



Sygn. akt IV CSK 573/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lipca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Kazimierz Zawada (przewodniczący)
SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)
SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa A. W.
przeciwko "B." Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 2 lipca 2015 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 9 kwietnia 2014 r.,

**uchyła zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i
orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 maja 2010 r. Sąd Okręgowy w G. utrzymał w mocy w całości nakaz zapłaty z dnia 20 stycznia 2009 r., w którym nakazał pozwanej B. spółce z o.o., aby zapłaciła na rzecz powoda A. W. kwotę 1.621.658 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 9 stycznia 2008 r. do dnia zapłaty oraz koszty postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że B. spółka z o.o. została zawiązana w 2005 roku, jej jedynym wspólnikiem i prezesem zarządu był początkowo M. Z., zaś wiceprezesem zarządu W. M. Osoby te były wpisane w Krajowym Rejestrze Sądowym do dnia 31 marca 2006 roku jako członkowie zarządu pozwanej spółki. Uchwałą Zgromadzenia Wspólników pozwanej spółki z dnia 28 lipca 2005 roku W. M. został odwołany ze stanowiska wiceprezesa zarządu, na jego miejsce powołano do zarządu A. O. Zmiana ta została ujawniona w KRS w dniu 31 marca 2006 roku.

Umową z dnia 6 kwietnia 2005 roku pozwana spółka zleciła B. N. sp. z o.o., której prezesem zarządu była K. B., a wiceprezesem zarządu S. T., wykonywanie usług polegających na pośrednictwie w sprzedaży nieruchomości należących do pozwanej spółki i prowadzeniu działań marketingowych dotyczących, między innymi, inwestycji budowlanej prowadzonej przez pozwaną spółkę w U. pod nazwą W. W dniu 11 kwietnia 2005 roku wiceprezes zarządu W. M., działając w imieniu B. sp. z o.o. w organizacji, udzielił S.T. i K. B. pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do zbywania nieruchomości pozwanej spółki na rzecz osób trzecich za cenę i na warunkach określonych w uchwałach Zgromadzenia Wspólników Spółki albo organu wskazanego w tej uchwale, a w zakresie nieokreślonym w uchwale – na warunkach według uznania pełnomocnika. Pełnomocnictwo upoważniało nadto do zawierania w imieniu pozwanej spółki umów przedwstępnych.

W dniu 2 grudnia 2005 r. S. T., działając jako pełnomocnik pozwanej spółki na podstawie wskazanego wyżej pełnomocnictwa notarialnego z dnia 11 kwietnia 2005 roku, zawarł z B.. sp. z o.o., jako kupującą, reprezentowaną przez jego żonę – prezes zarządu K. B., dwie pisemne umowy określone jako „umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego nr P/II/2005” oraz „umowa przedwstępna sprzedaży

lokalu mieszkalnego nr U5/2005". Umowy te dotyczyły lokali, które miały być wybudowane w przyszłości przez pozwaną spółkę w ramach inwestycji o nazwie „W. W umowach tych pozwana spółka zobowiązała się, jako inwestor, po wybudowaniu budynku i ustanowieniu odrębnej własności lokali, sprzedać spółce B. N. lokal o powierzchni 97,95 m² za cenę 861 960 zł oraz lokal o powierzchni 114,39 m² za cenę 759.698 zł. wraz ze stosownymi udziałami w nieruchomości wspólnej. W umowach tych ustalono termin zakończenia budowy wskazanych lokali na drugi kwartał 2007 roku; umowy przyrzeczone sprzedaży lokali miały być zawarte w terminie do trzech miesięcy od daty podpisania przez strony protokołu odbioru lokali. W paragrafie 2 umów z dnia 2 grudnia 2005 roku S. T. oświadczył w imieniu spółki B., że wskazane w tych umowach kwoty tytułem ceny lokali (861.960 zł i 759.698 zł) zostały zapłacone w całości.

Sąd pierwszej instancji ustalił dalej, że powód A. W. pozostawał ze S. T. w relacjach biznesowych; między innymi udzielał spółce B.N. pożyczek, a nadto kupował ze S. T. udziały w różnych spółkach; kupił także od E. T., jedyne go wspólnika spółki B. N., udział w tej spółce. W dniu 10 stycznia 2006 roku A. W. zawarł ze spółką B. N. umowę określoną przez strony jako „umowa zabezpieczenia pożyczek w oparciu o cesję umów zakupu nieruchomości”. W paragrafie 1 tej umowy wskazano, że powód wyraża wolę udzielenia spółce B. N. pożyczki w kwocie 650.000 złotych w terminie do dnia 27 kwietnia 2006 roku. W paragrafie 4 wskazano, że jako zabezpieczenie planowanej pożyczki, spółka B. N. zobowiązuje się do zawarcia z powodem w terminie do dnia 31 stycznia 2006 roku umów cesji dotyczących dwóch umów przedwstępnych sprzedaży lokali realizowanych w inwestycji prowadzonej przez B. spółkę z o.o., zawartych przez spółkę B. N. z pozwaną spółką w dniu 2 grudnia 2005 roku.

