



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

30 lipca 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Agnieszka Jurkowska-Chocyk

SSN Piotr Telusiewicz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 30 lipca 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej K.O.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku

z 16 lutego 2021 r., I ACa 484/20,

w sprawie z powództwa B.Z.

przeciwko K.O.

o zapłatę,

I. oddała skargę kasacyjną;

II. zasądza od K.O. na rzecz B.Z. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego – wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia następnego po upływie tygodnia od dnia doręczenia pozwanemu odpisu wyroku do dnia zapłaty.

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

Tomasz Szanciło

Piotr Telusiewicz

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 27 lutego 2020 r. Sąd Okręgowy w Słupsku zasądził od pozwanego P.O. na rzecz powódki B.Z. kwotę 38 312,97 zł, a od pozwanej R.O. kwotę 443 032,24 zł – obie kwoty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 lutego 2016 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie i rozstrzygając o kosztach procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił następujący stan faktyczny:

P.O., R.O. i K.O. dzierżawili grunty rolne od Agencji Nieruchomości Rolnej Skarbu Państwa (dalej: „ANR, Agencja”) i przysługiwało im ustawowe prawo pierwokupu ich nabycia. W 2012 r. pozwani byli w trudnej sytuacji finansowej, mieli zadłużenie wobec C. sp. z o.o. w M. i Agencji w łącznej kwocie około 2 mln zł. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Słupsku prowadziła w tym czasie wobec pozwanych egzekucję na rzecz spółki C. Powódka natomiast od 2012 r. była zainteresowana rozwinięciem projektu polegającego na prowadzeniu gospodarstwa rolnego o dużym areale. Posiadała znaczne środki finansowe, które była gotowa zainwestować w taki projekt. W sierpniu 2012 r. skontaktowała się z pozwanymi i zaproponowała im współpracę polegającą na tym, że nabędzie od nich ziemię rolną w cenie 27 000 zł za 1 ha, którą oni uprzednio kupią od Agencji. Ewentualna różnica, wynikająca z niższej ceny ustalonej przez ANR, miała stanowić zysk pozwanych. Zaoferowała też spłatę zaległości pozwanych wobec innych podmiotów, wskazując, że spłacone długi zostaną rozliczone przy finalizowaniu umowy sprzedaży nieruchomości. Dodatkowo, przedstawiła ofertę usług rolniczych na ziemiach dzierżawionych przez pozwanych przez E. sp. z o.o. w Ł. Pozwani byli gotowi na współpracę z powódką, gdyż była to dla nich szansa uporządkowania spraw finansowych.

Powódka stworzyła projekty umów związanych z planowaną współpracą i 8 października 2012 r. zawarła z pozwanymi, w formie aktu notarialnego, trzy przedwstępne umowy sprzedaży pod warunkiem, na podstawie których pozwani zobowiązali się, że nabędą od ANR ziemię rolną, którą dzierżawili, a następnie sprzedadzą tę ziemię lub jej część powódce za maksymalne ceny: 6 350 100,10 zł (R.O.), 7 800 000 zł (P.O.) i 1 836 550,80 zł (K.O.), tj. za cenę 27 000 zł za 1 ha użytków rolnych. Strony ustaliły, że cena ulegnie proporcjonalnemu zmniejszeniu w

przypadku, gdy Agencja przeznaczy do sprzedaży na rzecz pozwanych tylko część ziemi. Umowy przyręczone miały zostać zawarte do 30 listopada 2013 r., pod warunkiem, że do 31 października 2013 r. pozwani nabędą powyższe nieruchomości lub ich część od ANR [...] S. i przedłożą odpisy nowo urządzonych ksiąg wieczystych.

