



Sygn. akt II CSK 346/06

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 5 grudnia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący,  
sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

SSN Tadeusz Żyznowski

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z powództwa J. B. i W. L.

przeciwko N. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością

w S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

oraz z powództwa wzajemnego N. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko J. B. i W. L.

o zapłatę i wydanie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 5 grudnia 2006 r.,

skargi kasacyjnej powodów (pозwanyсh wzajemnych)

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 4 listopada 2005 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powodów (pозwanyсh wzajemnych) na rzecz pozwanej (pówódki wzajemnej) kwotę**

**1 800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powodowie [...] domagali się od pozwanej „N.” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością przeniesienia na ich rzecz własności lokalu mieszkalnego o powierzchni 79,3 m<sup>3</sup>, położonego w W., wraz z przypadającymi na ten lokal przynależnościami i udziałem we współwłasności nieruchomości.

Wytaczając powództwo wzajemne, pozwana po ostatecznym sprecyzowaniu żądania domagała się zobowiązania powodów (pозwanych wzajemnych) do wydania przedmiotowego lokalu mieszkalnego w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia, zasądzenia od powodów (pозwanych wzajemnych) na rzecz pozwanej (powódki wzajemnej) w udziałach po jednej drugiej części od każdego z nich kwoty 9 765,70 zł tytułem kary umownej z powodu odstąpienia od umowy przedwstępnej sprzedaży z przyczyn zależnych od powodów, zasądzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu po 1 200 zł za każdy miesiąc począwszy od 1 lipca 2001 r., a także zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, zaś w pozostałej części pierwotnie wytoczone powództwo wzajemne cofnęła.

Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2004 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił powództwo główne, nakazał pozwanym z powództwa wzajemnego, aby wydali powódce z pozwu wzajemnego lokal mieszkalny w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia, umorzył postępowanie o zasądzenie z powództwa wzajemnego w części dotyczącej zapłaty powódce wzajemnej kwoty 151 864,16 zł, a w pozostałej części powództwo wzajemne oddalił.

Apelację obu stron od powyższego wyroku Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 4 listopada 2005 r. U podstaw tego rozstrzygnięcia legły następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna:

W 2000 r. powódka J. B., pozostając podówczas z związku małżeńskim z powodem W. L., prowadziła działalność gospodarczą pod nazwą J., w ramach której dostarczała Przedsiębiorstwu Budowlanemu i Drogowemu A. S.A. w S. materiały budowlane. Ponieważ sytuacja finansowa tej spółki pogarszała się, powódka podjęła starania w celu zaspokojenia swoich należności przez

wybudowanie i przeniesienie na jej rzecz własności lokalu mieszkalnego, którego cena, według jej propozycji, zawartych w piśmie do A. S.A. z 20 listopada 2000 r., miała zostać w całości pokryta przez potrącenie wierzytelności z tytułu już dokonanych i przyszłych dostaw materiałów budowlanych.

Dnia 30 listopada 2000 r. powodowie zawarli w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego z A. S.A. na mocy której ta ostatnia zobowiązała się do przeniesienia na rzecz powodów własności lokalu mieszkalnego w W. wraz z przynależnym pomieszczeniem piwnicznym, a ponadto udziału we współwłasności części wspólnych nieruchomości w terminie do 30 września 2001 r., pod warunkiem zapłaty przez powodów ceny sprzedaży, określonej w § 4 umowy na kwotę 195 314 zł. Powodowie natomiast zobowiązali się nabyć w podanym terminie i za ustaloną cenę przedmiotowy lokal do ich majątku wspólnego. W tej samej umowie powodowie oświadczyli, że na poczet ceny wnieśli już kwotę 43 449,84 zł, co pełnomocnik sprzedającego A. S.A. potwierdził. Pozostałą część ceny, tj. 151 864,16 zł, powodowie zobowiązali się zapłacić przelewem na rachunek sprzedającego w ustalonych ratach. Pełnomocnik sprzedającego wyraził zgodę na taką formę płatności. Nadto strony uzgodniły, że w przypadku niezapłacenia przez kupujących którejkolwiek z ustalonych należności w ciągu 14 dni od daty ich wymagalności, sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy z winy kupujących. Na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, strony zastrzegły kary umowne.

W dacie zawarcia umowy powódka wystawiła na A. S.A. fakturę VAT na kwotę 43 449,84 zł, jako sposób zapłaty wpisując: „Kompensata”.

