



Sygn. akt V CK 577/04

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)*

*SSN Zbigniew Kwaśniewski*

*SSN Kazimierz Zawada*

w sprawie z powództwa K. P.

przeciwko S. R.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 12 maja 2005 r., kasacji powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 31 marca 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

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

#### Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 25 września 2003 r. oddalił żądanie powódki K. P. zasądzenia od pozwanego S. R. zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

Sąd ustalił, że w dniu 3 stycznia 2001 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży bliżej oznaczonego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z wyposażeniem, ustalając w niej cenę kupna na 150.000 zł., w tym cenę wyposażenia na 60.000 zł. Powódka przed podpisaniem tej umowy przekazała pozwanemu 90.000 zł, którą to kwotę strony uznały za zadatek. Uzgodniono,

że owa kwota, w części wynoszącej 50.000 zł stanowi zadatek na poczet ceny za „lokal”, a w pozostałej zadatek na poczet ceny za wyposażenie. W § 1 umowy, określającym przedmiot sprzedaży, jako wyposażenie „lokalu” wymieniono meble kuchenne z urządzeniami AGD, szafy wnękowe, oraz wyposażenie meblowe łazienki. Zawarcie umowy definitywnej miało nastąpić do 30 września 2001 r. Wtedy też miała nastąpić zapłata reszty ceny.

W sierpniu 2001 r. powódka przekazała pozwanemu 16.000 zł na poczet umówionej ceny. Wówczas też została przyjęta jej propozycja wyłączenia spod sprzedaży wyposażenia kuchni. Uzgodniono, że wobec tego wyłączenia cena kupna będzie niższa o 20.000 zł.

W umówionym terminie nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Po jego upływie z inicjatywy powódki w dniu 22 października 2001 r. strony spotkały się w mieszkaniu pozwanego. Powódka obstawała przy zawarciu umowy przyrzeczonej o treści uzgodnionej w sierpniu 2001 r., oświadczając, że ma na ten cel potrzebne środki finansowe. Strony udały się do jednej z kancelarii notarialnych, w której jednak notariusza nie zastały. Następnego dnia powódka ustaliła z notariuszem termin wizyty na dzień 2 listopada 2001 r. Zamierzona czynność tego dnia nie doszła do skutku, gdyż pozwany nie otrzymał ze Spółdzielni Mieszkaniowej zaświadczenia potwierdzającego jego członkostwo i prawo do lokalu. Przyczyną odmowy wydania jemu tego zaświadczenia było to, że powódka złożyła w spółdzielni pismo, w którym poinformowała, że pozwany mimo związania stron umową przedwstępną zamierza sprzedać „lokal” innej osobie.

Termin następnej wizyty u notariusza uzgodniono na dzień 6 listopada 2001 r. Pozwany w międzyczasie podjął interwencję w spółdzielni i w jej wyniku uzyskał potrzebne zaświadczenie.

Według końcowych ustaleń Sądu w dniu 6 listopada 2001 r. nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Powódka zarzuciła pozwanemu, że w dniach 22 i 23 października 2001 r. nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po jego stronie i zażądała obniżenia ceny do kwoty 120.000 zł. Pozwany natomiast zadeklarował sfinalizowanie tej umowy na warunkach wynikających z umowy przedwstępnej. Notariusz na życzenie stron sporządził protokół, w którym zawarł ich stanowiska. Pismem z dnia 22 listopada 2001 roku pełnomocnik powódki powiadomił pozwanego o odstąpieniu przez nią od umowy przedwstępnej i zażądał zapłaty kwoty 196.000 zł. (podwójny zadatek + 16.000 zł zaliczki na poczet ceny).

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy przyjął, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powódki i zadatek powinien przysiąc pozwanemu.

Powyższy wyrok powódka zaskarżyła apelacją w części oddalającej żądanie zwrotu zadatku. Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 31 marca 2004 r. oddalił apelację dzielając ustalenia i ocenę prawną sądu pierwszej instancji.

Kasacja powódki - oparta na obu podstawach z art. 393<sup>1</sup> k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. oraz art. 389 i 394 k.c., i zmierza do zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie żądania zwrotu zadatku, bądź do uchylecia tego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

U podstaw podjętego zaskarżonym wyrokiem rozstrzygnięcia legło stanowisko Sądu Apelacyjnego, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powódki, gdyż w dniu 6 listopada 2001 r. bezzasadnie zażądała obniżenia ceny do kwoty 120000 zł. Uznał przy tym także Sąd za błędny pogląd apelującej, że wraz z upływem ustalonego w umowie przedwstępnej końcowego terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej wygasło przedwstępne zobowiązanie stron, a wszelkie zastrzeżenia umowne zawarte w tej umowie stały się bezskuteczne.

Istota kasacji sprowadza się do kwestionowania przytoczonego stanowiska Sądu Apelacyjnego. Zdaniem skarżącej Sąd Apelacyjny wyrażając to stanowisko pominął, że w dniu 6 listopada 2001 r. obie strony obstawały przy poglądzie, iż umowa przedwstępna przestała obowiązywać.

Odnosząc się do tego zarzutu trzeba na wstępie zauważyć, że rację ma Sąd Apelacyjny, iż roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej nie wygasa wraz z upływem ustalonego w umowie przedwstępnej terminu. Nie ma bowiem wątpliwości, że w art. 389 k.c. w brzmieniu sprzed 25 września 2003 (art. 1 pkt 32 ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. - Dz. U. z 2003 r. Nr 49, poz. 408) mówiącym o terminie „w ciągu którego” umowa definitywna ma być zawarta chodziło o termin zawarcia umowy – spełnienia świadczenia z umowy przedwstępnej, a nie datę wygaśnięcia wynikającego z niej stosunku prawnego. Za takim rozumieniem tego terminu przemawia treść art. 390 § 3 k.c. w brzmieniu sprzed 25 września 2003 r. przewidującego roczny termin przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej. Bieg tego terminu, zgodnie z tym przepisem rozpoczyna się w dniu „w którym umowa przedwstępna miała być zawarta”. Przepis ten byłby całkowicie bezprzedmiotowy, gdyby uznać, że z upływem terminu przewidzianego w umowie przedwstępnej ustają skutki tej czynności prawnej.

Zgodzić jednak należy się ze skarżącą, że pominięcie podniesionej w apelacji okoliczności dotyczącej stanowiska stron, odnotowanego w protokole notarialnym z dnia 6 listopada 2001 r., o rozwiązaniu umowy przedwstępnej mogło mieć istotne znaczenie dla sposobu rozstrzygnięcia o jej żądaniu. Obstawanie przez pozwanego przy poglądzie, że umowa przedwstępna uległa rozwiązaniu mogłoby stanowić okoliczność wykluczającą przypisanie powódce wyłącznej odpowiedzialności za to, że w dniu 6 listopada 2001 r. nie zawarto umowy przyrzeczonej. W szczególności gdyby przedtem nie doszło do skutecznego odstąpienia przez pozwanego od umowy przedwstępnej. Zatrzymać bowiem zadatek lub żądać sumy dwukrotnie wyższej można jedynie wtedy, gdy wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania ponosi druga strona. Wynika to z art. 394 § 3 k.c., zgodnie z którym jeżeli niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, to zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada.

W ocenie żądania powódki na pierwszy plan wysuwa się jednak zagadnienie prawne związane z określeniem dopuszczalnej wysokości zadatku w relacji do wartości całego świadczenia. W sprawie niepodobna bowiem pominąć, że pozwany otrzymał zadatek w wysokości 50.000 zł na poczet ceny za „lokal” oraz 40000 zł na poczet ceny za jego wyposażenie. Ponadto, że strony w sierpniu 2001 r. uzgodniły wyłączenie spod sprzedaży wyposażenia kuchni i ustaliły cenę lokalu z pozostałym wyposażeniem na 130000 zł. Oznacza to, że zadatek na poczet ceny wyposażenia „lokalu” prowadzącego się do wyposażenia meblowego łazienki znacznie jego cenę przewyższał, a także i to, że uiszczona tytułem zadatku kwota 90000 zł stanowiła około 70% całego świadczenia umowy przyrzeczonej.

Na gruncie tych okoliczności wymaga rozważenia, czy skuteczne było zastrzeżenie zadatku o ustalonej w sprawie wysokości w odniesieniu do wartości umówionego świadczenia. Ogólnie mówiąc, chodzi o skuteczność dania zadatku z uwagi na jego wysokość.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 lutego 2002 r., sygn. akt IV CKN 672/00 (OSNC 2003/1/10) stwierdził, iż w stosunkach z konsumentami zastrzeżenie zadatku w znacznej wysokości w odniesieniu do całego świadczenia nie wyłącza stosowania przepisu art. 394 § 1 k.c. W uzasadnieniu tego wyroku nie wskazał jednak jak należy rozumieć wyrażenie "znaczna wysokość zadatku". W oparciu o wykładnię przepisu art. 394 § 1 k.c. niepodobna natomiast ustalić górnej granicy wartości zadatku w odniesieniu

do wartości całego zobowiązania. W związku z tym należy przyjąć, że w ramach swobody kontraktowania (art. 353<sup>1</sup>k.c.) dopuszczalne jest zastrzeżenie zadatku o wartości przekraczającej połowę całego świadczenia. Wydanie takiego zadatku dyscyplinuje obie strony do wykonania umowy, a ponadto powoduje, iż w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga strona (przez zachowanie zadatku lub żądanie jego podwójnej wartości) otrzyma quasi- odszkodowanie o większej wartości. Według poglądu dominującego w judykaturze i doktrynie, wysokość zadatku (w odróżnieniu od kary umownej, art. 484 § 2 k.c.) nie podlega miarkowaniu. Zastrzegając zatem zadek o większej wartości, strony winny się liczyć z wynikającymi z tego skutkami prawnymi w zakresie odpowiedzialności odszkodowawczej w razie niewykonania umowy.

W sprawie niniejszej zastrzeżono zadek w treści umowy przedwstępnej. Przedmiotem świadczenia z tej umowy jest zawarcie umowy przyrzeczonej (ściśle biorąc, świadczenia w umowie przedwstępnej polegają na złożeniu w przyszłości odpowiedniego oświadczenia woli oraz podjęciu innych czynności potrzebnych do zawarcia umowy przyrzeczonej - art. 390 § 1 k.c.). Gdy strona zobowiązana na podstawie umowy przedwstępnej nie zawarła umowy przyrzeczonej z przyczyny, za którą ponosi odpowiedzialność, a strona uprawniona nie może (art. 390 § 2 k.c.) lub nie chce dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej, aktualizuje się sankcja odszkodowawcza: odpowiedzialność strony zobowiązanej w granicach tzw. ujemnego interesu umowy (art. 390 § 1 k.c.).

Należy jednak pamiętać, że art. 390 § 1 k.c. w brzmieniu sprzed 25 września 2003 r. nie przewidywał wyraźnie możliwości ustalenia przez strony umowy przedwstępnej odszkodowania w zakresie przewyższającym ujemny interes umowy. W związku z tym na tle ówczesnego stanu prawnego mogły nasuwać się wątpliwości, co do dopuszczalności zastrzeżenia przez strony umowy przedwstępnej odszkodowania, kary umownej lub zadatku w zakresie wykraczającym poza granice ujemnego interesu umowy. Jakkolwiek jednak rozstrzygnięte tę kwestię, a więc jeżeli nawet uzna się za dopuszczalne co do zasady zastrzeżenie na tle art. 390 § 1 k.c. w brzmieniu sprzed 25 września 2003 r. kary umownej lub zadatku w wysokości wykraczającej poza granice ujemnego interesu umowy, nie powinna budzić wątpliwości nieważność klauzuli zastrzegającej dla osoby mającej być sprzedawcą nieruchomości (własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego) w przyrzeczonej umowie sprzedaży karę umowną w wysokości zbliżonej do ceny sprzedaży (art. 58 § 1 k.c.). Klauzula tej treści

sprzeciwia się naturze zobowiązania z umowy przedwstępnej (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Umowa przedwstępna nie została bowiem pomyślana przez ustawodawcę jako środek realizacji rezultatów zbieżnych z rezultatami osiąganymi za pomocą umów przyrzeczonych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., sygn. akt IICK 116/03, nie publ.). W ustalonych okolicznościach sprawy można więc ze względu na stosunek wysokości kwoty zadatku do wysokości ustalonej ceny zdecydowanie pominąć możliwość zachowania zadatku przez pozwanego.

W świetle powyższych uwag kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy ma więc odpowiedź na pytanie czy niedojście do skutku przyrzeczonej umowy sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w zawartej przez strony umowie przedwstępnej jest już definitywnie przesądzone, choćby z uwagi na rozwiązanie tej ostatniej.

Gdyby nie było definitywnie przesądzone, pozwany mógłby nadal liczyć na zawarcie umowy przyrzeczonej i tym samym na zarachowanie otrzymanego zadatku na poczet ceny lokalu. W konsekwencji, domaganie się od pozwanego zwrotu zadatku musiałoby być uznane za przedwczesne.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w wyroku.