



Sygn. akt I CSK 269/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa "G. S. sp. z o.o." sp. k. w W.

przeciwko E. sp. z o.o. w W.

o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 24 lutego 2016 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 18 listopada 2014 r.,

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

UZASADNIENIE

Strona powodowa G. S. sp. z o.o. sp. komandytowa w W. w pozwie wniesionym przeciwko E. sp. z o.o. w W. wniosła o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego - umowy z dnia 29 marca 2007 r. w formie bliżej opisanego aktu notarialnego, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, powołując się na nieistnienie wierzytelności pozwanego wierzyciela egzekwującego, stwierdzonej spornym tytułem wykonawczym.

Sąd Okręgowy w T. ustalił, że w dniu 29 marca 2007 r. poprzednik prawny powoda – C.K. spółka z o.o. w W. jako sprzedający i pozwany – E. spółka z o.o. w W. jako kupujący zawarli w formie aktu notarialnego umowę zobowiązującą sprzedającego do wybudowania opisanego bliżej obiektu handlowego oraz przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości. Sprzedający zobowiązał się do nabycia wskazanej w umowie i zaaprobowanej przez pozwanego, działki gruntu położonej w M., wybudowania na niej centrum handlowo-usługowego (galerii handlowej), wyszukania najemców powierzchni handlowej, zawarcia z nimi umów najmu oraz następnie sprzedaży tego obiektu pozwanemu za cenę stanowiącą równowartość 10,9 lat czynszowych netto z tytułu umów najmu, to znaczy rocznych przychodów z tytułu umów najmu, pomniejszonych o podatek od gruntu i nieruchomości, kosztów ubezpieczenia nieruchomości oraz kosztów utrzymania i eksploatacji pawilonu handlowego, powiększonych odpowiednio o podatek od towarów i usług. Pozwany zobowiązał się do nabycia od sprzedającego własności opisanej wyżej nieruchomości zabudowanej centrum handlowo – usługowym pod warunkiem zakupu przez sprzedającego opisanej działki gruntu, wybudowania na niej centrum handlowo – usługowego, wynajęcia znajdującej się w nim powierzchni najemcom w zakresie przewidzianym umową oraz po spełnieniu pozostałych warunków umowy. Strony ustaliły sposób uregulowania ceny nabycia nieruchomości, polegający na sukcesywnym uiszczaniu przez pozwanego określonych w umowie zaliczek w miarę postępów budowy, na podstawie wystawionych przez powoda faktur VAT. Strony ustaliły w umowie okoliczności uprawniające powoda do otrzymania kolejnych zaliczek. W punkcie 21 umowy zastrzeżono dla każdej ze stron umowne prawo odstąpienia od umowy, wskazując

okoliczności uprawniające każdego z kontrahentów do skorzystania z tego prawa. W razie odstąpienia od umowy przez pozwanego powód zobowiązał się do zwrotu na rzecz pozwanego otrzymanych zaliczek na poczet ceny nabycia w terminie 7 dni od daty wezwania do zwrotu i co do tego obowiązku powód poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.

Sąd Okręgowy ustalił dalej, że powód przystąpił do realizacji umowy: kupić uzgodnioną działkę gruntu, rozpoczął na niej budowę centrum handlowo-usługowego oraz wyszukiwanie najemców powierzchni handlowej, a pozwany zapłacił na rzecz powoda kolejne bliżej opisane w uzasadnieniu orzeczenia zaliczki na poczet ceny w łącznej kwocie 17 787 738,53 zł. Strony zawarły dwa szczegółowo opisane w uzasadnieniu orzeczenia, aneksy do umowy: w dniu 27 lutego 2008 roku i w dniu 14 sierpnia 2008 roku.

W dniu 29 kwietnia 2008 r. powód zawarł z E. H. S.A. umowę ubezpieczenia ryzyk budowlanych dotyczących realizowanej inwestycji na okres ubezpieczenia od dnia 30 kwietnia 2008 r. do dnia 31 grudnia 2008 r. W dniach 12 i 13 sierpnia 2008 r. powód przekazał pozwanemu kilkanaście opisanych bliżej w uzasadnieniu wyroku, umów najmu powierzchni handlowej centrum w budowie. W dniu 14 sierpnia 2008 r. strony zawarły umowę pożyczki, na mocy której pozwany udzielił stronie powodowej pożyczki w kwocie 1 830 000 zł, którą miał następnie odliczyć z kolejnej zaliczki na poczet ceny należnej powodowi.