Dnia 8 grudnia 2000 r. A. S.A. zawarła umowę sprzedaży z pozwaną, podówczas działającą pod firmą „K.” Sp. z o.o. w S., na mocy której zbyła ona temu ostatniemu podmiotowi przysługujący jej udział we własności działki gruntu w W., wraz z rozpoczętą budową osiedla K. II. O tym fakcie powodowie zostali powiadomieni pismem z dnia 14 grudnia 2000 r., do którego załączono wyciąg z aktu notarialnego i wyszczególnienie pozostałej do zapłaty części ceny zakupu mieszkania, który potwierdzał uiszczenie przez powodów kwoty 43 449,84 zł.

Aneksem do tej umowy A. S.A. i pozwana uzgodniły, że pozwana przejmuje wszelkie prawa i obowiązki wynikające z zawartych umów przedwstępnych z nabywcami mieszkań.

Pismem z 21 maja 2001 r. powódka złożyła oświadczenie o dokonaniu potrącenia swoich wierzytelności z tytułu zapłaty ceny za dostarczone A. S.A. materiały budowlane z ceną pozostałą do zapłaty z umowy przedwstępnej z dnia 30 listopada 2000 r. Do tego pisma powódka dołączyła faktury VAT na łączną kwotę 153 220,78 zł, wystawione na A. S.A., które dotyczyły dostaw realizowanych przez tę spółkę w marcu i kwietniu w G. i S.

Pismem z 22 czerwca 2001 r. pozwana wezwała powodów do ostatecznego pisemnego oświadczenia, czy wyrażają oni zgodę na przejęcie przez pozwaną zobowiązań A. S.A., oznaczając w tym celu termin 30 czerwca 2001 r. Pozwana zastrzegła, że w razie bezskutecznego upływu terminu uzna, iż powodowie nie wyrazili zgody na wstąpienie jej w obowiązki A. S.A. i będzie gotowa do zwrotu wpłaconej części ceny mieszkania na oznaczony przez powodów rachunek bankowy. Oświadczyła także, że nie ma możliwości zapłaty ceny przez potrącenie, albowiem takich postanowień nie zawierała umowa przedwstępna, zaś A. S.A. nie informowała o tym pozwanej ani nie potwierdzała tego rodzaju ustaleń.

Kolejnymi pismami, z dnia 3 lipca 2001 r. i 16 lipca 2001 r., pozwana informowała powodów o przekazaniu im lokalu do dnia 30 lipca 2001 r., wzywając do zapłaty pozostałej części ceny z odsetkami za zwłokę w wysokości 21 496 zł, pomniejszonymi o karę umowną za nieterminowe wydanie lokalu. Ostatecznie cena miała wynieść 171 192,33 zł.

W piśmie z 20 lipca 2001 r. powodowie oświadczyli pozwanej, że umowa cesji pomiędzy A. S.A. a pozwaną jest ich zdaniem bezskuteczna, gdyż nie wyrazili na nią zgody. Zawarcie umowy z pozwaną i udzielenie zgody na cesję uzależnili natomiast od złożenia przez pozwaną oświadczenia, że uznaje ona cenę za zapłaconą w całości.

W lipcu 2000 r. powodowie zajęli sporny lokal, w którym zamieszkują także obecnie, nie uiszczając na rzecz pozwanej żadnych opłat.

Poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne Sąd Apelacyjny podzielił w całości i przyjął za własne. Rozpatrując apelację strony powodowej stwierdził, że zgodnie z art. 519 § 2 pkt 2 k.c., przejęcie długu może nastąpić przez umowę zawartą pomiędzy dłużnikiem a osobą trzecią, przy czym dla skuteczności tej czynności wymagana jest zgoda wierzyciela. Każda ze stron umowy o przejęcie długu może w tym celu wyznaczyć wierzycielowi odpowiedni termin, którego bezskuteczny upływ jest równoznaczny z odmową zgody. Powodowie do czasu wytoczenia powództwa nie złożyli oświadczenia w tym zakresie, a w piśmie z 20 lipca 2001 r. wyraźnie tej zgody odmówili, uzależniając zmianę decyzji od zgody pozwanej na potrącenie.

