

Wyrok z dnia 8 lutego 2008 r., I CSK 328/07

Zadatek może zostać dany także po zawarciu umowy, w terminie uzgodnionym przez strony.

Sędzia SN Józef Frąckowiak (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Maria Grzelka

Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa "I.", spółki z o.o. w W. przeciwko Grażynie M. i Markowi M. o zapłatę, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 8 lutego 2008 r. skargi kasacyjnej pozwanych od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 kwietnia 2007 r.

oddalił skargę kasacyjną i zasądził od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 3600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Strona powodowa "I.", spółka z o.o. i pozwani małżonkowie Marek i Grażyna M. zawarli w dniu 15 grudnia 1998 r. umowę przedwstępną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego czterech działek gruntu położonych w B. W dniu zawarcia umowy pozwani nie byli ujawnieni w księgach wieczystych jako użytkownicy wieczystości, natomiast okazali umowę, na podstawie której przeniesiono na nich prawo użytkowania wieczystego wymienionych nieruchomości.

Zgodnie z umową, strona powodowa zobowiązała się nabyć prawo użytkowania wieczystego opisanych pod warunkiem, że pozwani będą prawomocnie wpisani do ksiąg wieczystych jako użytkownicy wieczystości. Pozwani zobowiązali się dostarczyć wypisy z ksiąg wieczystych potwierdzających to prawo do dnia 30 stycznia 1999 r., strony przewidziały jednak, że wypisy te mogą zostać dostarczone z 90-dniowym opóźnieniem. Przyrzeczona umowa sprzedaży w formie warunkowej miała zostać zawarta w terminie do dnia 30 maja 1999 r., jeżeli jednak pozwani dostarczą wypisy z ksiąg wieczystych z opóźnieniem, to termin zawarcia przyrzeczonej umowy

przesunie się o taki czas, jaki wyniesie opóźnienie pozwanych, najpóźniej do dnia 28 sierpnia 1999 r. Strony ustaliły, że opóźnienie pozwanych w dostarczeniu wypisów z ksiąg wieczystych przekraczające wskazany okres będzie traktowane jako zawinione ze strony pozwanych niewykonanie ich zobowiązań z umowy przedwstępnej ze skutkiem w postaci powstania po stronie powodowej spółki uprawnienia do żądania zwrotu danego zadatku w podwójnej wysokości albo dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Powodowa spółka w terminie 3 dni od podpisania umowy, tj. w dniu 18 grudnia 1998 r., wpłaciła na konto pozwanych tytułem zadatku kwotę 5 990 388 zł stanowiącą równowartość kwoty 1 446 220 ECU, według kursu na dzień dokonania przelewu. Kwota ta została uznana na rachunku pozwanych w dniu 21 grudnia 1998 r. Pozwani nie wykonali warunku dostarczenia wypisów z ksiąg wieczystych w terminie wynikającym z umowy, ponieważ Sąd Rejonowy w Bytomiu postanowieniem z dnia 1 czerwca 1999 r. odmówił wpisu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na ich rzecz na podstawie umowy o przeniesieniu tego prawa, stwierdzając nieważność tej umowy. Orzeczenie to zostało zaskarżone, ale sąd odwoławczy apelację oddalił, a prowadzone pertraktacje dotyczące możliwości realizacji umowy przedwstępnej nie przyniosły rezultatu.

Pozwani w dniu 19 sierpnia 1999 r. zawarli z "P.K.H.M.M." S.A. w W. – użytkownikiem wieczystym nieruchomości będących przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży – umowę o przejęciu zobowiązania i spłacie świadczenia, na mocy której spółka zobowiązała się do przejęcia i spłaty zobowiązań pozwanych wynikających z umowy przedwstępnej. W dniu 20 sierpnia 1999 r. "P.K.H.M.M." złożyła oświadczenie w formie aktu notarialnego o zobowiązaniu się do przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości wymienionych w umowie przedwstępnej zamiast pozwanych na rzecz powodowej spółki na warunkach i w terminie określonych tą umową. Pismem z dnia 20 sierpnia 1999 r. pozwani i "P.K.H.M.M." wezwali powodową spółkę do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 27 sierpnia 1999 r., wskazując jako stronę umowy, która dokona przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości "P.K.H.M.M.". Pozwani oświadczyli ponadto, że niewykonanie przez nich warunku z umowy przedwstępnej wynika z przyczyn przez nich niezawinionych i od nich niezależnych.

Powodowa spółka nie przyjęła tej propozycji, ponieważ zarząd spółki stracił zaufanie do pozwanych w związku z niezłożeniem w terminie wypisów z ksiąg

wieczystych. W piśmie z dnia 20 sierpnia 1999 r. powodowa spółka odstąpiła od umowy przedwstępnej i zażądała zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, a ponieważ pozwani nie spełnili dobrowolnie tego żądania wniosła o zasądzenie od pozwanych w postępowaniu nakazowym solidarnie kwoty 11 980 776 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 7 września 1999 r.

Nakazem zapłaty z dnia 12 kwietnia 2002 r. Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał pozwany, aby zapłacili powodowej spółce solidarnie dochodzoną kwotę, a wyrokiem z dnia 23 listopada 2005 r. utrzymał w mocy ten nakaz. W apelacji pozwani zarzucili m.in., że przekazana im przez powodową spółkę kwota stanowi zadatek oraz zakwestionowali ustalenie, iż przyrzeczona umowa nie została zawarta ze względu na okoliczności, za które odpowiedzialność ponosili tylko pozwani.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, stwierdzając, że znajdują oparcie w trafnie ocenionym materiale dowodowym, a ponadto podzielił wnioski z tych ustaleń wywiedzione. Sąd drugiej instancji stwierdził, że kwota 5 990 388 zł wpłacona przez powodową spółkę pozwany jest zadatkiem w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. (...) Zdaniem Sądu Apelacyjnego brak także podstaw do przypisania powodowej spółce odpowiedzialności za niedojście do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. (...)

W skardze kasacyjnej pozwani zarzucili naruszenie prawa materialnego przez jego błędną wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie (...) oraz naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy (...).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

(...) Podstawowe znaczenie dla prawidłowego rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy ma wykładnia umowy przedwstępnej zawartej przez pozwanych z powodową spółką „I.”. W skardze kasacyjnej pozwani zarzucili naruszenie art. 65 k.c., wskazując, że Sąd Apelacyjny przy ustalaniu znaczenia, jakie strony nadały wskazanym w skardze kasacyjnej postanowieniom umowy przedwstępnej, dokonał błędnej wykładni tego przepisu. Zarówno zarzuty dotyczące naruszenia art. 65 § 2 k.c., jak i wiele zarzutów dotyczących naruszenia art. 394 § 1 i § 2 k.c. zmierzają do wykazania, że Sąd Apelacyjny błędnie przyjął, jakoby kwota w wysokości 5 990 380 zł, jaką powodowa spółka przekazała pozwany, była zadatkiem, nie zasługując jednak na uwzględnienie.

Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że w umowie przedwstępnej strony w sposób jednoznaczny ustaliły, iż powodowa spółka wpłaci powodom na określony rachunek bankowy kwotę 5 990 380 zł tytułem zadatku; takie postanowienie wyraźnie wskazuje, że intencją stron było potraktowanie tej kwoty jako zadatku w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. Jeżeli postanowienia umowy są sformułowane jednoznacznie, to inne ich rozumienie niż wynika z przyjętych reguł uznawanych w języku, w którym umowę zredagowano, dopuścić można tylko wyjątkowo, gdy przemawiają za tym ważne względy wynikające z okoliczności towarzyszących zawarciu i ewentualnie wykonaniu umowy. Takich wyjątkowych okoliczności brak w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy, jak też brak podstaw, aby regulacje zawarte w umowie przedwstępnej, dotyczące zadatku, uznać za sprzeczne z właściwymi w tym względzie przepisami prawa, a w szczególności z art. 394 k.c.

Zgodnie z art. 394 § 1 k.c., zadek powinien być dany przy zawarciu umowy, co do zasady więc trafne jest stanowisko, że kwota wręczona kontrahentowi po zawarciu umowy nie może być uznana za zadek (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 1999 r., I CKN 262/98, OSNC 2000, nr 4, poz. 71). Z samego sformułowania art. 394 § 1 k.c. wynika jednak wyraźnie, że przepis ten ma charakter dyspozytywny, nie jest zatem wykluczone, na co zwraca się uwagę w doktrynie, aby strony ustaliły w umowie, iż kwota mająca stanowić zadek zostanie przekazana kontrahentowi w uzgodnionym terminie już po zawarciu umowy, w ten sposób, że zostanie wpłacona na jego konto. Wykluczenie takiej możliwości, szczególnie przy zadatku stanowiącym znaczną wartość, narażałoby strony na dodatkowe utrudnienia związane z bezpieczeństwem takiej transakcji. Taka interpretacja art. 394 § 1 k.c. prowadzi do wniosków wyraźnie sprzecznych z nakazem dokonywania płatności za pomocą rachunku bankowego, wynikającym z art. 22 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (jedn. tekst: Dz.U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095 ze zm.). To, że umowie przedwstępnej strony ustaliły, iż kwota zadatku zostanie wpłacona w ciągu trzech dni od zawarcia umowy przelewem na konto powodów, nie narusza więc art. 394 § 1 k.c.