Ustalona cena miała zostać zapłacona w następujący sposób:

1) na rzecz R.O.: 528.200 zł do 8 października 2012 r. na rachunek ANR tytułem zadatku, przez spłatę zadłużenia pozwanej na rzecz Agencji; 150 000 zł tytułem zadatku, gotówką 8 października 2012 r.; 5 671 900,10 zł tytułem pozostałej części ceny do 30 listopada 2013 r.;

2) na rzecz P.O.: 460 000 zł do 8 października 2012 r. na rachunek ANR tytułem zadatku; 7 340 000 zł do 30 listopada 2013 r.;

3) na rzecz K.O.: 60 000 zł, która miała stanowić zadatek, przez spłatę zadłużenia pozwanego w stosunku do ANR, a reszta ceny, tj. 1 776 550,80 zł, miała zostać zapłacona do 30 listopada 2013 r.

Ostatnie kwoty na rzecz każdego z pozwanych miały zostać zapłacone nie później niż do dnia zawarcia umów, na podstawie których pozwani nabędą od ANR nieruchomości, a miały zostać pomniejszone o ewentualne kwoty pożyczek udzielonych przed tą datą przez powódkę na rzecz pozwanych i w takiej sytuacji umowy przyręczone będą mogły być umowami przeniesienia własności w celu zwolnienia z długu objętego pożyczką. W umowach ustalono również, że jeżeli ANR odstąpi od sprzedaży pozwanych nieruchomości, zadatki wskazane w umowie będą zaliczkami.

Umowy zostały zmienione aneksami, którymi wydłużono termin zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży – do 30 czerwca 2015 r., a termin nabycia nieruchomości od ANR – do 31 maja 2015 r., jak również termin zapłaty reszty ceny – do 30 czerwca 2015 r.

Dodatkowo powódka zapłaciła R.O., na podstawie aneksu z 5 lipca 2013 r., kwotę 261 800 zł tytułem zaliczki za przedmiot umowy, zaś na podstawie aneksu z 3 czerwca 2014 r. – kwotę 131 232,24 zł, również tytułem zaliczki. W dniu 17 kwietnia 2014 r. powódka przekazała R.O. kwotę 50 000 zł tytułem „zaliczki na poczet ceny

do umowy rep. [...]”, a 20 listopada 2013 r. P.O. kwotę 38 312,97 zł tytułem „zaliczki na poczet ceny”.

W dniu 8 października 2012 r. powódka spłaciła zadłużenie pozwanych w stosunku do Agencji w łącznej kwocie 1 050 000 zł. W tym dniu, w ramach porozumienia stron, pozwani zawarli ze spółką E. umowę zlecenia na czas określony, tj. do 23 lutego 2017 r., na usługi rolnicze na terenach dzierżawionych przez pozwanych od ANR. Powódka była wówczas współnikiem i członkiem zarządu tej spółki. Spółka E. zobowiązała się do regulowania, w imieniu pozwanych, wszelkich obciążeń publicznoprawnych związanych z przedmiotem umowy, w szczególności podatku rolnego, leśnego, świadczeń związanych melioracją, jak i kwot czynszu z tytułu wszystkich umów dzierżawy za okres od dnia podpisania umowy, zaś pozwani zachowali prawo do pobierania dotacji unijnych.

W dniu 9 października 2012 r. powódka zawarła ze spółką C. umowę cesji wierzytelności, na podstawie której nabyła wierzytelności wobec P.O. i R.O. w łącznej kwocie 1 096 390,59 zł, wraz z zabezpieczeniami w postaci hipoteki umownej do kwoty 4 000 000 zł, weksla własnego wystawionego przez córkę pozwanych, zastawu rejestrowego, przewłaszczenia na zabezpieczenie płodów rolnych. W tym też dniu powódka oraz P. i R. O. zawarli porozumienie, na podstawie którego powódka zobowiązała się do tego, że nie będzie realizowała zabezpieczeń nabytej wierzytelności i zawiesi postępowanie egzekucyjne prowadzone przeciwko pozwanym. Termin spłaty wierzytelności przesunięto do 30 listopada 2013 r. W związku z tym powódka złożyła wniosek o zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przeciwko pozwanym, cofnęła również wnioski o zajęcie ruchomości i rachunków bankowych.