Samo kierowanie przez pozwaną wezwań do odbioru lokalu, które miało miejsce po wyznaczonym terminie, nie świadczy o skuteczności przejęcia praw i obowiązków, a także o posiadaniu tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, gdyż w ocenie Sądu Apelacyjnego jedynie wskazuje na toczące się negocjacje w kwestii sprzedaży lokalu. Wymaganiom art. 520 k.c. nie odpowiada także oświadczenie pozwanych o zgodzie na przejęcie długu dopiero w piśmie procesowym. Brak wyrażenia przez powodów zgody we właściwym czasie skutkowało tym, że pozwana nie zajmowała już w toku procesu wobec powodów pozycji dłużnika i nie była zobowiązana do spełnienia świadczenia, przyrzeczonego przez jej poprzednika prawnego.

Powoływanie się przez powodów na bezskuteczność umowy cesji pomiędzy A.. S.A. a pozwaną, z uwagi na ujawnienie w dziale III księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości i wynikający stąd brak dobrej wiary po stronie pozwanej, nie zasługiwał na uwzględnienie, albowiem roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży o treści determinowanej umową przedwstępną nie może być skierowane przeciwko nabywcy nieruchomości. Pełną skuteczność względem tego ostatniego może uzyskać dopiero roszczenie o przeniesienie własności z przyrzeczonej umowy sprzedaży; jest zaś bezsporne, że w sprawie niniejszej nie została ona zawarta.

Nawet jednak gdyby przyjąć co innego, to i tak, zdaniem Sądu Apelacyjnego, powodowie nie wykazali, aby w umowie przedwstępnej sprzedaży lokalu

zastrzeżone było pokrycie ceny przez potrącenie wierzytelności. W umowie strony wyraźnie przewidziały płatność poszczególnych rat przelewem w określonych terminach ich wymagalności. Przez potrącenie mogła zatem być zarachowana na poczet ceny tylko kwota 43 449,84 zł. Sąd Apelacyjny zauważył także, że o zmianie dłużnika powodowie byli poinformowani już w grudniu 2000 r., podczas gdy wierzytelności przedstawione do potrącenia pochodziły z okresu od lutego do maja 2001 r., zaś oświadczenie powódki o potrąceniu — dopiero z 21 maja 2001 r. Z pisma dotyczącego sposobu rozliczenia spłaty mieszkania wynika ponadto, że po dostarczeniu materiałów na kwotę 70 000 zł i po dokonaniu kompensaty przez spółkę, miały być dostarczone dalsze materiały na pozostałą kwotę.

Sąd Apelacyjny nie podzielił także zapatrywania skarżących, jakoby umowa przedwstępna sprzedaży stanowiła tytuł prawny do zajmowania lokalu, jest to bowiem umowa warunkowa, która uzależnia przyszłe wydanie mieszkania od spełnienia świadczenia wzajemnego. Taki wniosek znajdował także uzasadnienie w przedstawionych przez powodów dokumentach, z których nie wynikało, aby strony uzgodniły wydanie mieszkania przed uiszczeniem całej ceny jego sprzedaży.

Nieusprawiedliwiony okazał się również, w ocenie Sądu drugiej instancji, zarzut naruszenia prawa materialnego poprzez niezastosowanie art. 157 § 2 k.c. w zw. z art. 491 k.c., gdyż te przepisy nie mogły być zastosowane w danych okolicznościach sprawy. Skoro zaś powodowie nie żądali pozwem zwrotu na ich rzecz 43 449,84 zł uiszczonych na poczet ceny, to Sąd, będąc związany zakazem orzekania ponad żądanie, nie był władny zobowiązać pozwaną do wypłacenia apelującym tej kwoty.

Apelację pozwanej, skierowaną przeciwko wyrokowi Sądu Okręgowego w części oddalającej roszczenie z powództwa wzajemnego o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, Sąd Apelacyjny oddalił na tej podstawie, że wobec tak określonej treści żądania, odszkodowanie mogłoby być pozwanej-powódce wzajemnej przyznane jedynie w oparciu o przepis art. 415 k.c., nie zaś, jak to błędnie przyjął Sąd Okręgowy, na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej powodów-pozwanych

wzajemnych, zaś w szczególności wysokości poniesionej szkody, apelująca nie wykazała.