Pismem z dnia 30 października 2008 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 5 457 499,20 zł z tytułu 60% czwartej zaliczki, informując, że wynajął już ponad 60% powierzchni najmu i ustanowił na nieruchomości hipotekę umowną kaucyjną do łącznej kwoty 25 571 085 zł na rzecz pozwanego. W dniu 3 listopada 2008 r. w siedzibie pozwanego jego przedstawiciel odmówił przyjęcia od przedstawiciela powoda umów najmu powierzchni galerii handlowej służących wykazaniu, że osiągnięto stan 60% wynajętej powierzchni, uprawniający powoda do otrzymania wskazanej zaliczki. Pismem z dnia 3 listopada 2008 r., strona pozwana wezwała stronę powodową do usunięcia w terminie siedmiu dni, wymienionych w tym piśmie naruszeń umowy z dnia 29 marca 2007r. Wskazała, że umowy najmu winny być uprzednio zatwierdzone przez kupującego, przekazane

jej umowy najmu zawierają nieścisłości i błędy, które mają negatywny wpływ na wartość rynkową i stan prawny nieruchomości, wystąpił ponadto stan niezgodności zawartego w umowie oświadczenia sprzedającego o nie zaleganiu z jakimikolwiek należnościami prywatno - i publicznoprawnymi z rzeczywistym stanem wynikającym z zawiadomienia banku [...] o egzekucji przeciwko powodowi.

W dniu 28 listopada 2008 r. E. sp. z o.o. w W. złożyła w formie aktu notarialnego oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia 29 marca 2007 r. Wezwała powoda do zwrotu w terminie 7 dni od daty doręczenia oświadczenia uiszczonych zaliczek w kwocie 17 787 738,53 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności. Jako przyczyny odstąpienia pozwany wskazał następujące okoliczności: powód nie dostarczył umowy ubezpieczenia inwestycji w celu jej akceptacji przez pozwanego, nie przywrócił stanu prawdziwości złożonego wcześniej oświadczenia o nie zaleganiu z jakimikolwiek należnościami prywatno- i publicznoprawnymi, nie dostarczył potwierdzenia sporządzonego przez Bank [...] S.A., że wszelkie wymagalne należności wobec powyższego banku zostały uiszczone, powód nie usunął wad umów najmu zawartych z najemcami, a nadto pozwany nie otrzymał od powoda projektów wykonawczych dotyczących inwestycji w celu ich konsultacji oraz zgłoszenia ewentualnych zastrzeżeń. Postanowieniem z dnia 16 lutego 2009 r., Sąd Rejonowy w W. nadał klauzulę wykonalności opisanej umowie z dnia 29 marca 2007 r. w W. w zakresie jej punktu 25.1 do kwoty 17 787 738,53 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności roszczenia, to jest od dnia 27 grudnia 2008 r. i oddalił wnioski o nadanie klauzuli wykonalności w pozostałej części. Pozwany wszczął następnie przeciwko stronie powodowej postępowanie egzekucyjne, które jest w toku.

Pismem z dnia 1 grudnia 2011 r. powód złożył oświadczenie o potrąceniu z wierzytelnością pozwanego o zwrot zaliczki w kwocie 17 787 738,53 zł z odsetkami ustawowymi, wierzytelności przysługujących powodowi względem pozwanej w kwocie 31 789 932,84 zł z tytułu kary umownej przewidzianej dla sprzedającego na wypadek nie zawarcia umowy sprzedaży, kwocie 17 832 839,45 zł z tytułu odszkodowania za straty poniesione przez nią, będące równowartością nakładów poniesionych na realizację inwestycji oraz kwocie

21 913 994,49 zł, z tytułu utraconych korzyści na skutek nieukończenia inwestycji i nie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości.