U podstaw uzgodnień stron leżała kwestia środków pieniężnych, za które pozwani mieli wykupić ziemię od ANR. Miały one pochodzić od powódki, która miała je przekazać pozwanym w ramach umowy pożyczki. Uzgodnienie to miało zostać ujęte w przedwstępnych umowach sprzedaży nieruchomości z 8 października 2012 r., jednak na prośbę powódki do tego nie doszło, a wskazano, że postanowienia te zostaną ujęte w aneksach do umów.

W dniu 11 października 2012 r. R.O. i P.O., w tym jako pełnomocnik K.O., oraz

powódka zawarła aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży pod warunkiem z 8 października 2012 r., w którym powódka zobowiązała się do zawarcia z zobowiązanymi do sprzedaży, w terminie 7 dni od zawiadomienia jej przez P.O. o gotowości ANR do sprzedaży zobowiązanym do sprzedaży nieruchomości lub jej części, umowy pożyczki, na podstawie której B.Z. przeniesie na rzecz P.O., nie później niż 2 dni przed wyznaczonym przez ANR terminem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, kwotę odpowiadającą wyznaczonej przez ANR cenie sprzedaży nieruchomości, przy czym pożyczka miała być nieoprocentowana i zostać udzielona na okres 30 dni, chyba że strony postanowią inaczej. Z tego zobowiązania powódka mogła się zwolnić, wskazując inną osobę, która wykona to zobowiązanie pod warunkiem, że zobowiązanie to zostanie przez wskazaną osobę wykonane.

Pozwani byli zainteresowani realizacją projektu w terminach określonych w umowach przedwstępnych, albowiem z biegiem czasu rosły ceny nieruchomości w ramach oferty ANR, przez co zysk pozwanych z tytułu sprzedaży ziemi powódce malał. Pismami z 23 czerwca 2014 r. Agencja zawiadomiła P.O. i K.O. o wyznaczonym na 9 lipca 2014 r. terminie sprzedaży dzierżawionych przez nich gruntów wskazanych w pismach. Pozwani zwrócili się do powódki o udzielenie pożyczki na pokrycie ceny sprzedaży tych gruntów, ale powódka nie udzieliła im pożyczki. Pismami z 22 lipca 2014 r. ANR zawiadomiła P.O. i K.O. o wyznaczonym na 29 lipca 2014 r. kolejnym terminie sprzedaży dzierżawionych przez nich gruntów. O nowym terminie pozwani zawiadomili powódkę drogą mailową, nadto wysyłając prośbę o zawarcie umowy pożyczki, dołączając kopie zawiadomień ze strony ANR. Powódka nie udzieliła pozwany odpowiedzi. Pismem z 15 grudnia 2014 r. P.O. zawiadomił powódkę o terminie zawarcia umowy wykupu od ANR działek nr [...] i [...], prosząc o udzielenie pożyczki na ten wykup, ale powódka nie udzieliła mu pożyczki. Pismem z 21 stycznia 2015 r. K.O. został zawiadomiony przez ANR o kolejnym terminie sprzedaży dzierżawionych gruntów. P.O., w imieniu brata, zawiadomił o tym powódkę pismem z 21 stycznia 2015 r., po raz kolejny prosząc o udzielenie pożyczki, ale powódka jej nie udzieliła.

W konsekwencji powyższego P.O. i K.O. złożyli powódce, pismem z 6 lutego 2015 r., oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości. Jako podstawę odstąpienia wskazali art. 394 § 1 k.c. w związku z

niewykonaniem przez powódkę zobowiązania do zawarcia z pozwanymi umowy pożyczki kwoty odpowiadającej cenie sprzedaży nieruchomości, do których sprzedaży Agencja była gotowa.