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku wnieśli powodowie w części oddalającej ich apelację, zarzucając naruszenie prawa materialnego poprzez:

- 1) błędną wykładnię art. 519 § 2 k.c. w zw. z art. 520 k.c., która polegała na bezpodstawnym uznaniu, że zgoda wierzyciela na przeniesienie długu nie może się wiązać z pewnymi wymaganiami wobec nabywającego oraz że wystąpienie z powództwem i potwierdzenie w kolejnych pismach procesowych zgody na przejęcie długu nie może wyrzucić skutku prawnego, a także skoncentrowaniu się wyłącznie na uchybieniu terminowi do wyrażenia zgody na przejęcie długu, jakkolwiek już po upływie tego terminu pozwana składała oświadczenia woli o możliwości wydania lokalu, wskazujące na to, że termin ten został przesunięty i że pozwana uznaje umowę za wiążącą;
- 2) błędną wykładnię art. 498 k.c., która polegała na nieuzasadnionym przyjęciu niedopuszczalności dokonywania potrącenia ze względu na fakt, że w umowie pomiędzy stronami ustalony został sposób zapłaty przelewem, mimo że strony potwierdziły warunki potrącenia;
- 3) błędną wykładnię art. 157 § 2 k.c. oraz art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 389 k.c., polegającą na nieuzasadnionym założeniu, że umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nie może stanowić podstawy do wejścia w posiadanie lokalu, chociaż uprawnienie takie wynika bezpośrednio z treści umowy przedwstępnej, a ponadto pozwana wzywała pisemnie pozwanych do odbioru lokalu, co w konsekwencji prowadziło do przyjęcia, że powodowie zajmują lokal bez tytułu prawnego;
- 4) błędną wykładnię art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 496 k.c., która polegała na uznaniu, że w sytuacji orzeczenia nakazania wydania pozwanej lokalu, brak jest podstaw do orzeczenia jednoczesnego zwrotu na rzecz powodów kwoty 43 449,84 zł zaliczonej na poczet ceny jego nabycia;
- 5) niezastosowanie art. 157 § 2 k.c. w związku z niewłaściwym zastosowaniem art. 491 k.c., które polegało na przyjęciu skuteczności odstąpienia przez



pozwaną od umowy przedwstępnej z 30 listopada 2000 r., przy jednoczesnym uznaniu ustalenia Sądu pierwszej instancji, że postanowienie umowy, na podstawie którego pozwana złożyła oświadczenie woli o odstąpieniu, było nieważne, jak również przy braku wykazania, że spełnione zostały przesłanki odstąpienia od umowy, o których mowa w przepisie, jak w szczególności zakreślenie terminu i jego bezskuteczny upływ.

W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania, skarżący podnieśli natomiast zarzut obrazy art. 378 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. w zw. z art. 238 § 2 k.p.c. i art. 391 k.p.c., polegającej na całkowitym pominięciu rozstrzygnięcia czy też choćby odniesienia się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku do zarzutu zgłoszonego w pkt 3.a) apelacji, tj. zasądzenia przez Sąd pierwszej instancji zwrotu spornego lokalu pozwanej-powódce wzajemnej na zasadzie art. 222 § 1 k.c., podczas gdy powództwo wzajemne opierało się na uprawnieniu żądania zwrotu wzajemnych świadczeń stron w związku z odstąpieniem pozwanej od umowy, które to odstąpienie zostało uznane przez ten Sąd za bezskuteczne. Zdaniem skarżących, Sąd drugiej instancji uchybił wspomnianym przepisom postępowania również dlatego, że nie uzasadnił w jakikolwiek sposób zarzutu w pkt 2.a) apelacji, tzn. niezastosowania art. 157 § 2 w zw. z art. 491 k.p.c. Skarżący ogólnie podnieśli w podstawach skargi kasacyjnej, iż obie te kwestie miały „istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia o wadliwości wyroku Sądu I instancji”.