Opierając się o powyższe ustalenia, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo opozycyjne nie zasługuje na uwzględnienie albowiem powód nie udowodnił, iż nie zaistniały wskazane w oświadczeniu pozwanego z dnia 28 listopada 2008 roku, okoliczności, uprawniające pozwanego, na podstawie art. 21 umowy, do wykonania prawa odstąpienia od umowy. Sąd przyjął bowiem, że w świetle treści umowy powód miał obowiązek przedstawiania pozwanemu umów najmu do akceptacji, miał obowiązek uzgodnienia z pozwanym ubezpieczyciela, u którego powód miał ubezpieczyć inwestycję; powód miał także obowiązek utrzymywać stan aktualności złożonych w umowie zapewnień i oświadczeń, a także przedkładać pozwanemu do akceptacji na bieżąco projekty wykonawcze do projektu budowlanego. Tymczasem z ustaleń wynika, że powód nie przedstawił pozwanemu do akceptacji projektu wykonawczego zbrojenia wykonanego przez A. F., nie uzgodnił z pozwanym towarzystwa ubezpieczeniowego, z którym zawarł następnie umowę ubezpieczenia inwestycji (E. H. S.A.). Nie uzgodnił z pozwanym umów najmu powierzchni handlowej. Nie usunął także stanu niezgodności oświadczeń złożonych w umowie ze stanem faktycznym, ponieważ w dacie odstąpienia przez pozwanego od umowy, powód zalegał z płatnościami na rzecz jego podwykonawców. W ocenie Sądu Okręgowego, pozwany złożył skuteczne oświadczenie o odstąpieniu od umowy, co skutkowało powstaniem, obwarowanego rygorem poddania się egzekucji, obowiązku powoda zwrotu uiszczonych przez pozwanego zaliczek na poczet ceny.

Wyrokiem z dnia 18 listopada 2014 roku Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda, podtrzymując ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu pierwszej instancji. Sąd Apelacyjny uznał sformułowane w apelacji zarzuty błędnej oceny dowodów i wadliwych ustaleń faktycznych za wyraz przyjętej przez powoda korzystnej dla niego wersji wydarzeń. Stwierdził, że Sąd Okręgowy zasadnie oddalił wnioski dowodowe powoda jako nie dotyczące faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd drugiej instancji nie podzielił podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia art. 65 § 2 k.c. z uwagi na to, że Sąd Okręgowy trafnie dał prymat językowej wykładni oświadczeń woli zawartych w umowie, biorąc pod uwagę całokształt jej treści oraz profesjonalny charakter prowadzonej przez kontrahentów działalności

gospodarczej. Sąd drugiej instancji nie podzielił także zarzutu nieważności oświadczenia pozwanego z dnia 28 listopada 2008 roku o odstąpieniu od umowy z powodu zarzucanej przez powoda sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Wskazał ponadto, że przytoczony przez apelującego w apelacji art. 5 k.c. nie może stanowić skutecznej podstawy trwałego pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 368 § 1 pkt 2 i 3 w zw. z art. 378 § 1 oraz art. 328 § 2 k.p.c., art. 217 § 1 i 2 k.p.c., art. 227 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 365 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 843 § 3 w zw. z art. 382 k.p.c., art. 378 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c.. Zarzucił ponadto naruszenie prawa materialnego, tj.: art. 395 § 1 k.c., art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 5 k.c., art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 58 § 2 i art. 5 k.c. oraz art. 843 § 3 k.p.c., art. 65 § 1 k.c. w zw. z art. 395 § 1 k.c., art. 455 k.c., a także art. 58 § 2 k.c. Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie jest trafny sformułowany w ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzut naruszenia art. 368 § 1 pkt 2 i 3 w zw. z art. 378 § 1 oraz art. 328 § 2 k.p.c., albowiem w istocie Sąd Apelacyjny mimo odwołania się do konstrukcji drugiej podstawy kasacyjnej, nie - obowiązującej w postępowaniu apelacyjnym, rozpoznał przytoczone w apelacji zarzuty naruszenia przepisów postępowania, czemu dał wyraz w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia w sposób pozwalający na ich kontrolę kasacyjną. Sąd Apelacyjny nie naruszył także art. 365 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w sposób wskazany w skardze kasacyjnej. Przywołane w skardze orzeczenia Sądu Okręgowego w K. i Sądu Apelacyjnego w [...] dotyczyły sprawy między tymi samymi stronami o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności, dotyczącej innej inwestycji położonej w S. i objętej odrębną, choć o podobnej treści, umową stron z dnia 5 czerwca 2007 roku. Pozwany odstąpił także od tamtej umowy i wezwał powoda do zwrotu zaliczek na poczet ceny nabycia mającego powstać w S. obiektu handlowego. Sąd Okręgowy w K. uwzględnił powództwo i pozbawił

