



Sygn. akt IV CSK 728/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 września 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Zarządcy masy upadłości Ogólnopolskiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

w upadłości układowej

przeciwko M. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 7 września 2016 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 31 marca 2015 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w G. zasądził od pozwanego M. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powoda Zarządcy Masy Upadłości Ogólnopolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości układowej kwotę 4 011 057 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty oraz koszty procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 1 kwietnia 2008 r. została zawarta przedwstępna umowa o wybudowanie i sprzedaż lokali mieszkalnych, na mocy której M. spółka z o.o. (dalej jako spółka Deweloper) zobowiązała się do zaprojektowania, wybudowania, wyodrębnienia i przeniesienia na rzecz Ogólnopolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółki z o.o. (dalej jako OTBS) lokali mieszkalnych na nieruchomości położonej w miejscowości G., gmina za łączną cenę 6 019 000 zł. Wydanie powodowi tych lokali miało nastąpić w terminie do dnia 30 czerwca 2011 roku, a zawarcie umowy przenoszącej własność lokali mieszkalnych w terminie do dnia 30 grudnia 2011 roku. W § 4 ust. 1 i ust. 2 umowy strony ustaliły, że powodowi służy prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej w przypadku zwłoki pozwanego w wydaniu lokali mieszkalnych przekraczającej 90 dni oraz prawo do żądania w takim przypadku zwrotu uiszczonej zaliczki, przy czym pozwany miał ją zwrócić w terminie 60 dni od daty otrzymania pisemnego oświadczenia powoda o odstąpieniu od tej umowy. Pozwany nie wybudował w G. i nie wydał powodowi lokali mieszkalnych w terminie do dnia 30 czerwca 2011 roku, stąd oświadczeniem z dnia 17 października 2011 roku powód odstąpił od umowy i zażądał od pozwanego zwrotu uiszczonej bezspornie zaliczki na poczet ceny zakupu lokali w kwocie 4 011 057 zł, której pozwany nie zapłacił, co skutkowało wniesieniem niniejszego powództwa.

Sąd Okręgowy ustalił także, że w dniu 8 maja 2008 roku została zawarta przedwstępna umowa o wybudowanie i sprzedaż lokali mieszkalnych, na mocy której OTBS zobowiązał się do wybudowania, wyodrębnienia i przeniesienia na rzecz spółki Deweloper lokali mieszkalnych na nieruchomości położonej w miejscowości C. za łączną cenę 11 027 500 zł., płatną w miarę postępu robót w

oparciu o harmonogram stanowiący załącznik nr 2 do tej umowy. Wydanie pozwanemu tych lokali miało nastąpić najpóźniej w terminie do dnia 31 grudnia 2010 roku. W § 4 ust. 1 i ust. 2 tej umowy strony ustaliły, że spółka Deweloper może odstąpić od umowy, jeżeli zwłoka OTBS w wydaniu lokali mieszkalnych przekroczy 90 dni oraz ma prawo żądać w takim przypadku kary umownej od powoda w kwocie 4 000 000 złotych. W § 4 ust. 3 tej umowy przewidziano, że OTBS może odstąpić od umowy w terminie do dnia 31 grudnia 2010 roku za zapłatą na rzecz spółki Deweloper odstępnego w kwocie 4 000 000 złotych. W tym samym dniu - 8 maja 2008 roku - strony zawarły także pisemne porozumienie modyfikujące treść umów przedwstępnych z dnia 1 kwietnia 2008 r. i z dnia 8 maja 2008 r., w którym ustaliły między innymi, że w razie odstąpienia od umowy dotyczącej inwestycji w C. przez powoda lub pozwanego w oparciu o paragraf 4 umowy z dnia 8 maja 2008 roku, ulega rozwiązaniu także umowa z dnia 1 kwietnia 2008 roku dotycząca inwestycji w G.; w takiej sytuacji pozwany będzie zobowiązany do zwrotu uiszczonych przez powoda zaliczek na poczet inwestycji w G. w terminie 60 dni od daty odstąpienia, z tym, że wierzytelność z tego tytułu przysługująca OTBS wobec pozwanego może być potrącona z wierzytelnością przysługującą spółce Deweloper wobec powoda z tytułu kary umownej lub odstępnego, zastrzeżonego w umowie z dnia 8 maja 2008 roku.