W dniu 20 stycznia 2006 roku spółka B. N. jako cedent zawarła z powodem A. W. jako cesjonariuszem, przy udziale pozwanej spółki reprezentowanej przez wiceprezesa zarządu W. M., dwie umowy pisemne, określone przez strony jako umowy cesji z umowy przedwstępnej sprzedaży opisanych wyżej lokali zawartych w dniu 2 grudnia 2005 roku. W paragrafie 1 tych umów strony postanowiono, że spółka B. N. dokonuje na rzecz powoda cesji z umów przedwstępnych z dnia 2 grudnia 2005 roku ze wszystkimi prawami i obowiązkami z nich wynikającymi.

Spółka B. N. oświadczyła, że zapłaciła inwestorowi pełną cenę nabycia tych lokali. Wskazano także w paragrafie 1 umowy, że zapłata przez cesjonariusza za niniejszą cesję już nastąpiła i reguluje ją odrębna umowa zawarta między spółką B. N. i powodem. Wskazane umowy cesji z dnia 20 stycznia 2006 roku nie zostały podpisane jednocześnie przez wszystkie osoby biorące w niej udział. S. T. przekazał powodowi egzemplarze umowy, na których widniały już podpisy S. T. i W. M. A. W. podpisał je w W.; otrzymał od S.T., reprezentującego spółkę B. N., także oryginały umów przedwstępnych sprzedaży lokali z dnia 2 grudnia 2005 roku, dwa egzemplarze pokwitowania przyjęcia w gotówce kwot 861.960 zł i 759.698 zł, na których widniał podpis prezesa zarządu pozwanej spółki B. - M. Z. oraz weksel in blanco podpisany w imieniu pozwanej spółki przez W. M. Sąd Okręgowy wskazał dalej, że w umowie z dnia 30 maja 2007 roku zawartej przez powoda ze spółką B. N., strony dokonały rozliczenia udzielonych przez powoda tej spółce pożyczek w ten sposób, że powód przejął prawa do lokali, które nabył od spółki B. N. na mocy umów cesji z dnia 10 stycznia 2006 roku, zwalniając spółkę B. N. z długu wobec siebie do kwoty równej wartości lokali według ceny ich nabycia czyli kwoty 1 621 658 złotych.

Sąd pierwszej instancji ustalił dalej, że w 2006 roku doszło do konfliktu między pozwaną spółką B. i spółką B. N. W następstwie odstąpienia pozwanej od łączącej te spółki umowy z dnia 6 kwietnia 2005 roku dotyczącej usług marketingowych i promocyjnych, spółka B. N. wniosła przeciwko B. spółce z o.o. pozew o zapłatę wynagrodzenia za podejmowane przez nią na podstawie tej umowy czynności marketingowe i promocyjne. W toku tej sprawy (sygnatura IX GC .../06 Sądu Okręgowego w G.) spółka B. N. oświadczyła, że mimo podejmowanych przez nią działań, nie zawarła z klientami jakichkolwiek umów dotyczących sprzedaży apartamentów, które miały być wybudowane w inwestycji W. z uwagi na opóźnienie w rozpoczęciu tej inwestycji. Spółka B.N. nie ujawniła w toku sprawy o sygnaturze IX GC .../06 opisanych wyżej umów przedwstępnych zawartych w dniu 2 grudnia 2005 roku przez S. T. w imieniu pozwanej spółki ze spółką B. N. reprezentowaną przez jego żonę K. B. Sprawa o sygnaturze IX GC .../06 zakończyła się zawarciem ugody sądowej w dniu 29 stycznia 2008 roku, na mocy której spółka B. N. zatrzymała, tytułem zaspokojenia jej pretensji,

wcześniej zapłaconą jej przez pozwaną spółkę B. kwotę 409 858,80 zł. brutto oraz oświadczyła, że zwalnia pozwaną spółkę ze wszelkich zobowiązań względem spółki B. N. istniejących w dacie zawarcia przedmiotowej ugody sądowej.