wykonalności tytuł wykonawczy w postaci umowy z dnia 5 czerwca 2007 roku. Uznał za bezskuteczne oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od tej umowy, albowiem poprzedzające je wezwanie do usunięcia uchybień, a następnie oświadczenie o odstąpieniu dotyczyły inwestycji w M., a nie inwestycji w S., która nie weszła jeszcze w fazę budowy; wykonano jedynie prace ziemne. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Okręgowy w K. istotnie stwierdził, że to pozwany przez odmowę uiszczenia kolejnej transzy zaliczki na poczet budowy w M. doprowadził do powstania zadłużenia powoda wobec Bank [...] S.A. Wbrew zarzutom skarżącego, Sąd nie zignorował mocy wiążącej wskazanego wyżej wyroku, skoro respektował taki sposób zakończenia tamtego sporu między stronami. Ustalenia w niniejszej sprawie nie dotyczą faktów, będących podstawą wydania wyroków: Sądu Okręgowego w K. i Sądu Apelacyjnego w [...] dotyczących inwestycji w S. Pogląd Sądu Okręgowego w K. w zasadzie nie odnoszący się do rozpoznawanej przez niego sprawy, lecz wyrażony w uzasadnieniu w odniesieniu do inwestycji w M., nie objętej żądaniem pozwu w tamtej sprawie, nie może więc wiązać Sądów orzekających w niniejszej sprawie. Zresztą i tak wskazana okoliczność nie ma decydującego znaczenia w niniejszej sprawie. Punkt 21 umowy z dnia 29 marca 2007 roku przewiduje bowiem prawo pozwanego do odstąpienia od umowy w razie wystąpienia jednej lub kilku z wymienionych w tym postanowieniu umownym przyczyn, a w oświadczeniu z dnia 28 listopada 2007 roku pozwany wskazał kilka przyczyn odstąpienia od tej umowy.

W nawiązaniu do sformułowanych w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzutów naruszenia prawa materialnego należy podnieść, że strony zamieściły w umowie z dnia 29 marca 2007 r. klauzulę regulującą umowne prawo odstąpienia od umowy, wymieniając w punkcie 21 okoliczności uprawniające każdego z kontrahentów do wykonania prawa odstąpienia. Stosownie do art. 395 § 1 k.c., można zastrzec, że jednej lub obu stronom przysługiwać będzie w ciągu oznaczonego terminu prawo odstąpienia od umowy. Prawo to wykonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Stosownie do § 2 tego przepisu, w razie wykonania prawa odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą. To, co strony już świadczyły, ulega zwrotowi w stanie niezmienionym, chyba że zmiana była

konieczna w granicach zwykłego zarządu. Za świadczone usługi oraz za korzystanie z rzeczy należy się drugiej stronie odpowiednie wynagrodzenie.

W orzecznictwie wskazuje się, że umowne prawo do odstąpienia od umowy ma charakter kształtujący i jest wykonywane przez złożenie oświadczenia, powodującego ustanie ze skutkiem *ex tunc* więzi obligacyjnej łączącej dotychczas strony (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 2009 r., II CSK 518/08, nie publ.). Odstąpienie jest wyjątkiem od zasady trwałości umownych stosunków zobowiązaniowych, stąd postanowienia umowy, przepisy regulujące tę instytucję prawną oraz oświadczenia stron składane na ich podstawie winny być interpretowane ściśle. Do skutecznego wykonania uprawnienia dochodzi jedynie wtedy, gdy strona odstępująca od umowy zachowała termin do jego realizacji, a ponadto wystąpiły okoliczności uzasadniające, według przepisów prawa materialnego lub treści stosunku prawnego, wykonanie tego uprawnienia. Niezbędnym elementem oświadczenia woli stanowiącego wykonanie uprawnienia kształtującego jest więc wskazanie okoliczności, które spowodowały odstąpienie od umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 267/12, nie publ.).