W dniu 1 kwietnia 2009 roku Starosta P. wydał decyzję o pozwoleniu na budowę osiedla w C. na rzecz M. spółki z o.o. powiązanej ze spółką OTBS. Spółka Deweloper nie przekazała OTBS żadnych środków pieniężnych na poczet ceny sprzedaży lokali w C.; nie został sporządzony i podpisany przez strony harmonogram płatności tej ceny, który miał stanowić załącznik nr 2 do umowy z dnia 8 maja 2008 roku. Pismami z dnia 7 września 2010 roku i z dnia 26 października 2010 r. OTBS wezwał pozwanego do zapłaty zaliczki na poczet ceny osiedla w C. w kwocie 4 000 000 zł., której spółka Deweloper nie zapłaciła, mimo kilkukrotnego wezwania i wyznaczenia w piśmie z dnia 30 grudnia 2010 roku dodatkowego siedmiodniowego terminu pod rygorem odstąpienia od umowy przedwstępnej z dnia 8 maja 2008 roku na inwestycję w C. Wobec bezskutecznego upływu tego terminu, spółka OTBS pismem z dnia 22 lutego 2011 roku, na podstawie art. 491 § 1 k.c. odstąpiła od umowy z dnia 8 maja 2008 roku.

Pismem z dnia 2 kwietnia 2011 roku, doręczonym OTBS w dniu 5 kwietnia 2011 roku, spółka Deweloper oświadczyła, że na podstawie paragrafu 4 ust. 1 i 2 umowy przedwstępnej z dnia 8 maja 2008 roku odstępuje od tej umowy z uwagi na zwłokę powoda w wydaniu jej lokali mieszkalnych, którego termin upłynął w dniu 31 grudnia 2010 r. Jednocześnie pozwany zażądał od powoda zapłaty kary umownej w kwocie 4 000 000 zł. w terminie 90 dni od daty doręczenia oświadczenia o odstąpieniu. Pismem z dnia 5 lipca 2011 roku spółka Deweloper oświadczyła, że dokonuje potrącenia wierzytelności przysługującej jej wobec powoda z tytułu kary umownej w kwocie 4 000 000 zł. z wierzytelnością służącą powodowi wobec pozwanego z tytułu zwrotu zaliczki na budowę osiedla w G. w kwocie 4 011 057 zł.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy przyjął, że powód skutecznie odstąpił oświadczeniem z dnia 17 października 2011 roku od umowy przedwstępnej z dnia 1 kwietnia 2008 roku dotyczącej inwestycji w G. na podstawie paragrafu 4 ust. 1 tej umowy, albowiem zwłoka pozwanego w wydaniu lokali mieszkalnych przekroczyła 90 dni, powstało zatem roszczenie o zwrot przez pozwanego zaliczki w kwocie dochodzonej pozwem. Pozwany nie kwestionował faktu jej uiszczenia przez powoda oraz jej wysokości. W ocenie Sądu Okręgowego nie doszło do skutecznego potrącenia dochodzonej pozwem wierzytelności powoda z tytułu tej zaliczki oświadczeniem pozwanego z dnia 5 lipca 2011 roku, albowiem pozwanemu nie służyła względem powoda wierzytelność o zapłatę kary umownej w wysokości 4 000 000 zł, która została zastrzeżona na wypadek odstąpienia od umowy z dnia 8 maja 2008 roku przez pozwanego z powodu zwłoki powoda w wydaniu lokali mieszkalnych na osiedlu w C. Wprawdzie pozwany złożył takie oświadczenie w piśmie z dnia 2 kwietnia 2011 roku, ale było ono bezskuteczne z uwagi na to, że umowa z dnia 8 maja 2008 roku uległa rozwiązaniu wcześniej – z uwagi na skuteczne odstąpienie od tej umowy przez OTBS oświadczeniem z dnia 22 lutego 2011 roku, uzasadnionym nie wpłaceniem przez pozwanego zaliczki w kwocie 4 000 000 złotych na poczet ceny zakupu lokali w C. W tej sytuacji Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w całości.