Bliższa analiza sformułowania umowy przedwstępnej dotyczącego przekazania zadatku wskazuje, że powodowa spółka była zobowiązana do dokonania przelewu kwoty zadatku na konto powodów w ciągu trzech dni od dnia zawarcia umowy. Zarzut pozwanych, że kwota ta w ciągu trzech dni powinna już znaleźć się na ich koncie byłby zasadny, gdyby strony ograniczyły się tylko do stwierdzenia, że

zadek ma zostać przekazany w ciągu trzech dni od zawarcia umowy lub że świadczenie z tytułu zadatku ma być spełnione w tym terminie. Wtedy, stosując przepisy o spełnieniu świadczeń pieniężnych (art. 454 k.c.), można by uznać, że przekazanie zadatku nastąpiło z dniem, w którym kwota zadatku znalazła się na ich koncie. W umowie przedwstępnej strony wyraźnie jednak wskazały, że kwotę tę powodowa spółka wpłaci po kursie z dnia przelewu, przez jej wpłatę na oznaczone konto powodów w terminie trzech dni, licząc od daty podpisania umowy przedwstępnej. Wyraźną intencją stron było więc, aby powodowa spółka w ciągu trzech dni dokonała przelewu kwoty zadatku na konto powodów; ten wymóg, co jest bezsporne, został spełniony.

Sąd Apelacyjny dokonał więc poprawnej wykładni postanowień umowy przedwstępnej i nie można uznać, aby naruszył art. 65 § 2 lub art. 394 § 1 k.c. Wpłacona przez powodową spółkę w dniu 21 grudnia 1998 r. na konto pozwanych kwota 5 990 388 zł była zadatkiem, pozostaje zatem do rozważenia, czy powodowa spółka może żądać zwrotu podwójnej kwoty zadatku. Zgodnie z art. 394 § 1 i 3 k.c., możliwość żądania podwójnej kwoty zadatku powstaje wówczas, gdy strona umowy zabezpieczonej zadatkiem nie wykonuje jej z powodu okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność. W takiej sytuacji strona, która dała zadek, może, bez wyznaczania dodatkowego terminu, od umowy odstąpić i żądać sumy dwukrotnie wyższej. Warto jednak zwrócić uwagę, że takie uregulowanie wchodzi w grę dopiero wtedy, gdy umowa w sprawie zadatku nie stanowi inaczej, co wyraźnie podkreśla art. 394 § 1 k.c.

W umowie przedwstępnej ustalono precyzyjnie warunki, w jakich powstać mogło roszczenie powodowej spółki o zwrot podwójnej sumy zadatku. Zgodnie z umową, powodowa spółka może według swego wyboru żądać niezwłocznego zwrotu danego zadatku w podwójnej wysokości albo dochodzić zawarcia przyrzeczonej umowy, w razie gdy nie dojdzie do jej zawarcia ze względu na okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą wyłącznie pozwani. Umowa stron przyznała więc powodowej spółce uprawnienie do żądania zadatku w podwójnej wysokości bez konieczności wypowiedzania umowy przedwstępnej.

Strony w umowie ustaliły też, że jeżeli pozwani nie dostarczą wypisów z księgi wieczystej najpóźniej do dnia 30 kwietnia 1999 r., to będzie to okoliczność, za którą wyłączną odpowiedzialność poniosą pozwani. Jednocześnie wyraźnie postanowiono, że w takiej sytuacji powodowa spółka będzie według swego wyboru mogła żądać

niezwłocznego zwrotu zadatku w podwójnej wysokości albo zawarcia przyrzeczonej umowy. Takie postanowienie oznacza, że pozwani przyjęli odpowiedzialność za niewykonanie umowy w szerszym zakresie niż wynika z art. 471 k.c., nie można jednak uznać go za niedopuszczalne, zważywszy że art. 473 § 1 k.c. zezwala stronom na rozszerzenie okoliczności, za które każda z nich poniesie odpowiedzialność w razie niewykonania zobowiązania. (...)