Przedmiotem sporu była w rozpoznawanej sprawie kwestia, czy zaistniały okoliczności wskazane w oświadczeniu pozwanego z dnia 28 listopada 2008 roku, po drugie, czy okoliczności te stanowiły naruszenie obowiązków umownych ciążących na powodzie i czy wypełniły wskazane w punkcie 21 umowy przesłanki dopuszczalności skorzystania przez pozwanego z umownego prawa odstąpienia od umowy, pociągającego za sobą obowiązek zwrotu przez powoda uiszczonych zaliczek, objęty następnie tytułem wykonawczym stanowiącym podstawę egzekwowania od powoda kwoty 17 787 738,53 zł z odsetkami ustawowymi i przedmiot niniejszego powództwa opozycyjnego. Powód przeczył bowiem, aby miały miejsce okoliczności wskazane przez pozwanego w oświadczeniu o odstąpieniu, aby stanowiły one zawinione przez powoda naruszenie ciążących na nim obowiązków umownych i aby doprowadziły one do skutecznego odstąpienia przez pozwanego od umowy i zniweczenia w konsekwencji stosunku umownego łączącego strony.

Powództwo jest oparte na art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c., który przewiduje, że dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli: 1) przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu albo gdy kwestionuje przejście obowiązku mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przejście. Zgodnie zaś z art. 843 § 3 k.p.c., w pozwie powód powinien przytoczyć wszystkie zarzuty, jakie w tym czasie mógł zgłosić, pod rygorem utraty prawa korzystania z nich w dalszym postępowaniu.

Dla oceny, czy wskazane w oświadczeniu o odstąpieniu zachowanie powoda stanowiło naruszenie obowiązków umownych, konieczne jest w pierwszym rzędzie ustalenie, jakie obowiązki ciążyły na powodzie, zaś to z kolei wymaga dokonania wykładni umowy przy poszanowaniu dyrektyw zawartych w art. 65 k.c., który przewiduje, że oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1). W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2).

Nie ulega wątpliwości, że przez zawarcie umowy z dnia 29 marca 2007 roku doszło do zawiązania między stronami skomplikowanego stosunku zobowiązaniowego, angażującego obie strony w przedsięwzięcie gospodarcze o dużej skali i ryzyku. W świetle całokształtu postanowień umownych wspólny zamiar stron i cel umowy rysuje się jednoznacznie. Zamiarem pozwanego - spółki inwestycyjnej, było uzyskanie gotowego obiektu handlowego generującego przychody z najmu powierzchni handlowej bez angażowania się bezpośrednio przez pozwanego w czynności faktyczne i prawne oraz ryzyka związane z nabyciem terenu, załatwieniem niezbędnych formalności prawnych, w tym pozwolenia na budowę, prowadzeniem procesu inwestycyjnego, wyszukaniem najemców powierzchni handlowej oraz zawarciem z nimi umów najmu. Zamiarem powoda było przeprowadzenie inwestycji przy użyciu środków finansowych pochodzących od pozwanego i uzyskanie uzgodnionej ceny ze sprzedaży na rzecz

pozwanego gotowego obiektu handlowego, wynajętego przez podmioty prowadzące w nim działalność handlową lub usługową.

Nie było sporne między stronami, że powód wziął na siebie obowiązek zakupu gruntu wskazanego przez pozwanego, wybudowania na nim „pod klucz” centrum handlowego, zawarcia umów najmu powierzchni handlowej oraz sprzedaży na rzecz pozwanego tak przygotowanej nieruchomości mającej w zamierzeniu przynosić pozwanemu dochody z najmu. Pozwany natomiast zainwestował własne środki finansowe w budowę centrum handlowego, wypłacając powodowi sukcesywnie zaliczki na poczet ceny nabycia, służące faktycznie pokrywaniu przez powoda kosztów realizowanej inwestycji. Należy przy tym zwrócić uwagę, że obie strony są spółkami prawa handlowego korzystającymi w swojej działalności gospodarczej, w tym także przy przygotowaniu i negocjowaniu rozpatrywanej umowy, z profesjonalnej obsługi prawnej, co nie pozostaje bez wpływu na przyjęty model wykładni treści umowy, w której strony precyzyjnie, wręcz drobiazgowo, uregulowały wzajemne prawa i obowiązki, w tym także okoliczności uzasadniające wypłatę przez pozwanego kolejnych zaliczek oraz okoliczności uprawniające każdego z kontrahentów do odstąpienia od umowy. Z ustaleń wynika ponadto, że strony współpracowały ze sobą od dłuższego czasu, zawarły także, jak to już podniesiono, inne podobne umowy dotyczące odrębnych inwestycji, w tym między innymi inwestycji w S.