Pismem z 7 maja 2015 r. ANR zawiadomiła R.O. o gotowości zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości dzierżawionych przez pozwaną i wyznaczeniu terminu tej umowy. Pismem z dnia następnego pozwana zawiadomiła powódkę o powyższym i poprosiła o udzielenie pożyczki na kwotę ceny sprzedaży, ale powódka jej nie udzieliła. Pismem z 12 czerwca 2015 r. pozwana złożyła powódce oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Jako podstawę odstąpienia przywołała art. 394 § 1 k.c. w związku z niewykonaniem przez powódkę zobowiązania do zawarcia z pozwaną umowy pożyczki kwoty odpowiadającej cenie sprzedaży nieruchomości, do których sprzedaży Agencja była gotowa.

W 2015 r. między stronami nasilał się konflikt w związku ze wzajemnymi rozliczeniami przy prowadzeniu gospodarstwa rolnego. Powódka uważała, że to jej należą się dopłaty unijne za uprawianie gruntów P.O., zaś ten nie podzielał tego stanowiska i dopłaty unijne wypłacane w 2015 r. wpłynęły na jego konto. W kwietniu 2015 r. powódka złożyła wnioski o podjęcie zawieszonych postępowań egzekucyjnych wobec P.O.

Powódka przekazała pozwanym określone kwoty, z których część została przekazana na spłatę zadłużenia wobec ANR, jak również poniosła wydatki związane z zawarciem umów przedwstępnych, tj. koszty notariusza, opłaty bankowe, pocztowe, w łącznej kwocie 36 022,89 zł. Pismami z 16 września 2015 r. złożyła pozwanym oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy uwzględnił dochodzone roszczenie w części, tj. w zakresie żądania zwrotu zaliczek uiszczonych na rzecz P.O. i R.O. Zdaniem tego Sądu po stronie powódki zaistniała przyczyna niewykonania umów z 8 października 2012 r., co umożliwiło pozwanym skuteczne odstąpienie od nich. Skutkowało to uznaniem, że żądanie powódki zwrotu zadatku w podwójnej wysokości jest bezzasadne. Jednakże skuteczne odstąpienie od umów zaktualizowało odpadnięcie przyczyny świadczenia przez powódkę zaliczek na poczet ceny nieruchomości. Sąd Okręgowy uznał też, że zgłoszony przez pozwanym

zarzut potrącenia nie zasługiwał na uwzględnienie, gdyż pozwani nie dochowali warunków formalnych, które umożliwiłyby im skuteczne zgłoszenie tego zarzutu, jak również nie udowodnili zaistnienia szkody.

Wyrokiem z 16 lutego 2021 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanych, uwzględniając w całości apelację powódki, zasądzając dodatkowo na jej rzecz od pozwanych kwoty: P.O. – 460 000 zł, R.O. – 678 000 zł i K.O. – 60 000 zł, wraz odsetkami oraz kosztami procesu.

W pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny wyjaśnił, że trafnie Sąd pierwszej instancji uznał, iż zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwanych nie zasługiwał na uwzględnienie wobec niedochowania przez nich warunków formalnych. Odnośnie zaś do apelacji powódki podzielił twierdzenia Sądu Okręgowego co do kwestii roszczeń związanych z żądaniem zwrotu zaliczek przekazanych P.O. i R.O.

Sąd drugiej instancji wyjaśnił, że nie tylko powódka, ale i pozwani ponoszą odpowiedzialność za to, iż nie doszło do porozumienia pomiędzy nimi, a tym samym, iż zawarte umowy nie zostały zrealizowane. Zdaniem Sądu Apelacyjnego skutkuje to obowiązkiem zwrotu przez pozwanych także zadatku w kwotach przekazanych przez powódkę przy zawarciu umowy.