Sąd Okręgowy ustalił dalej, że pismem z dnia 19 września 2008 roku powód zwrócił się do pozwanej spółki o zawarcie z nim, zgodnie z treścią umów przedwstępnych z dnia 2 grudnia 2005 roku, przyrzeczonych umów sprzedaży opisanych wyżej lokali. Strona pozwana odmówiła, kwestionując prawdziwość umów przedwstępnych z dnia 2 grudnia 2005 roku oraz zasadność wynikających z nich żądań powoda. W tej sytuacji powód złożył oświadczenie o odstąpieniu od umów przedwstępnych z dnia 2 grudnia 2005 roku, wypełnił posiadany weksel wystawiony przez W. M. i wezwał pozwaną spółkę do zapłaty kwoty 1.621.658 złotych tytułem zwrotu całości ceny zapłaconej przez spółkę B. N. przy zawarciu umów przedwstępnych sprzedaży lokali z dnia 2 grudnia 2005 roku pokwitowanej przez M. Z.

Uwzględniając powództwo A. W. w całości, Sąd Okręgowy wskazał, że zawarte w dniu 2 grudnia 2005 roku przez spółkę B. N. z pozwaną spółką umowy przedwstępne sprzedaży lokali były w istocie umowami deweloperskimi, o których mowa w art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 2004 roku o własności lokali, a nie umowami przedwstępnymi w rozumieniu art. 389 k.c. Sąd uznał za udowodniony fakt uiszczenia przez S. T. w imieniu kupującej spółki B. N. całkowitej ceny nabycia tych lokali wynoszącej 1.621.658 złotych w gotówce w dniu 2 grudnia 2005 roku do rąk prezesa zarządu pozwanej spółki M. Z., którego własnoręczny podpis widnieje na przedłożonych przez powoda pokwitowaniach. Sąd Okręgowy uznał także za dopuszczalne dokonanie przez spółkę B. N. przelewu wynikających z umów z dnia 2 grudnia 2005 roku wierzytelności na rzecz powoda A. W. na podstawie umów cesji z dnia 20 stycznia 2006 roku. Wskazał także, że skoro strona pozwana odmówiła zawarcia z powodem umów przenoszących na jego rzecz prawo własności wskazanych wyżej lokali, powodowi służyło roszczenie o zwrot przez pozwaną zapłaconej w całości kwoty 1.621.658 złotych. Nie podzielił zarzutów nieważności umów z dnia 2 grudnia 2005 roku z uwagi na naruszenie zakazu wynikającego z art. 108 k.c. ani zarzutu, że udzielone S. T. pełnomocnictwo notarialne z dnia 11 kwietnia 2005 roku było nieważne.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2014 roku, Sąd Apelacyjny oddalił apelację strony pozwanej od wyroku Sądu pierwszej instancji, dzieląc ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu Okręgowego. W toku uzupełniającego postępowania dowodowego Sąd Apelacyjny ustalił na podstawie opinii biegłych z Instytutu Ekspertyz Sądowych im. J. Sehna w Krakowie, że na pokwitowaniach przedłożonych przez powoda widnieje podpis złożony własnoręcznie przez M. Z., aczkolwiek elementy treści tego pokwitowania nie powstały w jednym cyklu druku i zostały sporządzone albo za pomocą dwóch różnych urządzeń drukujących albo przy użyciu tego samego urządzenia drukującego, lecz wyposażonego w jeden rodzaj tonera podczas nadrukowywania zasadniczej treści pokwitowań i dat oraz w inny rodzaj tonera w trakcie druku widniejących na tych pokwitowaniach nad podpisem M. Z. jego danych osobowych.

W skardze kasacyjnej strona pozwana zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 177 pkt 4 k.p.c. w zw. z art. 11 k.p.c., art. 253 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c., a także naruszenie prawa materialnego, tj. art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 108 k.c. w zw. z art. 209 k.s.h. i art. 210 k.s.h., art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 510 § 2 k.c., art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 510 § 2 k.c., art. 6 k.c. w zw. z art. 494 k.c. w zw. z postanowieniem § 9 ust. 1 w zw. z § 9 ust. 3 umów przedwstępnych w zw. z art. 509 § 1 k.c. i art. 510 § 1 i 2 k.c. w zw. z postanowieniem § 1 umów cesji z dnia 20 stycznia 2006 roku. Pozwana spółka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie doszło do naruszenia art. 177 §1 pkt 4 k.p.c. w związku z art. 11 k.p.c. przez jego niezastosowanie i nie zawieszenie niniejszego postępowania mimo równoległe prowadzonego przez Sąd Okręgowy w S. postępowania karnego przeciwko S. T., K. B., A. W. i W. M., oskarżonym o popełnienie przestępstw stypizowanych w art. 286 § 1 k.k. w związku z art. 294 k.k. i art. 296 § 1 k.k. Stosownie do art. 177 §1 pkt 4 k.p.c. sąd może zawiesić postępowanie z urzędu, jeżeli ujawni się czyn, którego ustalenie w drodze karnej lub dyscyplinarnej mogłoby wywrzeć wpływ na rozstrzygnięcie sprawy cywilnej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz w nauce prawa cywilnego przeważa pogląd, że zawieszenie