W licznych wielowątkowych zarzutach kasacyjnych dotyczących naruszenia przez Sąd drugiej instancji art. 65 k.c., skarżący kwestionuje zastosowanie przez Sądy obu instancji wykładni językowej postanowień umownych, odwołując się do kryterium zgodnego zamiaru stron i celu umowy, którego to kryterium według skarżącego, Sądy nie uwzględniły. Art. 65 § 2 k.c. reguluje sposób wykładni zawartych w umowie oświadczeń woli stron inaczej niż w przypadku wykładni tekstu prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSP 2000, nr 6, poz. 91). W przeciwieństwie do norm prawnych, czynności prawne, w szczególności umowy, regulują stosunki prawne między ich stronami. W następstwie tego ustanowione w umowie pomiędzy jej podmiotami powinności nie mają abstrakcyjnego charakteru, jak normy prawne, lecz indywidualny charakter, służąc realizacji interesów stron stosownie do ich woli. Wybór przez sąd

orzekający w konkretnej sprawie metody wykładni umowy zależy niewątpliwie od tego, czy tekst umowy jest jasny, jednoznaczny i pozwala bez wątpliwości na odtworzenie woli kontrahentów według reguł znaczeniowych języka, w którym umowa została sporządzona. Gdy tekst jest niejasny, wieloznaczny, niezbędne jest sięgnięcie po dyrektywę zawartą w art. 65 § 2 k.c., odwołującą się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy, albowiem interpretacja niejasnego postanowienia umowy nie może być oparta tylko na analizie językowej odnośnego fragmentu umowy, w szczególności w stosunkach gospodarczych, gdzie liczą się zasady i zwyczaje współpracy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 1998 r., I CKN 815/97, OSNC 1999, nr 2, poz. 38). Sąd Apelacyjny zaaprobował ocenę Sądu Okręgowego, że treść umowy z dnia 29 marca 2007 roku jest jasna i nie budzi wątpliwości i co za tym idzie - przeprowadzoną wykładnię przy wykorzystaniu metody wykładni literalnej, językowej. Nawiązując do treści oświadczenia pozwanego o odstąpieniu od umowy, Sąd, po analizie treści umowy, doszedł do wniosku, że wynika z niej iż powód miał obowiązek: konsultowania na bieżąco z pozwanym projektów wykonawczych do projektu budowlanego (punkt 6.5, punkt 6.15 umowy), projekty wykonawcze do projektu budowlanego miały podlegać akceptacji kupującego (punkt 6.8 umowy), sprzedający miał zawrzeć umowę ubezpieczenia inwestycji od wszelkich ryzyk i szkód z towarzystwem ubezpieczeniowym zaakceptowanym przez pozwanego (punkt 8.3). W punkcie 8.9 umowy strony ustaliły, że sprzedający zapewni w trakcie realizacji inwestycji oraz po uprzednim zatwierdzeniu każdej umowy najmu przez kupującego, przestrzegania standardów jakości i ochrony środowiska, co doprowadziło Sąd do niewadliwej konkluzji, że powód powinien był przedkładać pozwanemu umowy najmu do akceptacji (zatwierdzenia) przez pozwanego. Konkluzję tę wzmacnia dodatkowo treść postanowienia punktu 14.1 umowy, stanowiącego, że sprzedający jest zobowiązany do uzyskania uprzedniej pisemnej zgody kupującego na przeniesienia lub zrzeczenie się przysługujących mu praw lub roszczeń wynikających z umów najmu. Wykładnia ta zresztą odpowiada wskazanemu wyżej zgodnemu zamiarowi stron i celowi umowy, skoro pozwany, po nabyciu obiektu, miał się w przyszłości stać stroną umów najmu powierzchni handlowej.