Od powyższego wyroku skargę kasacyjną wnieśli pozwani, zaskarżając go w części uwzględniającej apelację powódki. Pozwani zarzucili naruszenie przepisów prawa materialnego:

1/ art. 394 § 3 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie, polegające na uznaniu, że:

- obie strony ponoszą odpowiedzialność za niewykonanie przedwstępnych umów sprzedaży pod warunkiem z 8 października 2012 r., o czym miałyby świadczyć następujące okoliczności: wydłużony w stosunku do zakładanego pierwotnie upływ czasu do wykonania umów, wzrost cen wyjściowych sprzedaży gruntów dzierżawionych przez pozwanych i utrata zaufania do siebie nawzajem przez strony,
- całokształt przedstawionych okoliczności faktycznych, w tym m.in. wzrost cen zbycia całości arealu pozwanych, a także utrata wzajemnego zaufania pomiędzy

stronami, były przyczyną upadku porozumienia z 8 października 2012 r.;

2/ art. 353¹ w zw. z art. 65 § 1 k.c. w zw. z przedwstępnymi umowami sprzedaży pod warunkiem z 8 października 2012 r. i w zw. z § 2 pkt 1 aneksu z 11 października 2012 r. przez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron złożonych 8 i 11 października 2012 r., polegającej na przyjęciu, że udzielenie pożyczek dla pozwanych na sfinansowanie zakupu od ANR nieruchomości nie stanowiło warunku umowy, lecz ewentualną opcję sposobu jej finansowania;

3/ art. 721 i 722 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że aneks z 11 października 2012 r. nie zawierał zastrzeżenia obowiązku zwrotu pożyczki, i że strony nie skorzystały ze swoich uprawnień wynikających z umowy pożyczki, tj. z uprawnienia do odstąpienia od umowy i odmowy wydania przedmiotu pożyczki oraz z uprawnienia do żądania jego wydania w terminie 6 miesięcy;

4/ art. 5 w zw. z art. 394 § 3 k.c. przez jego błędne zastosowanie, polegające na uznaniu, że odmowa zwrotu powódce udzielonych zadatków stanowi nadużycie prawa przez pozwanych, podczas gdy w świetle materiału dowodowego nie sposób przyjąć, by zawarte 8 października 2012 r. umowy nie mieściły się w granicach swobody kontraktowej, przeciwstawiały się zasadom autonomii stron przy kształtowaniu treści obu umów, godziły w standard uczciwego obrotu, a zatem nie było podstaw do przyjęcia, iż odmowa zwrotu przekazanych zadatków nie powinna korzystać z ochrony przewidzianej w przepisach prawa.

Powołując się na powyższe zarzuty, pozwani wniesli o uchylenie powyższego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, ewentualnie rozstrzygnięcie co do istoty sprawy, a także zasądzenie od powódki kosztów postępowania kasacyjnego.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 394 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia

terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej (§ 1). W razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony (§ 3).

Zarówno w doktrynie, jak i w orzecnictwie przyjmuje się, że zadatek jest szczególną umowną sankcją za niewykonanie umowy (zob. wyrok SN z 29 stycznia 1997 r., I CKU 61/96). Jego podstawową funkcją jest dyscyplinowanie stron w dotrzymaniu zawartej umowy, potwierdzonej zadatkiem (zob. np. wyrok SN z 18 maja 2000 r., III CKN 245/00).

Do niewykonania umowy przedwstępnej dochodzi, gdy nie została ona zrealizowana w uzgodnionym terminie, jak i dodatkowo wyznaczonym, dopóki nie nastąpi rozwiązanie umowy albo odstąpienie od niej (jej wypowiedzenie). Uchylenie się przez stronę zobowiązaną od zawarcia umowy przyrzeczonej albo bezpodstawną odmowa jej zawarcia oznacza zawinione przez nią niewykonanie umowy. Prawo odstąpienia od umowy przedwstępnej przez stronę, która otrzymała zadatek, stanowi uprawnienie kształtujące.

