



Sygn. akt I CSK 886/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)
SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)
SSN Karol Weitz

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa B. J. i L. J.
przeciwko M. S.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 16 października 2015 r.,
skarg kasacyjnych powodów i pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 3 października 2013 r.,

**oddala skargi kasacyjne i znosi wzajemnie między stronami
koszty postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo o zasądzenie kwoty 200.000 zł tytułem zwrotu w podwójnej wysokości kwoty wpłaconego pozwanej zadatku w dniu zawarcia przez strony w formie aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży.

Sąd ten ustalił m.in., że powodowie odmówili zapłaty kolejnej raty wynagrodzenia w kwocie 520.000 zł, kwestionując zakończenie budowy stanu surowego segmentu w dniu 20 maja 2009 r. Odmowa zapłaty przez powodów, po kolejnym skierowanym do nich wezwaniu pozwanej z dnia 1 lipca 2009 r., spowodowała, że pozwana pismem z dnia 14 lipca 2009 r. złożyła przed notariuszem oświadczenie o odstąpieniu od umowy i wypis protokołu przesłała powodom.

W ocenie tego Sądu umowa przedwstępna sprzedaży była umową deweloperską, a nie umową o dzieło, a pozwana wybudowała segment z odstępstwami od projektu i z jednomiesięcznym opóźnieniem. Nadto Sąd ten ustalił, że powodowie nie złożyli pozwanej oświadczenia o odstąpieniu od umowy (art. 395 § 1 k.c.) w określonym w § 8 umowy terminie do dnia 1 marca 2009 r. Wobec nieodstąpienia od umowy przez powodów nie powstało ich roszczenie o zwrot zadatku, stwierdził Sąd Okręgowy. Natomiast oświadczenie pozwanej o odstąpieniu od umowy uznał Sąd I instancji za skuteczne ale na dzień 17 lipca 2009 r.

Apelację powodów uwzględnił w części Sąd Apelacyjny, który wyrokiem reformatoryjnym zasądził na rzecz powodów wraz z ustawowymi odsetkami kwotę 100.000 zł, oddalając powództwo w pozostałej części.

Sąd odwoławczy ocenił jako prawidłowy ustalony stan faktyczny i przyjął go za własny. Uznał, że w § 8 umowy strony ograniczyły terminem uprawnienia powodów do odstąpienia od umowy i odzyskania zadatku w podwójnej wysokości, a skoro jest niespornym, że powodowie nie odstąpili od umowy przedwstępnej w terminie i z przyczyn w niej określonych, to nie mogą domagać się zapłaty zadatku w podwójnej wysokości, co w tym zakresie uzasadniało oddalenie powództwa. Natomiast żądanie zapłaty odszkodowania na zasadach ogólnych

(art. 471 k.c.) nie zostało przez powodów zgłoszone w toku postępowania, przeto Sąd nie mógł orzec w przedmiocie nie objętym żądaniem.

Natomiast uwzględnienia żądania zwrotu zadatku ale w pojedynczej wysokości dokonał Sąd odwoławczy na podstawie art. 394 § 3 k.c. uznając, że za niewykonanie umowy przedwstępnej ponoszą odpowiedzialność obie strony, a więc pozwana powinna zwrócić powodom zadatek ale tylko w otrzymanej wysokości. Odpowiedzialność powodów uzasadnił Sąd nieuprawnionym domaganiem się przez nich kontroli budowy oraz odmową zapłaty drugiej zaliczki, natomiast odpowiedzialność pozwanej za niewykonanie umowy przyrzeczonej uzasadnił Sąd miesięcznym opóźnieniem oraz powstaniem istotnych odstępstw od projektu budowlanego.

Zarazem Sąd Apelacyjny na marginesie uznał niewątpliwie za bezskuteczne odstąpienie pozwanej od umowy wobec niezachowania przez nią terminów do odstąpienia od umowy określonych w § 5 ust. 7 umowy przedwstępnej, a następnie stwierdził, że z tych względów istnieje podstawa faktyczna i prawna do zwrotu powodom pojedynczego zadatku, wobec objęcia pozwem takiego żądania.