Zarzuty naruszenia art. 65 kodeksu cywilnego w sposób wskazany przez skarżącego nie są więc zasadne. W ocenie Sądu Najwyższego, sednem zagadnienia jest nie tyle wykładnia postanowień umownych dotyczących obowiązków powoda, ile to, jak te obowiązki były realizowane, a ściślej, jak realizację tych obowiązków przez powoda postrzegał pozwany w okresie wcześniejszej niezakłóconej współpracy stron. Brak wcześniejszej reakcji pozwanego na ewentualnie dostrzegane uchybienia powoda w realizacji umowy, ich dostrzeżenie dopiero po wystosowaniu przez powoda wezwania do zapłaty kolejnej transzy zaliczki, odmowa przez pozwanego przyjęcia od powoda umów najmu wypełniających 60 procent powierzchni handlowej, wyznaczenie przez pozwanego minimalnego 7-dniowego terminu do usunięcia uchybień wcześniej niesygnalizowanych, to okoliczności natomiast nieobojętne dla oceny zgodności postępowania pozwanego z zasadami lojalności kontraktowej oraz uczciwości kupieckiej.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Apelacyjny stwierdził, że podniesiony w apelacji zarzut nieważności oświadczenia pozwanego o odstąpieniu od umowy jako sprzecznego z zasadami współzycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.) nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem odwołanie się przez powoda do zasad lojalności partnerów współpracy gospodarczej oraz uczciwości kupieckiej nie może podważać przepisów prawa pozytywnego, w tym zasady swobody umów, które pozwalają na zastrzeżenie możliwości jednostronnego odstąpienia od umowy. Sąd drugiej instancji wskazał dalej, że powołanie się w stosunkach między przedsiębiorcami na art. 58 § 2 k.c. może być uwzględnione tylko wyjątkowo, a rozszerzenie zastosowania art. 58 § 2 k.c. byłoby szczególnie niepożądane, gdyż prowadziłoby do zachwiania pewności obrotu gospodarczego ze względu na naruszenie - jak w rozpoznawanej sprawie - bliżej nie sprecyzowanych zasad nie znajdujących odzwierciedlenia w przepisach prawa pozytywnego.

W nawiązaniu do tej argumentacji Sądu Apelacyjnego należy po pierwsze zauważyć, że skarżący wskazał, o jakie zasady współzycia społecznego chodzi w rozpoznawanej sprawie. Zasady współzycia społecznego, określane także mianem zasad słuszności, mają charakter klauzuli generalnej, której istotą i funkcją

jest uelastycznienie systemu prawa w celu zapobiegania rażąco niesprawiedliwym skutkom zastosowania określonej normy prawa w określonym stanie faktycznym. Zasady współżycia społecznego odgrywają doniosłą rolę, ponieważ umożliwiają dostosowanie ogólnych norm prawa do konkretnego stanu faktycznego przy uwzględnieniu systemu ocen lub zasad postępowania o charakterze pozaprawnym. W orzecznictwie wskazuje się, że za oceną nieważności czynności prawnej z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego muszą przemawiać szczególne okoliczności (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. II CSK 101/05, nie publ). Przy dokonywaniu kontroli czynności prawnych na podstawie art. 58 § 2 k.c., należy mieć na uwadze jej podwójny aspekt. Z jednej strony wynik tej analizy może powodować pewną nieprzewidywalność funkcjonowania systemu prawnego, ale z drugiej strony prowadzi do rekompensującego ją, sprawiedliwego rezultatu stosowania prawa. Z konieczności zachowania równowagi między tymi elementami wynika postulat stosowania klauzuli generalnej zasad współżycia społecznego w przypadkach wyjątkowych, w których ma ono mocne uzasadnienie aksjologiczne. Dopuszczalne jest wobec tego stosowanie art. 58 § 2 k.c. także w odniesieniu do stosunków gospodarczych. Można wręcz postawić tezę, że norma ta ma duże znaczenie dla tworzenia warunków sprzyjających etycznemu sposobowi prowadzenia interesów i nie sposób przyjąć, aby przeszkodę stanowił tu status przedsiębiorcy lub profesjonalny charakter prowadzonej na szeroką skalę działalności gospodarczej.

Lakoniczność zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wywodów Sądu Apelacyjnego dotyczących ewentualnej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego jednostronnej czynności prawnej pozwanego polegającej na odstąpieniu od umowy jako przyczyny nieważności tej czynności w świetle art. 58 § 2 k.c. oraz brak odwołania się do wszystkich okoliczności sprawy wszechstronnie i starannie rozważonych przez Sąd drugiej instancji, nie pozwala Sądowi Najwyższemu w aktualnym stanie sprawy na odparcie sformułowanego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 58 § 2 k.c. Rozpoznając ten zarzut apelacji powoda, Sąd Apelacyjny nie dość wnikliwie odniósł się bowiem do ustalonych w sprawie faktów, z których wynika, że w toku 2008 roku inwestycja była realizowana przez powoda bez uwag lub zastrzeżeń ze strony pozwanego; postępowanie

