiału dowodowego zdaje się wynikać wcześniejsza, kilkuletnia współpraca stron - por. zeznania prezesa powodowej Spółki na rozprawie w dniu 28 stycznia 2011 r., sygn. akt związkowych V GC (...); kwestia ta nie została objęta ustaleniami faktycznymi). Zważywszy, że brak możliwości realizacji zamierzonej inwestycji ujawnił się w krótkim czasie po zawarciu Umowy przedwstępnej (do wypowiedzenia umów dzierżawy doszło

zaledwie w 5 dni po zawarciu Umowy przedwstępnej), poniesienie przez Korporację znaczących szkód wydaje się mało prawdopodobne, co ma istotne znaczenie dla oceny, czy kara w wysokości 1 000 000 zł stała się rażąco wygórowana (art. 484 § 2 k.c.).

Kwestie te będą musiały zostać rozważone przez Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy, które z uwagi na trafność zarzutów sformułowanych w skardze kasacyjnej okazało się nieodzowne.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł, jak na wstępie.

aj

r.g.