Wyrok Sądu odwoławczego zaskarżyły obie strony sporu.

Powodowie zaskarżyli wyrok w części oddalającej częściowo ich powództwo i oddalającej w pozostałej części ich apelację oraz orzeczenia w przedmiocie kosztów postępowania.

Zarzuty, mieszczące się w ramach obu podstaw kasacyjnych, obejmują m.in. błędną wykładnię art. 394 § 1 k.c. przez uznanie, że nieodstąpienie przez nich od umowy pozbawia ich prawa do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Zarzut naruszenia art. 65 k.c. uzasadniono błędną wykładnią oświadczeń woli stron umowy, natomiast zarzut naruszenia art. 5 k.c. uzasadniono pominięciem, że pozwana nadużyła prawa poprzez odstąpienie od umowy.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucili naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez zastosowanie błędnych kryteriów oceny materiału dowodowego.

Powodowie wnieśli o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Skarga kasacyjna pozwanej zaskarża wyrok, wskazując na zarzuty mieszczące się w ramach obu podstaw kasacyjnych. Zarzuty naruszenia prawa materialnego obejmują:

- niewłaściwe zastosowanie art. 65 § 1 k.c. przez błędne uznanie, że pozwana skorzystała z umownego prawa odstąpienia, podczas gdy w oświadczeniu o odstąpieniu wskazano przepis ustawy jako podstawę odstąpienia;
- niezastosowanie art. 491 § 2 k.c. wobec skorzystania przez pozwaną z ustawowego odstąpienia od umowy;
- nieprawidłowe zastosowanie art. 395 k.c. wskutek uznania za nieważne oświadczenia pozwanej o odstąpieniu od umowy.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej pozwana zarzuciła naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 231, 328 § 2, 378 § 1 zd. 1 i art. 391 § 1 k.p.c. przez jego nieprawidłowe zastosowanie polegające na nieprawidłowej ocenie dowodów przejawiającej się w pominięciu ich oceny.

Pozwana wniosła o zmianę w całości zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości ewentualnie o jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy Sądowi II instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W odniesieniu do skargi kasacyjnej powodów, to nietrafnym okazał się zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. uzasadniony zastosowaniem błędnych kryteriów do oceny bliżej nieokreślonego materiału dowodowego, uzasadnienie którego to zarzutu zostało pominięte w uzasadnieniu skargi kasacyjnej. Z mocy art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące m.in. oceny dowodów. Pomijając już nawet to ustawowe wyłączenie, skarżący nie wskazują na kryteria oceny materiału dowodowego, które w ich ocenie zostały błędnie zastosowane, co uniemożliwiłoby ewentualną kontrolę kasacyjną, czy zastosowane przez Sąd kryteria oceny dowodów wykraczają poza oba ustawowe kryteria oceny wynikające z art. 233 § 1 k.p.c.

W tym stanie rzeczy oceny pozostałych zarzutów skargi kasacyjnej powodów należało dokonać z uwzględnieniem stanu faktycznego sprawy przyjętego za podstawę orzekania przez Sąd drugiej instancji.

Merytoryczna kontrola zarzutów naruszenia prawa materialnego również nie pozwala na uznanie zasadności zgłoszonych zarzutów i w konsekwencji na uwzględnienie skargi kasacyjnej powodów.

Nie jest trafny zarzut błędnej wykładni art. 394 § 1 k.c. wskutek uznania Sądu, że bezsporne nieodstąpienie powodów od umowy zgodnie z postanowieniem jej § 8 pozbawia ich prawa do żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Przepis art. 394 § 1 k.c. ma charakter przepisu interpretacyjnego i zawiera normę dyspozytywną, a więc znajdującą zastosowanie jedynie w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju (wyrok SN z dnia 22 kwietnia 2004 r., II CK 172/03, niepubl.).