postępowania w oczekiwaniu na wyrok karny powinno mieć miejsce wyjątkowo, w sytuacji, w której sąd nie znajduje w świetle zgromadzonego w sprawie materiału podstaw do uwzględnienia powodztwa, a jednocześnie nie można wykluczyć, że postępowanie karne zakończy się wydaniem wyroku skazującego, którym sąd cywilny będzie związany stosownie do art. 11 k.p.c. (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 5 listopada 1968 r., I PZ 60/68, OSNC 1969, nr 6, poz. 117, z dnia 8 marca 1974 r., II CZ 25/74, niepubl., z dnia 30 sierpnia 1983 r., IV PZ 34/83, OSNC 1984, nr 2-3, poz.43 oraz z dnia 5 marca 1999 r., I PKN 610/98, OSNAP 2000, nr 9, poz. 350). Pozwana spółka nie złożyła wniosku o zawieszenie niniejszego postępowania, nie kwestionowała też, choćby w drodze stosownego zarzutu procesowego, prowadzenia niniejszego postępowania przez Sąd Apelacyjny w sytuacji, w której równolegle toczyło się postępowanie karne wszczęte na podstawie tak zwanego subsydiarnego aktu oskarżenia pozwanej spółki. Do Sądu Apelacyjnego należała więc decyzja, czy mimo toczącego się postępowania karnego kontynuować niniejsze postępowanie cywilne i czy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy jest wystarczający do rozstrzygnięcia sprawy. Nie doszło także do naruszenia art. 11 k.p.c., albowiem w dacie wydania przez Sąd Apelacyjny zaskarżonego rozpoznawana skargą kasacyjną wyroku (9 kwietnia 2014 roku), nie istniał prawomocny wyrok karny, którego ustaleniami Sąd byłby związany na podstawie art. 11 k.p.c.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżąca zarzuciła także naruszenie art. 253 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na wadliwym przyjęciu, że dowód prawdziwości dokumentów prywatnych w postaci pokwitowań, umów cesji z dnia 20 stycznia 2006 roku i umowy zabezpieczenia pożyczek z dnia 10 stycznia 2006 roku spoczywał na pozwanej spółce, a nie na powodzie mimo, że to powód wywodził z tych dokumentów skutki prawne. Stosownie do art. 245 k.p.c., dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie. Powód twierdził, że przedłożone przez niego dokumenty prywatne świadczą o tym, że wymienione w tych dokumentach osoby - powód, S. T., W. M., M. Z., złożyły oświadczenia o treści utrwalonej w tych dokumentach i że na tych dokumentach figurują pochodzące od tych osób podpisy. Dokumenty

prywatne nie korzystają z domniemania zgodności z prawdą oświadczeń w nich zawartych (jak dokumenty urzędowe- art. 244 k.p.c.). Niemniej jednak korzystają z domniemania autentyczności oraz z domniemania, że osoby, które dokument ten podpisały, złożyły oświadczenia w nim zawarte, które może być obalone w sposób wskazany w art. 253 k.p.c. Stanowi on, że jeżeli strona zaprzecza prawdziwości dokumentu prywatnego albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenie osoby, która je podpisała, od niej nie pochodzi, obowiązana jest okoliczności te udowodnić. Jeżeli jednak spór dotyczy dokumentu prywatnego pochodzącego od innej osoby niż strona zaprzeczająca, prawdziwość dokumentu powinna udowodnić strona, która chce z niego skorzystać. Pozwana spółka kwestionowała autentyczność podpisu M. Z. na obu pokwitowaniach odbioru przez niego wskazanych w nich kwot w gotówce zwłaszcza, że przesłuchany w charakterze świadka M. Z. przeczył otrzymaniu takiej kwoty od S. T. Z uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego wynika, że Sąd ten przyjął, iż ciężar udowodnienia prawdziwości dokumentu prywatnego w postaci pokwitowania przyjęcia zapłaty ceny przez M. Z. spoczywa na powodzie, a więc nie dopuścił się naruszenia art. 253 k.p.c. Sąd Apelacyjny podzielając to stanowisko Sądu Okręgowego uznał, że powód wywiązał się z tego obowiązku, albowiem z zaaprobowanej przez ten Sąd opinii biegłych z Instytutu Ekspertyz Sądowych im. J. Sehna w Krakowie wynika, że podpis na pokwitowaniach został nakreślony własnoręcznie przez M. Z. Jednocześnie Sąd Apelacyjny podniósł, że ze wskazanej opinii biegłych wynika także, iż elementy treści tego pokwitowania (pokwitowania odbioru pieniędzy z lewej strony tych dokumentów i dane osobowe M. Z. z prawej strony tych dokumentów) nie powstały w jednym cyklu druku. Zostały sporządzone albo za pomocą dwóch różnych urządzeń drukujących albo przy użyciu tego samego urządzenia drukującego, lecz wyposażonego w jednej rodzaj tonera podczas nadrukowywania zasadniczej treści pokwitowań i dat i w inny rodzaj tonera w trakcie druku danych osobowych M. Z. Biegli stwierdzili ponadto, że podpisy M. Z. zostały nakreślone między opisanymi dwoma cyklami druku. Sąd Apelacyjny uznał w tej sytuacji, że powód udowodnił autentyczność pokwitowań i ocenił, że jest to dowód pozwalający na jednoznaczne ustalenie przez Sąd, że S. T. zapłacił w dniu 2 grudnia 2005 roku do rąk M. Z. kwotę 1.621.658 złotych w gotówce. Jest to jednak zagadnienie oceny dowodów i poczynionych na jej