W apelacji pozwany zarzucił przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów skutkujące wadliwymi ustaleniami faktycznymi wskazanymi szczegółowo w apelacji oraz naruszenie prawa materialnego, tj. art. 491 § 1 k.c., art. 456 k.c., art.

498 k.c., art. 65 k.c., a także art. 476 k.c. Skarżący wniósł o dopuszczenie w postępowaniu apelacyjnym dowodu z zeznań świadków [...] na okoliczności wskazane w apelacji oraz o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 31 marca 2015 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego, dzieląc ustalenia i oceny prawne Sądu Okręgowego.

W skardze kasacyjnej pozwany- zarzucając naruszenie prawa materialnego tj. art. 395 § 1 k.c. oraz art. 494 k.c. - wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje

Skarga kasacyjna jest nadzwyczajnym środkiem zaskarżenia przysługującym od prawomocnych orzeczeń sądu drugiej instancji, silnie nacechowanym pierwiastkiem publicznoprawnym, a jej rolą nie jest korygowanie wszelkich orzeczeń sądowych zawierających ewentualne błędy lub uchybienia, ponieważ tę funkcję realizują zwyczajne środki zaskarżenia i skarga o wznowienie postępowania. Charakter tego środka prawnego przekłada się na zakres kognicji Sądu Najwyższego, który dokonuje wyłącznie kontroli zgodności z prawem zaskarżonego orzeczenia w granicach zaskarżenia i w granicach wskazanych przez stronę podstaw (art. 398¹³ § 1 k.p.c.); nie rozpoznaje sprawy, jak czynią to sądy pierwszej i drugiej instancji, lecz skargę kasacyjną. Przewidziane w art. 398¹³ § 1 k.p.c., związanie granicami podstaw kasacyjnych oznacza powinność Sądu Najwyższego merytorycznego rozpoznania jedynie tych zarzutów materialnoprawnych i procesowych, które zostały przytoczone przez skarżącego i są dopuszczalne w świetle art. 398³ k.p.c., a także niedopuszczalność poszukiwania i uwzględnienia przez Sąd Najwyższy z urzędu innych - występujących wprawdzie obiektywnie, lecz nie wykniętych przez skarżącego - uchybień materialnoprawnych i procesowych, bez względu na ich ciężar i znaczenie dla wyniku rozpoznania skargi kasacyjnej.

To zastrzeżenie jest istotne w kontekście rozpoznawanej skargi kasacyjnej, albowiem uwzględnienie powództwa było wynikiem poczynionych przez Sąd pierwszej instancji i zaaprobowanych przez Sąd Apelacyjny szerokich ustaleń faktycznych i ocen prawnych dotyczących skutków złożonych przez strony oświadczeń o odstąpieniu zarówno od umowy przedwstępnej z dnia 1 kwietnia 2008 roku, jak i od umowy przedwstępnej z dnia 8 maja 2008 roku, a także oceny skuteczności złożonego przez pozwanego oświadczenia z dnia 5 lipca 2011 roku o potrąceniu wierzytelności. W skardze nie zawarto jednak zarzutów odnoszących się do prawidłowości stanowiska Sądu Apelacyjnego w przedmiocie konsekwencji czynności prawnych przedsięwziętych przez strony w odniesieniu do umowy przedwstępnej z dnia 8 maja 2008 roku w świetle treści tej umowy oraz porozumienia z dnia 8 maja 2008 roku, a także występujących między tym umowami powiązań. Kwestie te muszą więc pozostać poza zakresem rozważań Sądu Najwyższego.