Tymczasem strony w § 8 umowy samodzielnie określiły przesłanki uprawniające powodów do odstąpienia od umowy, skutkującego - w razie dokonania odstąpienia - obowiązkiem pozwanej zwrotu powodom zadatku w podwójnej wysokości. Postanowienie § 8 umowy przedwstępnej zawiera jednak odmiennie zastrzeżenie, ponieważ strony ograniczyły temporalnie do dnia 1 marca 2009 r. odstąpienie przez powodów od umowy i ustaliły, że wykonanie tego uprawnienia może odbyć się na zasadach określonych w art. 395 k.c.

Skoro więc strony dokonały odmiennego, bo czasowo ograniczonego zastrzeżenia umownego w § 8 umowy, to brzmienie tego postanowienia jest podstawą oceny uprawnienia powodów do żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, a nie jest nią przepis art. 394 § 1 k.c. Ponieważ przepis ten nie znajduje zastosowania w stanie faktycznym sprawy, to w tej sytuacji bezprzedmiotowy jest zarzut dokonania błędnej jego wykładni, a którego to zarzutu skarżący zresztą nawet nie rozwijają w uzasadnieniu skargi kasacyjnej.

Nietrafnym okazał się również zarzut naruszenia art. 65 k.c. (bez wskazania, której konkretnie jednostki redakcyjnej tego artykułu on dotyczy) poprzez błędną wykładnię oświadczeń woli stron tego postępowania. Powodowie domagają się od pozwanej zapłaty przez zwrot im zadatku w podwójnej wysokości, które

to uprawnienie powodów strony uwarunkowały odstąpieniem przez powodów od umowy w określonym w § 8 umowy terminie. Wykładnia, zawartego w tym postanowieniu § 8 umowy, oświadczenia woli stron ma zatem znaczenie dla oceny zasadności roszczenia powodów. Tymczasem określone w skardze kasacyjnej powodów przejawy błędnej wykładni oświadczeń woli stron umowy, a wskazujące na charakter prawny umowy, istnienie uprawnienia powodów do kontroli budowy, przyczynienie się do niewykonania umowy poprzez niezapłacenie kolejnej raty, nie są tymi elementami treści umowy, które miałyby rozstrzygać o istnieniu uprawnienia powodów do uwzględnienia żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, a ono jest przedmiotem sporu. Przesłanki rozstrzygające o istnieniu tego uprawnienia określa postanowienie § 8 umowy, a skarżący nie zarzucają dokonania błędnej wykładni zawartych w nim oświadczeń woli stron.

Oczywiście bezzasadnym jest zarzut niezastosowania art. 5 k.c., który nota bene nie został nawet rozwinięty w uzasadnieniu skargi kasacyjnej. Okoliczność, że pozwana odstąpiła od umowy nie może być automatycznie utożsamiana z nadużyciem przez nią prawa podmiotowego, a skarżący nie wskazują na okoliczności mające świadczyć o skorzystaniu przez pozwaną ze swojego uprawnienia w sposób sprzeczny z klauzulą generalną określoną w art. 5 k.c.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną powodów wobec braku w niej uzasadnionych podstaw.

Również skarga kasacyjna pozwanej nie została oparta na usprawiedliwionych podstawach, a której merytorycznej kontroli kasacyjnej Sąd Najwyższy dokonał w części dopuszczalnej, a więc odnoszącej się do części wyroku uwzględniającej powództwo.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie okazał się usprawiedliwiony, ponieważ zarzut nieprawidłowej oceny dowodów (s. 22 skargi) nie może być podstawą skargi kasacyjnej (art. 398³ § 3 k.p.c.). Ponadto uzasadnienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. zawiera wewnętrzną sprzeczność, ponieważ nieprawidłowa ocena dowodu nie może przejawiać się w pominięciu jego oceny. Innymi słowy, zarzut wadliwej oceny dowodu może odnosić się tylko do dowodu niepominiętego, a więc objętego oceną, a dowód pominięty nie może być

kwalifikowany jako oceniony wadliwie z powołaniem się na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. (s. 15 -22 skargi kasacyjnej).