robót budowlanych był akceptowany przez pozwanego, który wypłacał powodowi kolejne zaliczki na poczet ceny nabycia. W lutym i sierpniu 2008 roku strony zawarły aneksy do umowy, zaś w sierpniu 2008 roku dodatkowo umowę pożyczki. Trudno więc odmówić racji skarżącemu, gdy podnosi on w skardze kasacyjnej, że pozwany swoim zachowaniem wywoływał u powoda przekonanie, iż pozwany aprobejuje sposób wykonywania przez powoda umowy. Okoliczności te wymagały więc szerszego odniesienia się przez Sąd Apelacyjny do argumentów powoda zarzucających „pretekstowość” okoliczności wskazanych w oświadczeniu z dnia 28 listopada 2007 roku o odstąpieniu od umowy w kontekście przebiegu dotychczasowej współpracy stron i zachowania pozwanego w powiązaniu także z postępowaniem pozwanego wobec powoda przy realizacji innej podobnej inwestycji w S., objętej odrębną umową stron oraz w powiązaniu z symptomami kryzysu finansowego w 2008 roku i reakcją pozwanego na te zjawiska ekonomiczne. Wymagało staranniejszego rozważenia, czy pozwany przez wezwanie do usunięcia wskazanych uchybień w kilkudniowym terminie i złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy natychmiast - w ósmym dniu od daty doręczenia wezwania, rzeczywiście nie naruszył zasad lojalności wobec swojego kontrahenta oraz zasad uczciwego postępowania w stosunkach kontraktowych. Znaczenie ma także ocena, czy obciążenie powoda obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanego kwoty wydanej już przecież na budowę obiektu „skrojonego” pod oczekiwania i potrzeby pozwanego, odpowiada wymogom orzeczenia sprawiedliwego. Kwestia ta wiąże się także z procesowym zarzutem naruszenia art. 217 § 1 i 2 k.p.c., art. 227 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Przy przyjętej przez Sąd koncepcji rozstrzygnięcia istotnie nie było podstaw do uwzględnienia wskazanych w apelacji wniosków dowodowych powoda; nie można jednak wykluczyć potrzeby ponownego ich rozpoznania i oceny ich przydatności, o ile będą konieczne do uzupełnienia ustaleń i rozważań dotyczących kwestii sprzeczności oświadczenia o odstąpieniu od umowy z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Apelacyjny stwierdził dalej, że nie zasługuje na uwzględnienie także zarzut apelacyjny naruszenia art. 5 k.c. przez uznanie, że rażąco sprzeczne z zasadami współżycia społecznego działanie pozwanego może być uznane za wykonywanie prawa i podlegać ochronie. Sąd podniósł, że art. 5 k.c. nie może

stanowić samodzielnej podstawy powództwa i służy wyłącznie obronie przed nadużyciem prawa podmiotowego. Odnosząc się do tego zapatrywania Sądu drugiej instancji należy podnieść, że w wyroku z dnia 27 stycznia 1999 roku (II CKN 151/98, OSNC 1999, nr 7-8, poz.134) Sąd Najwyższy istotnie wyraził w sprawie, w której powódka - powołując się na art. 5 k.c. - dochodziła pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego w postaci prawomocnego wyroku sądowego orzekającego jej eksmisję z lokalu mieszkalnego, pogląd, że art. 5 k.c. nie może stanowić skutecznej podstawy trwałego pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności. W innych judykatach, dotyczących bankowych tytułów egzekucyjnych, Sąd Najwyższy wskazywał natomiast, że choć nadużycie prawa podmiotowego nie może stanowić skutecznej podstawy do pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności, to jednak gdy dłużnik podnosi, że bank wykonał swe uprawnienie kształtujące w postaci wypowiedzenia umowy kredytowej w ten sposób, że nadużył - w świetle ujawnionych okoliczności - tego prawa, to w związku z tym wypowiedzenie umowy stanowiące podstawę wystawienia tytułu może być uznane za nieskuteczne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2006 roku, IV CSK 24/06, nie publ., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2003 roku, III CZP 78/03, Prok. I Pr, wkł. 2004/6/36). Problem dopuszczalności powołania się przez powoda na art. 5 k.c. ma aktualnie charakter drugoplanowy o tyle, że w pierwszym rzędzie, przy ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Apelacyjny powinien ocenić, czy oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od umowy jest ważne w świetle art. 58 § 2 k.c.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).