Sformułowany w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 395 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że powód odstąpił od umowy z dnia 1 kwietnia 2008 roku na podstawie paragrafu 4 ust. 1 tej umowy w sytuacji, gdy postanowienie to nie mogło stanowić podstawy umownego prawa odstąpienia od umowy z uwagi na brak określenia terminu do skorzystania z umownego prawa odstąpienia jest wewnętrznie niespójny i nieadekwatny do treści paragrafu 4 ust. 1 tej umowy oraz do poczynionych przez Sąd Apelacyjny ustaleń faktycznych i ocen prawnych związanych z pisemnym oświadczeniem powoda z dnia 17 października 2011 roku o odstąpieniu od tej umowy. Po pierwsze treść paragrafu 4 ust. 1 umowy z dnia 1 kwietnia 2008 roku w konfrontacji z treścią art. 395 § 1 k.c. prowadzi do jednoznacznego wniosku, że postanowienie to nie zawiera zastrzeżenia umownego prawa do odstąpienia od umowy przewidzianego w art. 395 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem można zastrzec, że jednej lub obu stronom przysługiwać będzie w ciągu oznaczonego terminu prawo odstąpienia od umowy. Prawo to wykonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Określone w przytoczonym przepisie zastrzeżenie umowne osłabia łączącą strony więź obligacyjną, skoro strona na której rzecz zostało ono zastrzeżone, może przez swoje oświadczenie złożone w terminie wskazanym w umowie, unicestwić dwustronną czynność prawną,

zarówno wykonaną, jak i niewykonaną i to bez potrzeby wskazywania na motywy tej decyzji. Strony nie zastrzegły w umowie z dnia 1 kwietnia 2008 roku dotyczącej inwestycji w G. umownego prawa odstąpienia w rozumieniu art. 395 k.c. Uczyniły to natomiast w paragrafie 4 ust. 3 umowy z dnia 8 maja 2008 roku dotyczącej inwestycji w C., przewidującym, że OTBS może odstąpić od tej umowy w terminie do dnia 31 grudnia 2010 roku za zapłatą na rzecz spółki Deweloper odstępnego w kwocie 4 000 000 złotych, jednoznacznie więc nawiązującym zarówno do treści art. 395 k.c., jak i art. 396 k.c. Przemawia to za świadomym zróżnicowaniem podstaw faktycznych i prawnych odstąpienia w przypadku zarówno pierwszej, jak i drugiej z omawianych umów, zwłaszcza jeśli zważyć, że obie spółki są profesjonalnymi uczestnikami obrotu prawnego i gospodarczego korzystającymi z fachowego doradztwa prawnego. Trzeba przy tym wskazać, że nawet zastrzeżenie umownego prawa odstąpienia nie wpływa na ustawowe uprawnienia kontrahentów do odstąpienia od umowy przewidziane w kodeksie cywilnym. Paragraf 4 ust. 1 umowy z dnia 1 kwietnia 2008 roku nawiązuje w swojej treści do instytucji ustawowego prawa do odstąpienia od umowy przez jedną ze stron umowy w sytuacji zwłoki kontrahenta w realizacji w terminie ściśle określonym ciążącego na nim zobowiązania umownego (art. 492 k.c.), skoro przewiduje, że powód może odstąpić od umowy w przypadku zwłoki pozwanego w wydaniu lokali mieszkalnych przekraczającej 90 dni, a taka sytuacja faktyczna miała bezspornie miejsce. Skarga kasacyjna nie zawiera zarzutu naruszenia wskazanego przepisu kodeksu cywilnego ani zarzutów i argumentów kwestionujących ocenę skuteczności oświadczenia powoda z dnia 17 października 2011 roku z uwzględnieniem podstawy i charakteru tego odstąpienia.

W konsekwencji tego zapatrywania, bezprzedmiotowy jest zarzut naruszenia 494 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że powodowi przysługiwało roszczenie o zwrot uiszczonej bezspornie pozwanemu zaliczki na poczet ceny zakupu lokali w G. Skoro powód odstąpił skutecznie od umowy z dnia 1 kwietnia 2008 roku z powodu bezspornie zaistniałej zwłoki pozwanego w wykonaniu zobowiązania, a same strony przewidziały w umowie, że w takim przypadku powodowi przysługuje zwrot zaliczki, to powództwo było uzasadnione, tym bardziej, że osiedle w G. nigdy nie

zostało wybudowane. Nie może być więc mowy o naruszeniu przez Sąd Apelacyjny przytoczonego przepisu kodeksu cywilnego.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji (art. 398¹⁴ k.p.c.).

kc

db