podstawie ustaleń faktycznych, a nie zagadnienie rozkładu ciężaru dowodu. Skarżąca spółka nie kwestionowała, że umowy z dnia 5 grudnia 2005 roku, z dnia 20 stycznia 2006 roku i z dnia 10 stycznia 2006 roku zostały podpisane przez osoby w dokumentach tych wskazane czyli powoda, K. B. i S. T. Twierdziła natomiast, że wynikające z tych dokumentów zdarzenia są fikcyjne czyli że treść złożonych przez te osoby i utrwalonych w tych dokumentach oświadczeń nie odpowiada stanowi rzeczywistości. Na potwierdzenie tej tezy pozwana Spółka przedstawiła szereg twierdzeń faktycznych i dowodów wskazujących, zdaniem pozwanej spółki, że umowy te zostały „spreparowane”, antydatowane i stworzone jedynie w celu „wyprowadzenia” ze spółki wskazanej wyżej kwoty 1.621.658 złotych uiszczonej rzekomo, zdaniem pozwanej, gotówką przez S. T. w imieniu kupującej spółki B. N. w sytuacji, w której S. T. reprezentował jednocześnie sprzedającą czyli spółkę B. Pozwana spółka wskazywała na nieprawdopodobieństwo i nieracjonalność działań wskazanych wyżej osób, na sprzeczność treści tych umów z dnia 2 grudnia 2005 roku ze stanowiskiem spółki B. N. prezentowanym w czasie postępowania przed Sądem Okręgowym w G. w sprawie o sygnaturze IX GC .../06, na nieprawdopodobieństwo uiszczenia w dniu 2 grudnia 2005 roku przez spółkę B. N. (a w istocie przez S. T.) pełnej ceny za mające powstać w przyszłości lokale wynoszącej 1.621.658 złotych w gotówce do rąk M. Z. i to w sytuacji, w której stan tej inwestycji był dobrze znany spółce B. N., bo przecież zajmowała się dotyczącymi tej inwestycji działaniami marketingowymi i promocyjnymi. Wskazywała, że cena została, według twierdzeń powoda, w całości zapłacona mimo, że umowy z dnia 2 grudnia 2005 roku nie były umowami sprzedaży lokali, lecz umowami przedwstępnymi, zostały zawarte w zwykłej formie pisemnej, bez żadnych zabezpieczeń na rzecz spółki B. N. Pozwana wskazywała także na sprzeczność zapłaty w gotówce za lokale z obowiązkiem wynikającym z art. 22 ustawy z dnia 2 lipca 2004 roku o swobodzie działalności gospodarczej – t.j. Dz. U. z 2015 r., poz.584.) i brak źródeł sfinansowania takiej kwoty w dokumentach księgowych spółki B. N. Podniosła, że o zawarciu tych umów dowiedziała się dopiero w 2008 roku, z treści pisma powoda żądającego zawarcia z nim umów sprzedaży lokali. Te twierdzenia pozwanej i przedstawione przez nią dowody zostały ocenione przez Sąd Apelacyjny w sposób

dla pozwanej Spółki niekorzystny, aczkolwiek Sąd Apelacyjny nie odniósł się obszernie i kompleksowo do wszystkich nasuwających się jednoznacznie poważnych wątpliwości co do faktycznego przebiegu rekonstruowanych wydarzeń.