Wskazując na powyższe podstawy zaskarżenia kasacyjnego, skarżący żądali zmiany zaskarżonego wyroku, poprzez zobowiązanie pozwanej do przeniesienia na rzecz powodów własności spornego lokalu mieszkalnego wraz z współwłasnością części wspólnych budynku i innych urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, na współwłasność powodów w udziałach po jednej drugiej części oraz poprzez oddalenie powództwa wzajemnego w całości i zasądzenie od pozwanej-powódki wzajemnej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego za obie instancje oraz za postępowanie kasacyjne. Ewentualnie wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu

do ponownego rozpoznania, wraz z orzeczeniem o kosztach procesu z uwzględnieniem kosztów postępowania kasacyjnego.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną, pozwana wносиła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powodów-pozwanych wzajemnych na rzecz pozwanej-powódki wzajemnej kosztów postępowania, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługuje na uwzględnienie. Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 519 § 2 w związku z art. 520 k.c. Skarżący zarzucali, że na skutek naruszenia tych przepisów Sąd Apelacyjny błędnie przyjął, że nie doszło do skutecznego przejęcia długu przez pozwaną, wobec czego nie powstał pomiędzy tymi stronami stosunek zobowiązaniowy. Ten błędny, zdaniem skarżących wniosek, wysnuty został na skutek wadliwego uznania, że skarżący nie wyrazili zgody na przejęcie długu przez pozwaną, pomimo tego, że taką wolę deklarowali nawet w pismach procesowych składanych w toku postępowania.

Z powołanych przez skarżących przepisów wynika, że przejęcie długu może nastąpić m.in. przez umowę między dłużnikiem a osobą trzecią za zgodą wierzyciela, a dla udzielenia takiej zgody może być wyznaczony odpowiedni termin, którego bezskuteczny upływ jest jednoznaczny z odmówieniem zgody. Kwestia, czy skarżący wyrazili zgodę na przejęcie długu spółki A. przez pozwaną była przedmiotem ustaleń faktycznych. Z ustaleń tych wynika, że do czasu wytoczenia powództwa skarżący takiej zgody nie wyrazili, przeciwnie, w piśmie skierowanym do pozwanej wyraźnie odmówili wyrażenia takiej zgody. Oczywiste jest, że nie można wykluczyć, że wyrażenie zgody, o jakiej mowa w art. 519 § 2 pkt 2 k.c. może nastąpić także w piśmie procesowym, jednak skutek taki nastąpi tylko wtedy, gdy pismo złożone zostanie drugiej stronie w wyznaczonym przez nią terminie (art. 520 k.c.). Rzecz jednak w tym, że jak zostało w sprawie ustalone, taka zgoda nie została wyrażona ani w wyznaczonym terminie, ani też termin ten nie został przez pozwaną przedłużony. Faktyczne czynności pozwanej polegające na kierowaniu pism informacyjnych m.in. do powodów, nie świadczą o przedłużeniu terminu, a jedynie o dążeniu do rozwiązania powstałego sporu. Przedstawiane w skardze

kasacyjnej zarzuty w istocie nie są uzasadnione argumentacją jurystyczną, lecz wadliwością ustaleń faktycznych.

Tymczasem Sąd Najwyższy nie jest uprawniony do badania prawidłowości zarówno ustaleń faktycznych, jak i oceny dowodów, dokonanych przez sąd drugiej instancji. O ile bowiem ten ostatni również jest „sądem faktu” i w myśl ogólnie niekwestionowanych zapatrywań orzecznictwa oraz doktryny kontynuuje postępowanie merytoryczne (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 812/98, OSNC 2000, nr 10, poz. 193; z dnia 5 lutego 2006 r., IV CK 384/05, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CZP 62/02, BSN 2003, nr 3, s. 14), o tyle Sąd Najwyższy jako „sąd prawa”, rozpoznając nadzwyczajny środek odwoławczy w postaci skargi kasacyjnej, jest związany ustalonym stanem faktycznym sprawy. Związanie to wyklucza nie tylko przeprowadzenie w jakimkolwiek zakresie dowodów, lecz także badanie, czy sąd drugiej instancji nie przekroczył granic swobodnej ich oceny. Ustrojową funkcją Sądu Najwyższego jest sprawowanie nadzoru judykacyjnego, w tym zapewnianie jednolitości orzecznictwa sądów powszechnych. Z tego punktu widzenia każdy zarzut skargi kasacyjnej, który ma na celu polemikę z ustaleniami faktycznymi sądu drugiej instancji, chociażby pod pozorem błędnej wykładni lub niewłaściwego zastosowania określonych przepisów prawa materialnego, z uwagi na jego sprzeczność z art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. jest *a limine* niedopuszczalny, a jeżeli skarga oparta była tylko na takich zarzutach, podlegała odrzuceniu (por. postanowienia SN: z 12 czerwca 2006 r., IV CSK 100/06, niepubl.; z 10 sierpnia 2006 r., V CSK 211/06, niepubl.). Jeżeli zatem w sprawie zostało ustalone, że skarżący odmówili wyrażenia zgody na przejęcie przez pozwaną spółkę długu spółki A. wobec nich wynikającego z umowy przedwstępnej, to nie budzi zastrzeżeń wyciągnięty przez Sąd Apelacyjny wniosek, że pomiędzy stronami sporu nie powstał stosunek zobowiązaniowy wynikający z tej umowy. Powodowie (pозwani wzajemni) nie mogą zatem skutecznie domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej, a pozwana (powódka wzajemna) – zapłaty reszty ceny.

W świetle ustalonego w sprawie stanu faktycznego nie są także zasadne zarzuty naruszenia art. 498 k.c. oraz art. 157 § 2 i art. 491 k.c. Jak ustalono bowiem, o potrąceniu („kompensacie”) wzajemnych należności istniejących

pomiędzy powódką a spółką A. uczyniono adnotację na piśmie powódki zawierającym ofertę kupna lokalu mieszkalnego. Adnotacja ta (słowo „akceptuję”) została podpisana przez dwóch członków zarządu spółki. To oświadczenie woli jednak powódce nie zostało złożone, przeciwnie – strony zawarły w formie notarialnej umowę przedwstępną, w której sposób zapłaty przyszłych rat ustalony został zupełnie inaczej (płatność przelewem na rachunek bankowy w określonych terminach). Świadczy to o zmianie wcześniejszych uzgodnień. Poczynione ustalenia faktyczne nie pozwalają uznać, by doszło do potrącenia wzajemnych należności pomiędzy powódką a spółką A., i to ze skutkiem dla pozwanej, wobec czego zarzut naruszenia art. 498 k.c. nie znajduje żadnego uzasadnienia. Podobnie rzecz się przedstawia w odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 157 § 2 i art. 491 k.c. poprzez przyjęcie skuteczności odstąpienia przez pozwaną od umowy. Przede wszystkim jeszcze raz należy podkreślić, że skoro nie nawiązał się pomiędzy stronami stosunek umowny, to żadna ze stron nie mogła od niego odstąpić. Ponadto, kwestia ewentualnego odstąpienia od umowy przez pozwaną rozważana była jedynie przez Sąd pierwszej instancji, zaś Sąd Apelacyjny w tym zakresie nie wypowiedział się, co jest zrozumiałe przy ustaleniu, że pozwana nie wstąpiła w stosunek umowny wynikający z umowy przedwstępnej. Sąd drugiej instancji zatem, nie stosując art. 157 § 2 i art. 491 k.c. nie mógł ich naruszyć przez błędną wykładnię, co zwalnia Sąd Najwyższy od dalszych rozważań tej kwestii. Na marginesie jedynie wypada zwrócić uwagę, że same strony wykazywały w toku procesu daleko idące niezdecydowanie odnośnie do tego, czy i jaki stosunek prawny je wiąże, uznając, w zależności od aktualnie zgłaszanych roszczeń, że umowa została bądź że nie została pomiędzy nimi zawarta. W tej sytuacji jedynie niekwestionowane ustalenia faktyczne, a nie twierdzenia stron, mogą stanowić podstawę do oceny zasadności zarzutów kasacyjnych. W świetle tych ustaleń odpada również potrzeba odniesienia się do zarzutu naruszenia art. 157 § 2, art. 222 i 389 k.c. przez nieuzasadnione uznanie, że umowa zobowiązująca do przeniesienia własności lokalu nie może stanowić podstawy do wejścia w posiadanie lokalu. W zależności bowiem od postanowień umownych podstawa do wejścia w posiadanie może istnieć lub nie, pomiędzy stronami procesu takiej umowy jednak, jak w sprawie ustalono, nie było. W końcu, nie jest zasadny zarzut

naruszenia art. 222 § 1 w związku z art. 496 k.c. przez uznanie braku podstaw do orzeczenia jednoczesnego z wydaniem lokalu zwrotu kwoty zaliczonej na poczet ceny. Kwestia ta wiąże się z odstąpieniem od umowy, a jak już kilkakrotnie wskazano, skoro strony nie zawarły umowy, to nie mogły od niej odstąpić, odpada zatem problem ewentualnego zwrotu świadczeń wzajemnych. Niezależnie od tego, skarżący nie zgłaszali żądania zasądzenia wpłaconej tytułem pierwszej raty kwoty, a orzekanie w tym zakresie z urzędu nie znajduje żadnego uzasadnienia.