Skarżąca ponadto przyznaje, że „... nie atakuje ustaleń faktycznych Sądu Apelacyjnego...” (s. 15 skargi kasacyjnej), a zatem wyrażona w ten sposób aprobata dla ustalonego stanu faktycznego, będącego podstawą orzekania, nie uzasadnia zarzutu pominięcia istotnych dla rozstrzygnięcia dowodów, a ponadto zarzut pominięcia dowodów nie uzasadnia naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

W tym stanie rzeczy oceny zarzutów skargi kasacyjnej pozwanej, mieszczących się w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej, należało dokonać z uwzględnieniem stanu faktycznego sprawy przyjętego za podstawę orzekania przez Sąd odwoławczy.

Nie okazał się zasadny zarzut niewłaściwego zastosowania art. 65 § 1 k.c. uzasadniony przez skarżącą błędnym uznaniem przez Sąd, że pozwana skorzystała z umownego prawa odstąpienia od umowy. Tymczasem Sąd Apelacyjny nie wyraził takiej oceny, a wręcz wyraźnie stwierdził na s. 13 uzasadnienia zaskarżonego wyroku, że strony nie uregulowały losów zadatku w razie, gdy żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie umowy, albo gdy ponoszą za to odpowiedzialność obie strony i w tej sytuacji uznał, że znajdzie zastosowanie regulacja ustawowa.

W konsekwencji Sąd ten przyjął art. 394 § 3 jako podstawę prawną zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów zwrotu zadatku w pojedynczej wysokości, a zarzutu naruszenia ostatnio wymienionego przepisu skarga kasacyjna pozwanej nie zawiera.

Zarzut niezastosowania art. 491 § 2 k.c. nie okazał się zasadny, ponieważ zarzut braku dokonania subsumpcji przepisu wówczas jest trafny, jeżeli ustalenia stanu faktycznego sprawy uzasadniały potrzebę jego zastosowania, a to nie nastąpiło. Przepis ten wymaga więc uprzedniego ustalenia, że przejawem niewykonania zobowiązania z umowy wzajemnej jest zwłoka co do części świadczenia, której wystąpienie skutkuje powstaniem uprawnienia drugiej strony umowy do odstąpienia od umowy.

Tymczasem ustalony stan faktyczny sprawy nie zawiera wiążącego ustalenia, że powodowie dopuścili się zwłoki w rozumieniu art. 476 k.c. w spełnieniu części swego świadczenia. Wobec powyższego brak w ustalonym stanie faktycznym ustalenia co do wystąpienia po stronie powodów zwłoki, w jurydycznym znaczeniu tego terminu, ze spełnieniem części świadczenia, nie dawał podstaw do zastosowania art. 491 § 2 k.c., a odmienne stanowisko skarżącej zasadza się na próbie kreacji własnego pożądanego ustalenia co do wystąpienia po stronie powodów zwłoki. Zabieg taki nie może jednak wywołać zamierzonego przez skarżącą skutku w odniesieniu do zarzutu niezastosowania przepisu prawa materialnego.

Zarzut naruszenia art. 395 k.c. przez jego nieprawidłowe zastosowanie nie okazał się trafny, ponieważ Sąd Apelacyjny nie stosował tego przepisu, a jako podstawę prawną zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kwoty w pojedynczej wysokości wpłaconego pozwanej zadatku Sąd wyraźnie wskazał art. 394 § 3 k.c. (s. 13 uzasadnienia). Zastosowania tego ostatnio wymienionego przepisu, będącego podstawą uwzględnienia w części powództwa, pozwana nie objęła jednak zarzutem skargi kasacyjnej, a Sąd Najwyższy z mocy art. 398¹³ § 1 k.p.c. rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw, a z urzędu bierze pod rozagę tylko nieważność postępowania.

W tym stanie rzeczy skarga kasacyjna pozwanej również podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

Sąd Najwyższy zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania kasacyjnego na podstawie art. 100 k.p.c.