Priorytetowym argumentem, który zaprezentował Sąd Apelacyjny na poparcie swoich twierdzeń odnośnie do kwestii przysługiwania powódce prawa do zwrotu zadatku, była okoliczność, że nie tylko ona, ale także pozwani, wbrew twierdzeniom Sądu pierwszej instancji, ponoszą odpowiedzialność za to, iż nie doszło do wykonania przedwstępnych umów sprzedaży, a więc do zawarcia umów przyrzeczonych. Sąd drugiej instancji wskazał na następujące okoliczności uzasadniające takie stanowisko: wydłużony – w stosunku do zakładanego pierwotnie – czas do wykonania umów przedwstępnych, wzrost cen wyjściowych sprzedaży przez Agencję ziemi pozwanym oraz utrata zaufania do siebie nawzajem przez strony, w wyniku czego podejmowane przez pozwanych czynności zmierzające do wykonania umów przedwstępnych były pozorne, nakierowane na zatrzymanie otrzymanych zadatków. Całokształt zaprezentowanych przez pozwanych zarzutów sprowadzał się natomiast do zanegowania tych okoliczności, a także przedstawienia

stanowiska, że wyłączną winę ponosi powódka, gdyż nie udzieliła ona im umówionych pożyczek na zakup nieruchomości.

Zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Sąd Najwyższy jest bowiem związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398¹³ § 2 *in fine* k.p.c.). W ramach kontroli kasacyjnej Sąd Najwyższy nie kontroluje samej oceny dowodów, a jedynie jej legalność. Sąd Najwyższy nie jest natomiast uprawniony do ponownego przeprowadzenia postępowania dowodowego. Podkreślić przy tym należy, że również pod pretekstem kwalifikowanego naruszenia prawa materialnego nie można zmierzać do podważenia dokonanej w sprawie oceny dowodów (zob. np. postanowienia SN z 9 sierpnia 2018 r., II PK 213/17, i z 4 września 2023 r., I CSK 1649/23).

Sąd Najwyższy jest zatem związany ustaleniami faktycznymi m.in., że w latach 2014-2015 doszło do wzrostu cen zastrzeżonych przez ANR, które nie gwarantowały już pozwanym zysku na poziomie 10 000 zł za 1 ha, w wyniku czego pozwani nie byli już zainteresowani ofertą powódki, która była atrakcyjna w latach 2012-2013, ale nie w 2015 r., co wynika z przeprowadzonych dowodów. Powódka nie była zaś w stanie udźwignąć zakupu za wyższą niż oferowana w 2012 r. cenę 27 000 zł za 1 ha (s. 24-25 uzasadnienia). Pozwani w skardze kasacyjnej tak naprawdę zakwestionowali te ustalenia, co – jak wskazano – było oczywiście niedopuszczalne. Zatem już tylko z tej przyczyny skarga kasacyjna była bezzasadna, jako że Sąd Apelacyjny prawidłowo zastosował art. 394 § 3 k.c., gdyż niezależnie od innych okoliczności, to ustalenie faktyczne przesądza, że wina co do niezawarcia umów przyrzeczonych leżała po obu stronach. Całokształt okoliczności sprawy oraz ocena materiału dowodowego nie pozwalają na obarczenie odpowiedzialnością jedynie powódki czy też pozwanych.

Tak więc jedynie dla porządku należy odnieść się do pozostałych zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej, w szczególności co do kwestii nieudzielenia pożyczki przez powódkę na rzecz pozwanych celem sfinalizowania zakupu nieruchomości.

Analiza aktu notarialnego z 11 października 2012 r., stanowiącego aneks

do przedwstępnych umów sprzedaży, prowadzi do wniosku, że chodzić miało o umowę zobowiązującą pożyczki, a więc bez skutku rozporządzenia, o którym mowa w art. 720 § 1 w zw. z art. 155 § 2 k.c. Zgodnie z tym pierwszym przepisem przez umowę pożyczki dający pożyczkę zobowiązuje się przenieść na własność biorącego określoną ilość pieniędzy albo rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku, a biorący zobowiązuje się zwrócić tę samą ilość pieniędzy albo tę samą ilość rzeczy tego samego gatunku i tej samej jakości.

