



Sygn. akt I CK 161/03

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lutego 2004 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Maria Grzelka

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa J. P. i A.P.

przeciwko T.L., W. B. i J. B.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 4 lutego 2004 r.,

kasacji powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 21 listopada 2002 r.,

oddala kasację i zasądza od powodów na rzecz pozwanych
1800 zł kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 16 października 2001 r. oddalił powództwo o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów 52 500 zł z tytułu zwrotu zadatku i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że dnia 29 grudnia 1998 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości, położonej w G. przy ul S., oznaczonej jako działka nr 6, i jednocześnie rozwiązały warunkową umowę sprzedaży tej nieruchomości z dnia 6 października 1998 r. Umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym, którego ziszczenie się wymagało uzyskania przez powodów, jako nabywców nieruchomości, dokumentów określonych w § 3 pkt II umowy. Powodowie dali 52 500 zł zadatku.

Strony pierwotnie uzgodniły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej do 30 czerwca 1999 r.; ostatecznie termin jej zawarcia został przedłużony do 15 grudnia 1999 r.

Powodowie nie podjęli żadnych czynności zmierzających do uzyskania dokumentów wskazanych w § 3 pkt II umowy. Uznali bowiem, że – wobec negatywnego stanowiska Powiatowego Inspektora Sanitarnego w P. w sprawie warunków zabudowy sąsiedniej działki przez innego inwestora – oni również nie uzyskają pozytywnej decyzji.

Dnia 20 grudnia 1999 r. pozwani odstąpili od umowy przedwstępnej na skutek niewykonania jej przez powodów i zatrzymali, powołując się na § 6 umowy, otrzymany zadek.

Sąd pierwszej instancji uznał, że powodowie nie wywiązali się z obowiązku uzyskania dokumentów wskazanych w § 3 pkt II umowy. Okoliczność, iż Powiatowy Inspektor Sanitarny odmówił uzgodnienia warunków budowy innemu inwestorowi, nie oznacza, że także powodowie uzyskaliby negatywną decyzję. Zdaniem Sądu nie zachodzą więc przesłanki do zwrotu zadatku na podstawie art. 394 § 3 k.c. