



Sygn. akt IV CSK 163/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)
SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)
SSN Marta Romańska

w sprawie z powództwa M.L.
przeciwko E.J-B.
o ustalenie i zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 31 maja 2019 r.,
skargi kasacyjnej pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 26 września 2017 r., sygn. akt V ACa [...],

- 1) uchyla zaskarżony wyrok w pkt I ppkt a w zakresie zasądzonej nim kwoty 100 000 (sto tysięcy) zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty, w pkt I b oraz w pkt III orzekających o kosztach postępowania za pierwszą i drugą instancję**
- 2) oddala apelację powódki**
- 3) orzeka, że koszty postępowania apelacyjnego i kasacyjnego ponosi powódka M.L. w całości, pozostawiając referendarzowi sądowemu szczegółowe ich wyliczenie.**

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko E.J-B., powódka M.L. domagała się ustalenia nieistnienia stosunku prawnego wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 10 września 2009 r. i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 110.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty, tytułem zwrotu nienależnego świadczenia spełnionego przez nią w wykonaniu nieważnej umowy.

Wyrokiem z dnia 9 maja 2016 r. Sąd Okręgowy w B. oddalił powództwo. Ustalił, że pozwana była właścicielką lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ul. D. [...] oddanego powódce w najem na podstawie pisemnej umowy najmu. W dniu 10 września 2009 r. strony zawarły pisemną umowę przedwstępną sprzedaży tego mieszkania za kwotę 188 000 zł. Umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 31 grudnia 2009 r. W § 4 umowy wskazały, iż część ceny, tj. kwota 10.000 zł została przez powódkę jako kupującą uiszczona pozwanej w gotówce tytułem zadatku przy zawarciu umowy; kolejna część ceny, tj. 100.000 zł tytułem zadatku zostanie przez powódkę przelana na podany w umowie rachunek bankowy pozwanej w terminie do dnia 15 września 2009 r., natomiast reszta ceny, czyli kwota 78.000 zł zostanie przez kupującą zapłacona w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży przelewem, tj. w dniu 31 grudnia 2009 r. W dalszej części umowy strony ustaliły, że w razie niewykonania umowy przez kupującą, sprzedająca jest uprawniona zatrzymać zadatek w kwocie 110.000 zł, natomiast w razie niewykonania umowy przez sprzedającą, kupująca może żądać od niej kwoty stanowiącej dwukrotność zadatku, czyli 220 000 zł. W dniu 21 września 2009 r. powódka przelała na rachunek bankowy pozwanej kwotę 100 000 zł. W tytule przelewu wskazała, że jest to „zadatek na mieszkanie”.

W chwili zawierania umowy przedwstępnej powódka była żoną F.L., z którym pozostawała w ustroju wspólności ustawowej małżeńskiej. Małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód w 2014 r. Powódka informowała męża o zawarciu umowy przedwstępnej z pozwaną. W dniu 15 grudnia 2009 r. M.L. złożyła pozwanej pisemne oświadczenie, że „z powodu braku środków pieniężnych na końcowe

notarialne sfinalizowanie umowy kupna sprzedaży lokalu mieszkalnego wycofuje się z umowy przedwstępnej”. Jednocześnie oświadczyła, że „zgodnie z treścią umowy przedwstępnej, wpłacony przez nią zadatek w kwocie 110 000 zł. staje się w całości własnością pozwanej E.J. – B.”. Pismem z dnia 22 stycznia 2010 r. pełnomocnik powódki zwrócił się do pozwanej o zwrot kwoty 100.000 zł wpłaconej omyłkowo jako zadatek, zamiast zaliczki, powołując się na błąd co do faktycznie podejmowanej decyzji. Kolejnym pismem z dnia 26 listopada 2014 r., pełnomocnik powódki zażądał od pozwanej zwrotu podwójnej kwoty zadatku, to jest 220 000 zł, wskazując, że do tego dnia nie doszło do zawarcia właściwej umowy sprzedaży mieszkania.

W oparciu o te ustalenia faktyczne Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem skoro nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży mieszkania z przyczyn leżących po stronie powódki, pozwana była uprawniona, zgodnie z treścią łączącej strony, ważnej umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2009 r., do zachowania wpłaconego na jej rzecz zadatku w kwocie 110 000 zł.

Po rozpoznaniu apelacji M.L., Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 26 września 2017 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 100 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 stycznia 2015 r., oddalił powództwo i apelację powódki w pozostałej części oraz orzekł o kosztach postępowania. Sąd drugiej instancji uznał za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, ale dokonał ich odmiennej oceny prawnej. Uznał, że prawidłowa wykładnia oświadczeń woli obu stron, zawartych w pisemnej umowie przedwstępnej, prowadzi do wniosku, że tylko 10 000 zł miało charakter zadatku, przepadającego na rzecz pozwanej w razie nie zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn obciążających powódkę, natomiast kwota 100 000 zł stanowiła zaliczkę na poczet umówionej ceny mieszkania, podlegającą zwrotowi na rzecz M.L., skoro umowa przyrzeczona sprzedaży mieszkania nie została zawarta.

W skardze kasacyjnej pozwana zarzuciła naruszenie art. 353¹ k.c., art. 394 k.c., art. 65 k.c. oraz art. 231 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego

rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i wydanie orzeczenia reformatoryjnego co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji powódki.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty procesowe nie podlegały rozpoznaniu z uwagi na treść art. 398³ § 3 k.p.c. i art. 398¹³ § 2 k.p.c., natomiast zarzuty naruszenia prawa materialnego zasługiwały na uwzględnienie. Strony zawarły pisemną umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 389 § 1 k.c., posługując się, jak wynika z ustaleń, wzorem umowy pobranym z Internetu, Żadna z nich nie była profesjonalistą; jednocześnie należy zauważyć, że sformułowania zawarte w tej umowie nie są skomplikowane, a ich zrozumienie nie przerasta możliwości przeciętnego odbiorcy. Dla potrzeb oceny prawnego charakteru uiszczonej przez powódkę kwoty 110 000 zł (czy był to zadatek w rozumieniu art. 394 § 1 k.c., jak przyjął Sąd Okręgowy czy też zadatek w kwocie 10 000 zł oraz zaliczka na poczet ceny zakupu mieszkania, jak zakwalifikował Sąd Apelacyjny kwotę 100 000 zł.) konieczne jest skontrolowanie przez Sąd Najwyższy – w kontekście kasacyjnych zarzutów naruszenia art. 353¹ k.c., art. 65 k.c. i art. 394 k.c. - prawidłowości dokonanej przez Sąd Apelacyjny wykładni oświadczeń woli stron zawartych w umowie przedwstępnej.

Stosownie do art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2). Wykładnia oświadczenia woli ma na celu ustalenie jego właściwego znaczenia, a zatem tego „co strona miała na myśli” składając to oświadczenie. W nauce i orzecznictwie (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995 nr 12, poz. 168 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 maja 2017 r., V CSK 433/16, niepubl.) utrwalone jest stanowisko, że wykładnia umów, do której znajdują zastosowanie dyrektywy interpretacyjne zawarte w art. 65 k.c. dokonywana jest kolejno na trzech płaszczyznach: ustalenia literalnego brzmienia umowy, ustalenia treści oświadczeń woli przy zastosowaniu reguł określonych w art. 65 § 1 k.c.

oraz ustalenia sensu złożonych oświadczeń woli poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy. Na tle art. 65 k.c. przyjmuje się kombinowaną metodę wykładni, która w przypadku oświadczeń woli składanych innej osobie, przyznaje pierwszeństwo temu znaczeniu oświadczenia, jakie rzeczywiście nadawały mu obie strony w chwili jego złożenia. Ten sens oświadczenia woli uznaje się za wiążący. Priorytet stosowania wykładni subiektywnej wynika z art. 65 § 2 k.c. Jeżeli okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli konieczne jest przejście do wykładni obiektywnej, tj. ustalenia właściwego sensu oświadczenia woli na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak jak adresat oświadczenia woli rozumiał lub powinien je rozumieć. Decydujący jest tu więc punkt widzenia odbiorcy oświadczenia, dokonującego z należytą starannością wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych składającego oświadczenie.

W przypadku oświadczenia ujętego w formie pisemnej, sens oświadczeń woli ustala się na podstawie wykładni tekstu dokumentu. Podstawową rolę mają tu językowe normy znaczeniowe, ale także kontekst i związki znaczeniowe poszczególnych postanowień. Tekst nie stanowi jednak wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń, lecz konieczne jest również zbadanie zamiaru i celu stron, a także kontekstu faktycznego w jakim umowę uzgadniano i zawierano oraz okoliczności towarzyszących złożeniu oświadczenia woli.

Odnosząc te dyrektywy do realiów rozpoznawanej sprawy należy podnieść, że świadczenie spełnione przez powódkę na rzecz pozwanej w kwocie 110 000 zł, zostało określone w umowie jako zادةk. Zادةk jest pojęciem prawnym zawartym w art. 394 k.c. Stosownie do art. 394 § 1 k.c., w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zادةk dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zادةk zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. W nauce wskazuje się, że zادةk jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, wzmacniającym więź zobowiązaniową między stronami i pełniącym funkcje mobilizującą, dyscyplinującą oraz zabezpieczającą.

Strony nie są prawnikami, stąd też, gdyby poprzestały w umowie tylko na nazwaniu wręczonej kwoty zadatkiem, to faktycznie mogłyby powstać ewentualne wątpliwości, w jaki sposób to rozumiały, w szczególności, czy istniały racjonalne przesłanki do przyjęcia, że w istocie chodziło o zaliczkę na poczet ceny, podlegającą zarachowaniu na jej poczet przy zawarciu umowy przyrzeczonej lub zwrotowi w razie nie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej. Jednakże trzeba zwrócić uwagę, że strony w umowie doprecyzowały skutki niezawarcia umowy przyrzeczonej w kontekście tego, co stanie się wtedy z uiszczoną przez powódkę sumą. Jednoznacznie nawiązując do kodeksowej konstrukcji zadatku zawartej w art. 394 § 1 k.c. wyraźnie wskazały, że w razie niewykonania umowy przez kupującą, sprzedająca jest uprawniona zatrzymać zadatek w kwocie 110.000 zł, natomiast w razie niewykonania umowy przez sprzedającą, kupująca może żądać od niej kwoty stanowiącej dwukrotność zadatku, czyli 220 000 zł. O tym, że M.L. tak właśnie rozumiała to zastrzeżenie umowne i interpretowała sens tego zastrzeżenia umownego zgodnie z art. 394 § 1 k.c., świadczy jej zachowanie po zawarciu umowy. W pisemnym oświadczeniu z dnia 15 grudnia 2009 r. powódka wskazała bowiem, że rezygnuje z zawarcia umowy przyrzeczonej z powodu braku środków pieniężnych, zaś zgodnie z treścią umowy przedwstępnej, wpłacony przez nią zadatek w kwocie 110 000 zł staje się w całości własnością pozwanej E. J. – B.

Wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego, wysoka suma zadatku nie zmienia jego charakteru prawnego i skutków zastrzeżenia umownego przyjętego przez strony. Relacja między wysokością kwoty zadatku a wartością przedmiotu świadczenia umownego nie została uregulowana w ustawie, a zatem jest pozostawiona swobodzie kontraktowej stron (art. 353¹ k.c.). Zazwyczaj jest to niewielka część świadczenia pieniężnego, które ma spełnić strona zobowiązana; jest jednak dopuszczalne i zależy wyłącznie od woli stron, ustalenie tej kwoty na innym poziomie, w tym także zastrzeżenie zadatku, którego wartość jest dużo wyższa, na przykład przekracza połowę wartości całego świadczenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2005 r., V CK 577/04, PUG 2006, nr 8, s. 32 oraz z 13 lutego 2002 r., IV CKN 672/00, OSNC 2003, nr 1, poz. 10).