Wynika stąd jednoznaczny wniosek, że w umowie pożyczki strony powinny wskazać w skonkretyzowany sposób na określoną ilość pieniędzy. Jak wskazano w orzecznictwie, zgodnie z literalnym brzmieniem art. 720 § 1 k.c. wykonanie umowy pożyczki pieniężnej przez pożyczkodawcę polega na przeniesieniu na własność pożyczkodawcy określonej ilości pieniędzy. W ścisłym rozumieniu pojęcie własności może odnosić się jedynie do znaków pieniężnych, a nie do pieniądza rozumianego jako miara wartości. Umowa pożyczki zobowiązuje pożyczkodawcę do przeniesienia przedmiotu pożyczki na własność pożyczkobiorcy, ale własności tej jeszcze nie przenosi. Samo wydanie przedmiotu pożyczki, jeżeli umowa nic innego nie stanowi, może nastąpić w dowolny sposób, pożyczkobiorca powinien jednak uzyskać możliwość swobodnego dysponowania przedmiotem pożyczki. Do przeniesienia własności pieniędzy i rzeczy stanowiących przedmiot pożyczki mają zastosowanie ogólne zasady przenoszenia własności, zwłaszcza reguła wyrażona w art. 155 § 2 k.c. (zob. wyrok SN z 29 maja 2015 r., V CSK 448/14). Przedmiotem pożyczki może być także pieniądź bankowy, a równoznaczny z wydaniem (dokładniej – przeniesieniem posiadania) gotówki jest przelew na rachunek pożyczkobiorcy, co nie oznacza uzyskania przez niego własności znaków pieniężnych, lecz wierzytelności w stosunku do banku prowadzącego rachunek (wyrok SN z 6 maja 2022 r., II CSKP 185/22, OSNC 2023, nr 2, poz. 15).

Jak słusznie wskazał Sąd drugiej instancji, w umowie z 11 października 2012 r. nie określono ilości pieniędzy, jaka miała zostać przeniesiona na pozwanych, jednak z tej okoliczności wyciągnął niewłaściwy wniosek o „niezwiązaniu” stron postanowieniami tego aneksu (jak można rozumieć, chociaż nie zostało to wprost wyrażone, chodzić miało o niezawarcie umowy pożyczki z uwagi na nieustalenie *essentialia negotii*). Sąd ten pominął bowiem,

że nie chodziło o umowę pożyczki ze skutkiem rozporządzającym, ale o umowę pożyczki ze skutkiem wyłącznie zobowiązującym. Powódka zobowiązać się miała do zawarcia z pozwanymi albo z jednym z pozwanych (o czym będzie mowa poniżej) umowy pożyczki, na podstawie której przeniesie na rzecz pożyczkobiorcy kwotę „odpowiadającą wyznaczonej przez Agencję Nieruchomości Rolnych cenie sprzedaży nieruchomości, przy czym pożyczka będzie nieoprocentowana i zostanie udzielona na okres 30 dni, chyba że strony postanowią inaczej” (§ 2 zd. 1). O ile umowa pożyczki, która ma wywrzeć skutek rozporządzający jej przedmiotem, musi określać ilość pieniędzy albo rzeczy oznaczonych co do gatunku, to umowa pożyczki o skutku wyłącznie zobowiązującym nie musi spełniać tego wymogu. Wystarczające jest, że jej strony zobowiążą się do zawarcia umowy pożyczki, która będzie określała jej przedmiot. Nie można zatem mówić, aby z tej przyczyny nie doszło do zawarcia pomiędzy stronami zobowiązującej umowy pożyczki.

Tym niemniej należy zauważyć, że stronami aneksu, a więc umowy pożyczki, mieli być stawający do aktu notarialnego z 11 października 2012 r., a powódka zawierała umowę z „zobowiązanymi do sprzedaży”. Jak zauważył Sąd *meriti*, główna ułomność tej umowy sprowadzała się do tego, że przeniesienie własności pieniędzy miało nastąpić nie na rzecz wszystkich pozwanych, a jedynie na rzecz P.O., natomiast on nie zobowiązał się ani do jej zwrotu powódce, ani do rozdzielienia środków pomiędzy wszystkich pozwanych. Tak naprawdę istota problemu sprowadzała się do tego, że nie sposób ustalić, kto miał być stroną umowy pożyczki (pożyczkobiorcą), a więc czy wszyscy pozwani, czy tylko P.O. Nie ustalono zatem podmiotowego elementu umowy (lub umów) pożyczki o skutku rozporządzającym. Ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na pozwanych (zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 zd. 1 k.p.c.), gdyż to oni wywodzili pozytywne dla siebie skutki prawne z przedmiotowego aneksu. W szczególności nie zostały przedstawione dowody na okoliczność wykładni postanowień aktu notarialnego z 11 października 2012 r. (art. 65 § 2 k.c.), podczas gdy z jego literalnego brzmienia nie wynika jednoznacznie, czy powódka miała zawrzeć umowę pożyczki z jednym pozwany, czy trzy umowy pożyczki z trójką pozwanych. Nie został zatem określony podmiotowy element umowy pożyczki.

W związku z tym nie można uznać, aby doszło do zawarcia umowy pożyczki

o skutku zobowiązującym. W konsekwencji nie wywołała ona skutków prawnych, co oznacza, że powódka nie była zobowiązana do udzielenia pozwanym pożyczek na zakup nieruchomości od Agencji. O ile strony przewidywały możliwość udzielenia pożyczki, to w świetle powyższego stwierdzić należy, że powódka nie była do tego zobowiązana. Oczywiście pozwani mogli być subiektywnie przeświadczeni, że powódka była zobowiązana do udzielenia im pożyczki na cel wskazany w aneksie, jednakże takie przeświadczenie nie może stanowić argumentu na poparcie tezy, że stanowisko reprezentowane przez Sąd Apelacyjny było błędne.

Ostatecznie zatem należało podzielić stanowisko Sądu drugiej instancji, że nie doszło do zawarcia umowy pożyczki o charakterze zobowiązującym, a tym samym nie sposób z niej wywodzić obowiązku powódki do udzielenia pożyczek warunkujących możliwość wykonania przez pozwanych umowy z 8 października 2012 r.

Jeżeli chodzi o zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 5 k.c., to zgodnie z tym przepisem nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Sąd Najwyższy prezentuje konsekwentnie pogląd, że zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. W konsekwencji stosowanie klauzuli generalnej z art. 5 k.c. pozostaje domeną sądów *meriti*, a Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym mógłby zakwestionować oceny tych sądów, gdyby były one rażąco błędne i krzywdzące (zob. np. postanowienia SN: z 21 grudnia 2021 r., IV CSK 578/21; z 28 stycznia 2022 r., I CSK 551/22; z 23 sierpnia 2022 r., I CSK 2966/22; z dnia 2 sierpnia 2023 r., I CSK 6628/22).

Na podstawie okoliczności sprawy nie sposób stwierdzić, aby doszło do nadużycia przez pozwanych prawa podmiotowego. Wbrew przeciwnie, na podstawie aneksu z 11 października 2012 r. mogli oni mieć subiektywne przeświadczenie, że odstępują od przedwstępnych umów sprzedaży z wyłącznej winy powódki. Trafnie bowiem wyjaśniają pozwani, że to powódka była inicjatorem całego przedsięwzięcia; to ona nawiązała kontakt z pozwanymi i zaproponowała im współpracę na określonych zasadach, korzystnych dla pozwanych. Poza tym to, że Sąd pierwszej instancji orzekł częściowo na korzyść pozwanych, mogło dodatkowo wesprzeć ich osąd odnośnie do kwestii zasadności ich twierdzeń. Niemniej, z uwagi na wcześniejsze wywody, okoliczność ta nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzeczono jak w punkcie I sentencji.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 w zw. z art. 98¹ w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ k.p.c., z uwzględnieniem § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 1935 ze zm.), mając na uwadze, że powódka wniosła jedną odpowiedź na skargę kasacyjną i była reprezentowana w stosunku do wszystkich pozwanych przez jednego pełnomocnika procesowego.

Agnieszka Jurkowska-Chocyk Tomasz Szanciło Piotr Telusiewicz

[SOP]

(M.M.)

[P.L.]

[r.g.]