Podstawę faktyczną rozstrzygnięcia Sądu drugiej instancji powinny stanowić ustalenia faktyczne poczynione na podstawie całości zgromadzonego przed sądem pierwszej i drugiej instancji materiału (art. 382 k.p.c.) ocenionego w sposób zgodny z dyrektywami wskazanymi w art. 233 § 1 k.p.c. Ocena dowodów dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego powinna opierać się na zasadach logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, uwzględniać praktykę obrotu gospodarczego oraz rządzące nim reguły (por. art. 22 ustawy z dnia 2 lipca 2004 roku o swobodzie działalności gospodarczej – t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 584.). Powinna być także dokonana z punktu widzenia celowości i racjonalności podejmowanych przez uczestników określonych czynności (operacji) gospodarczych, finansowych i prawnych, przy uwzględnieniu profesjonalnego charakteru działalności prowadzonej przez zaangażowane w te działania podmioty. Stabilne, jednoznaczne i dające się pogodzić ze wskazanymi kryteriami ustalenia faktyczne powinny stać się podstawą zastosowania przez Sąd drugiej instancji adekwatnych norm prawa materialnego i określenia płynących z subsumcji skutków dla rozpatrywanego żądania. Brak ustaleń faktycznych bądź ich niedostatek uzasadnia zarzut naruszenia prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie, ponieważ nie pozwala na dokonanie przez Sąd Najwyższy jednoznacznej oceny zasadności lub niezasadności sformułowanych w skardze kasacyjnej zarzutów materialnoprawnych. Taka sytuacja, będąc określonym stanem procesowym, nie musi mieć charakteru stawianego przez skarżącego w skardze kasacyjnej zarzutu i może wynikać także z własnej oceny Sądu kasacyjnego, co do możliwości merytorycznego rozpoznania skargi kasacyjnej (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z 18 września 1997 r., I CKN 229/97, z 26 maja 1998 r., III CRN 516/97, z 2 grudnia 1999 r., I CKN 954/98, z 13 czerwca 2000 r., V CKN 69/00, z 28 lutego 2002 r., III CKN 547/00 oraz z 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, a także z 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 100, nie publikowane). Ocena prawidłowości wykładni i zastosowania, wskazanego w ramach pierwszej podstawy

kasacyjnej, przepisu prawa materialnego jest możliwa tylko w sytuacji, gdy pozwalają na nią ustalenia faktyczne sądu drugiej instancji, stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku (por. wyrok SN z dnia 11 marca 2003 roku, V CKN 1825/00, niepubl.) Zastosowanie przepisów prawa materialnego do niedostatecznie ustalonego przez Sąd drugiej instancji stanu faktycznego oznacza bowiem wadliwą subsumcję tego stanu do zawartych w nich norm prawnych, a brak stosownych ustaleń uzasadnia zarzut kasacyjny naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe jego zastosowanie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 76/12, nie publ.).

Opisana sytuacja niewystarczających ustaleń faktycznych ma miejsce w niniejszej sprawie. Z uzasadnienia wyroku Sądu pierwszej instancji wynika, że Sąd ten przyjmując, iż w dniu 2 grudnia 2005 roku zostały zawarte wskazane wyżej umowy, zakwalifikował je jako umowy deweloperskie z art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali- t.j. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 dalej jako u.w.l. (por. strona 24 uzasadnienia Sądu Okręgowego – k. 738 akt sprawy). Jednakże zarówno Sąd Okręgowy, jak i dzielący to zapatrywanie prawne Sąd Apelacyjny (por. strona 15 uzasadnienia Sądu Apelacyjnego k. 1541 akt sprawy), zaniechały poczynienia ustaleń faktycznych istotnych z punktu widzenia charakteru prawnego i ważności tych umów w świetle art. 9 ust. 2 u.w.l. W szczególności nie ma ustaleń, czy spółka B. N. ujawniła wynikające ze wskazanych umów z dnia 2 grudnia 2005 roku roszczenia o ustanowienie odrębnej własności opisanych w nich lokali i przeniesienia praw do tych lokali, w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. Tymczasem ustawodawca, stanowiąc w art. 9 ust. 1 u.w.l., że odrębna własność lokalu może powstać również w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę, w art. 9 ust. 2 zastrzegł, że do ważności powyższej umowy niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem lub wieczystym użytkownikiem gruntu, uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej. Te kwestie faktyczne i prawne nie zostały wyjaśnione i ustalone ani przez Sąd