Nie są również zasadne zarzuty podnoszone w ramach drugiej podstawy kasacyjnej. Zarzuty te dotyczyły naruszenia art. 378 § 1, 382, 238 i 391 k.c. przez brak odniesienia się do zarzutów określonych w pkt 3a apelacji oraz brak uzasadnienia rozstrzygnięcia dotyczącego zarzutu w pkt 2a apelacji. Sąd Apelacyjny istotnie nie odniósł się do podnoszonego w apelacji zarzutu naruszenia prawa materialnego poprzez niezastosowanie przez Sąd Okręgowy art. 157 § 2 w związku z art. 491 k.c. przy ocenie umowy przedwstępnej (pkt 2a apelacji). Jest to niewątpliwie uchybienie, bowiem obowiązkiem sądu drugiej instancji jest odniesienie się do wszystkich zarzutów apelacji. Uchybienia natury procesowej mogą być jednak uwzględnione przez Sąd Najwyższy przy rozpoznaniu skargi kasacyjnej tylko wtedy, gdy skarżący wykaże, że mogły mieć one wpływ na treść rozstrzygnięcia, innymi słowy – że treść wyroku mogła być inna, gdyby ich nie popełniono. Tymczasem brak odniesienia się do tego zarzutu takiego wpływu na treść wyroku nie miał i nie mógł mieć. Przypomnieć należy, że treść umowy przedwstępnej miała wiążące znaczenie dla powodów i spółki A. Nie miała natomiast znaczenia dla pozwanej (powódki wzajemnej), która wobec wyraźnego sprzeciwu powodów nie przejęła obowiązków A. wobec nich wynikających z tej umowy. To ustalenie Sądu drugiej instancji nie zostało w żaden sposób podważone, uznać zatem należy, że zarzucane uchybienie wpływu na treść wyroku mieć nie mogło.

Oceniając zarzut nierozważenia zarzutu naruszenia art. 321 k.p.c., podnoszonego w pkt 3a apelacji trzeba przyznać rację skarżącym, że Sąd drugiej instancji również do tego zarzutu się nie odniósł i nie ocenił, czy uwzględnienie powództwa wzajemnego nastąpiło na podstawie faktycznej powoływanej przez stronę. Jednakże ewentualne naruszenie art. 321 k.p.c. popełnić mógł Sąd

pierwszej instancji, a nie Sąd Apelacyjny. Rzeczą Sądu Najwyższego jest ocena uchybień popełnionych przez sąd drugiej, a nie pierwszej instancji. Uchybienie Sądu Apelacyjnego, polegające na nierozważeniu tego zarzutu apelacyjnego, skarżący widzą jako naruszenie art. 378 § 1, art. 382, 238 i 391 k.p.c. Przepisy te jednak nie są adekwatne do zarzucanego naruszenia. Art. 378 § 1 k.p.c. dotyczy granic apelacji, których jednak nie wyznaczają zarzuty apelacji, a jedynie zakres zaskarżenia (całość czy część wyroku) i wnioski, art. 382 k.p.c. określa, jaki materiał uwzględnia przy orzekaniu sąd drugiej instancji, a art. 391 k.p.c. zawiera stosowne odesłanie do przepisów regulujących postępowanie pierwszoinstancyjne. Przytoczony w skardze kasacyjnej art. 238 § 2 k.p.c. został zapewne powołany omyłkowo, dotyczy bowiem odmowy podpisania przez stronę protokołu przed sędzią wyznaczonym. Nie jest rzeczą Sądu Kasacyjnego domyślanie się, o jaki przepis mogło skarżącemu chodzić, istnieje bowiem ryzyko mylnego odczytania jego intencji, a co za tym idzie, mylnego odczytania granic skargi kasacyjnej, wyznaczanych przez jej podstawy (w ramach których następuje przytoczenie przepisów prawa, których naruszenie skarżący zarzuca) i wnioski. Skoro zatem przytoczone przepisy nie są adekwatne do zarzucanego naruszenia prawa procesowego, a przy tym skarżący nie wykazali wpływu uchybień procesowych na treść rozstrzygnięcia, również ta podstawa skargi okazała się niezasadna.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>15</sup> k.p.c.