Sąd Apelacyjny trafnie stwierdził, że nie można uznać, aby niezawarcie przyrzeczonej umowy było spowodowane okolicznościami, za które ponosi odpowiedzialność powodowa spółka. Wprawdzie skarżący mają rację zarzucając, że Sąd Apelacyjny powołał się na § 4 ust. 1 a rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 26 kwietnia 2004 r. w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości (Dz.U. Nr 95, poz. 925 ze zm.) do stanu faktycznego z 1999 r., to jednak nie ma to znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Z umowy przedwstępnej wyraźnie wynika, że powodowa spółka zastrzegła otrzymanie wypisów z ksiąg wieczystych potwierdzających prawo pozwanych do działek, ze znacznym wyprzedzeniem. Umowa przyrzeczona bowiem miała być zawarta dopiero w ciągu trzech miesięcy od otrzymania tych wypisów. Wbrew temu co obecnie twierdzą pozwani, powodowa spółka miała więc prawo oczekiwać na dostarczenie wypisów z ksiąg wieczystych potwierdzających prawo użytkowania pozwanych do przedmiotowych działek, a dopiero po ich otrzymaniu powinna wystąpić o zezwolenie na ich nabycie. Skoro pozwani nie dostarczyli takich wypisów, to nie można uznać, aby niewystąpienie o zezwolenie potrzebne powodowej spółce było okolicznością, która doprowadziła do niezawarcia umowy przyrzeczonej.

Nie można także uznać, aby powodowa spółka była zobowiązana do zawarcia przyrzeczonej umowy na skutek propozycji złożonej jej dnia 20 sierpnia 1999 r. przez pozwanych i "P.K.H.M.M.". Wprawdzie nie można wykluczyć, aby do spełnienia świadczenia z umowy przedwstępnej miał także zastosowanie art. 356 § 1 k.c., to jednak – wbrew odmiennym sugestiom pozwanych – nie znajduje on zastosowania w rozpoznawanej sprawie. Jeżeli strony nie zastrzegły w umowie przedwstępnej osobistego spełnienia świadczenia przez dłużnika, to wierzyciel z takiej umowy nie może odmówić przyjęcia świadczenia z niej wynikającego, zaoferowanego przez osobę trzecią tylko wtedy, gdy chce ona złożyć takie samo

oświadczenie woli, do jakiego był zobowiązany dłużnik. Przy ocenie, czy chodzi o takie samo oświadczenie woli, należy brać pod uwagę nie tylko to, czy prowadzi ono do zawarcia umowy, jaką przyrzekł zawrzeć dłużnik, ale czy umowa taka dojdzie do skutku na warunkach uzgodnionych w umowie przedwstępnej, m.in. czy wymagane oświadczenie woli zostanie złożone do końca terminu przewidzianego dla jego złożenia. Z umowy przedwstępnej wynikało, że powodowa spółka była zainteresowana złożeniem przez pozwanych stosowanego oświadczenia woli oraz dostarczeniem w uzgodnionym terminie wypisów z ksiąg wieczystych potwierdzających ich prawo użytkowania wieczystego do czterech działek położonych w B. Pozwani mieli dostarczyć wypisy do dnia 30 stycznia 1999 r., a najpóźniej do dnia 30 kwietnia 1999 r., gdyby więc w tym terminie "P.K.H.M.M.", w porozumieniu z pozwanymi, zaoferowała powodowej spółce, że zamiast pozwanych złoży oświadczenie woli w sprawie przeniesienia praw do działek, to można by rozważać, czy po stronie powodowej spółki istniał obowiązek przyjęcia tego oświadczenia woli na podstawie art. 356 § 1 k.c. Skoro jednak do dnia 30 kwietnia 1999 r. pozwani nie dostarczyli wymaganych wypisów, a "P.K.H.M.M." nie zaoferowała spełnienia świadczenia w postaci złożenia oświadczenia woli, którego skutkiem byłoby nabycie działek przez powodowa spółkę, to zgodnie umową przedwstępną spółka ta nabyła uprawnienie do żądania zapłaty zadatku w podwójnej wysokości. (...)

Zważywszy, że zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej są nieuzasadnione, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzekł, jak w sentencji.