W rozpatrywanej sprawie, zadatek ustalony przez strony i uiszczony przez powódkę przekraczał połowę umówionej ceny mieszkania, co nie stało, jednakże,

w sprzeczności ani z zasadami limitującymi swobodę kontraktowania (art. 353¹ k.c.) ani z istotą zadatku. Należy zatem przyjąć, biorąc pod uwagę okoliczności sprawy, że zadatek miał pełnić funkcję dyscyplinującą i motywującą strony do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu, a jedynie w przypadku jej zawarcia miał podlegać zarachowaniu, zgodnie z art. 394 § 2 k.c., na poczet ceny nabycia lokalu. Świadczy o tym nie tylko przeanalizowana wyżej treść umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2009 r., ale także zachowanie obu stron po zawarciu umowy przedwstępnej, zwłaszcza postępowanie powódki, która ostatecznie rezygnując z zakupu lokalu mieszkalnego, złożyła kolejne pisemne oświadczenie z dnia 15 grudnia 2009 r., że wręczona kwota 110 000 zł przechodzi na własność pozwanej. Zresztą postępowanie powódki uznać należy za labilne i wewnętrznie niespójne, skoro w piśmie z dnia 26 listopada 2014 r., zażądała od pozwanej zwrotu podwójnej kwoty zadatku, to jest 220 000 zł, wskazując, że do dnia wystosowania tego pisma nie doszło do zawarcia właściwej umowy sprzedaży mieszkania, co oznacza, że powódka uważała uiszczoną przez nią kwotę 110 000 zł za zadatek w rozumieniu art. 394 § 1 k.c.

W świetle przytoczonych rozważań nie było zatem podstaw do przyjęcia, że kwota 100 000 zł stanowiła zaliczkę na poczet ceny, podlegającą zwrotowi w razie nie zawarcia umowy przyrzeczonej, skoro nie było żadnych przeszkód, aby strony tak właśnie uregulowały w umowie kwestię zwrotu tej kwoty, czego nie uczyniły. Trzeba też spojrzeć na tę sytuację z punktu widzenia pozwanej, którą treść umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2009 r. oraz działania powódki w grudniu 2009 r. utwierdziły w usprawiedliwionym tymi okolicznościami przekonaniu, że ma prawo do zachowania zadatku. Przyjęcie poglądu przeciwnego, skutkującego wydaniem zaskarżonego wyroku, czyni iluzoryczną ochronę pozwanej jako kontrahenta działającego z zachowaniem aktów staranności i ostrożności, polegających na zawieraniu wszelkich umów na piśmie oraz dokumentowaniu wszystkich czynności (w tym odstąpienia od umowy przez powódkę). Nie ma przy tym podstaw, a przynajmniej nie wykazała ich powódka, aby pozwanej przypisać złe intencje wobec powódki. Nawet założenie, że postępowanie powódki nie było przemyślane, a zawarcie umowy o przytoczonej treści doprowadziło do niekorzystnych dla niej

skutków w postaci utraty pieniędzy, nie zmienia powyższej konstatacji wobec zasady *pacta sunt servanda*.

W tym stanie rzeczy należało uznać kasacyjne zarzuty naruszenia art. 353¹ k.c., art. 394 k.c. oraz art. 65 k.c. za uzasadnione, co prowadziło do uchylecia zaskarżonego wyroku i orzeczenia przez Sąd Najwyższy co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji powódki M.L. (art. 398¹⁶ k.p.c.).