Okręgowy ani przez Sąd Apelacyjny mimo ich znaczenia dla oceny charakteru prawnego obu umów z dnia 2 grudnia, a co za tym idzie dla oceny dopuszczalności i skuteczności umów przelewu wierzytelności z dnia 20 stycznia 2006 roku zawartej przez spółkę B. N. z powodem. Wymaga więc ponownej oceny prawnej Sądu Apelacyjnego, po uzupełnieniu ustaleń faktycznych w wyżej wskazanym kierunku oraz po ponownym ustaleniu, czy umowy te zostały faktycznie zawarte w dniu 2 grudnia 2005 roku, jaki charakter prawny mają te umowy, w szczególności, czy są to, jak same strony określiły, umowy przedwstępne sprzedaży lokali i czy w związku z tym, dopuszczalne było przeniesienie na rzecz powoda umowami cesji z dnia 20 stycznia 2006 roku wierzytelności wynikających z tych umów (a nadto jakiego rodzaju wierzytelności - istniejących czy przyszłych oraz o jakiej ostatecznie treści). W szczególności ponownego rozważenia przez Sąd drugiej instancji wymaga kwestia, czy w przypadku zakwalifikowania tych umów jako umów przedwstępnych sprzedaży lokali, wystąpiła sytuacja niedopuszczalności przelewu roszczeń o zawarcie umów przyrzeczonych sprzedaży lokali z uwagi na właściwość zobowiązania oraz ewentualnych skutków takiej sytuacji.

W odniesieniu do wskazanych umów z dnia 2 grudnia 2005 roku skarżący zarzucił naruszenie art. 58 § 1 poprzez jego niezastosowanie w związku z błędną wykładnią art. 108 k.c. w związku z art. 209 i 210 k.s.h. przez wadliwe uznanie, że art. 108 k.c. nie może mieć zastosowania w sytuacji, w której umowy z dnia 2 grudnia 2005 roku zostały zawarte w imieniu pozwanej spółki przez jej pełnomocnika S. T., będącego jednocześnie wiceprezesem zarządu spółki będącej drugą stroną tych umów czyli spółki B. N., którą reprezentowała przy zawieraniu tych umów jego żona i jednocześnie prezes zarządu spółki B. N. – K. B. Art. 108 k.c. stanowi, że pełnomocnik nie może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w imieniu mocodawcy, chyba że co innego wynika z treści pełnomocnictwa albo że ze względu na treść czynności prawnej wyłączona jest możliwość naruszenia interesów mocodawcy. Przepis ten stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy pełnomocnik reprezentuje obie strony. W orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz nauce prawa cywilnego przyjmuje się, że wynikający z tego przepisu zakaz jest aktualny wtedy, gdy ta sama osoba fizyczna jest stroną czynności prawnej, działając z jednej strony jako organ osoby prawnej, a z drugiej

strony - we własnym imieniu i na własną rzecz. O tym, że czynność prawna zdziałana została „z samym sobą” można mówić wtedy, gdy przedstawiciel składa oświadczenie woli z jednej strony imieniem reprezentowanego, a z drugiej zaś imieniem własnym bądź wtedy, gdy przedstawiciel reprezentuje obie strony czynności prawnej. W rozpoznawanej sprawie przy zawarciu umów przedwstępnych sprzedaży lokali z dnia 2 grudnia 2005 roku pozwaną spółkę B. reprezentował S. T., powołując się na pełnomocnictwo udzielone mu przez pozwaną spółkę w akcie notarialnym z dnia 11 kwietnia 2005 roku. Drugą stroną umów z dnia 2 grudnia 2005 roku -spółkę B. N. reprezentowała prezes zarządu K. B., żona S. T., będącego jednocześnie wiceprezesem zarządu spółki B. N. Jak wynika nadto z zeznań S. T. i K. B., to S. T. płacił wskazaną w umowach cenę nabycia lokali w gotówce do rąk M. Z. (k. 630 akt). W apelacji strona pozwana zarzuciła naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 108 k.c. przez jego niezastosowanie do oceny ważności i skutków umów przedwstępnych z dnia 2 grudnia 2005 roku, które zostały zawarte, zdaniem pozwanej z naruszeniem, zakazu wynikającego z tego przepisu. Sąd drugiej instancji odniósł się do tego zarzutu w jednym zdaniu, stwierdzając, że przepis ten nie znajduje zastosowania w sytuacji zawarcia umów między osobami prawnymi, gdy jedna z tych osób prawnych jest reprezentowana przez pełnomocnika, będącego jednocześnie małżonkiem członka zarządu reprezentującego drugą stronę umowy zgodnie z zasadami reprezentacji kontrahenta. Pomijając już nadzwyczajną lakoniczność tego wyводу prawnego trzeba wskazać na cel i funkcję przepisu art. 108 k.c., którą jest ochrona mocodawcy i zapobieżenie dokonywaniu przez pełnomocnika czynności korzystnych jedynie dla pełnomocnika, z uszczerbkiem dla interesów mocodawcy. W rozpoznawanej sprawie doszło ewidentnie do kolizji interesów S. T. i pozwanej spółki B. S. T. nie był tylko małżonkiem prezes zarządu spółki B. N. - K.B., jak to wskazał Sąd Apelacyjny, ale także wiceprezesem zarządu tej spółki czyli piastunem organu kontrahenta reprezentowanej przez siebie spółki B. Powinno to skłonić Sąd Apelacyjny do pogłębionej wykładni art. 108 k.c. oraz przeprowadzenia rozważań dotyczących możliwości i sposobu jego zastosowania w stanie faktycznym rozpatrywanej sprawy, czego jednakże Sąd Apelacyjny zaniechał. Trzeba także wskazać, że czynność prawna dokonana przez pełnomocnika z naruszeniem art.

108 k.c. jest uważana w orzecznictwie i literaturze przedmiotu za czynność prawną niepełną, do której stosuje się odpowiednio art. 103 k.c. Trzeba jednak podkreślić, że nie jest wykluczona ocena ważności przedmiotowych umów z dnia 2 grudnia 2005 roku, zawartych w imieniu pozwanej spółki przez S. T. jako jej pełnomocnika ze spółką B.N., której był jednocześnie członkiem zarządu, w świetle art. 58 § 1 k.c., gdyby okazało się, że zawarcie tej umowy stanowi jednocześnie przestępstwo popełnione przez pełnomocnika pozwanej i prezes zarządu spółki B. N. działających w porozumieniu, którego celem było przysporzenie tym osobom korzyści majątkowej i wyrządzeniem pozwanej spółce szkody (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2005 r., II CK 174/05, OSNC 2006, nr 9, poz. 149). Te kwestie rozważone powinny być przez Sąd Apelacyjny przy ponownym rozpoznaniu sprawy.

Nie sposób także odeprzeć zarzutu naruszenia art. 65 § 1 k.c. w związku z postanowieniami paragrafu 1 umów cesji z dnia 20 stycznia 2006 roku oraz postanowieniami paragrafu 4 umowy z dnia 10 stycznia 2006 roku, zawartych między spółką B. N. i powodem, przez zaniechanie wyjaśnienia przez Sąd Apelacyjny, jakiego w istocie celowi służyły umowy cesji z dnia 20 stycznia 2006 roku, jaki był rzeczywisty zamiar stron i jaki miały one charakter prawny. Powód przedstawił w toku sprawy, w 2010 roku, umowę z dnia 10 stycznia 2006 roku określoną jako umowa zabezpieczenia pożyczek w oparciu o cesję umów zakupu nieruchomości, z której paragrafu 4 wynika, że jako zabezpieczenie planowanej umowy pożyczki w kwocie 650 000 złotych spółka B. N. zobowiązuje się do dnia 31 stycznia 2006 roku do zawarcia umów cesji dotyczących dwóch umów przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji realizowanej przez B. spółkę z o.o. z dnia 5 grudnia 2005 roku (por. k. 646-649 akt sprawy). Z kolei w paragrafie 1 umów cesji z dnia 20 stycznia 2006 roku wskazano, że zapłata za niniejszą cesję już nastąpiła i reguluje ją odrębna umowa między stronami; w umowie tej nie powołano się na istnienie opisanej wyżej umowy z dnia 10 stycznia 2006 roku w sprawie zabezpieczenia spłaty pożyczki, chociaż z porównania dat wynika, że umowa zabezpieczenia musiała być zawarta wcześniej. Sąd Apelacyjny nie dokonał wykładni oświadczeń woli stron zawartych w powyższych umowach, pozwalających na odtworzenie spójnego i logicznego obrazu relacji prawnych i

gospodarczych między powodem i spółką B. N., pozwalających na jednoznaczne określenie charakteru prawnego umów z dnia 20 stycznia 2006 roku. Nie wiadomo, czy Sąd Apelacyjny uznał umowy z dnia 20 stycznia 2006 roku za umowy przelewu wierzytelności w rozumieniu art. 509 k.c. i o jakim charakterze, a więc czy były, to zdaniem Sądu, umowy o podwójnym skutku zobowiązująco- rozporządzającym czy umowy tylko rozporządzające. Sąd Apelacyjny zaniechał w istocie ustalenia, co było przedmiotem tych umów, w szczególności czy były nimi wierzytelności istniejące czy przyszłe oraz jak była treść tych wierzytelności i zakres przelanych na rzecz powoda uprawnień, w powiązaniu z treścią umów z dnia 2 grudnia 2005 roku, co jest kwestią istotną z punktu widzenia zakresu uprawnień przysługujących powodowi, w tym uprawnienia do odstąpienia od umów przedwstępnych sprzedaży lokali z dnia 2 grudnia 2005 roku.

W tym stanie rzeczy, wobec zasadności części zarzutów skargi kasacyjnej, orzeczono jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).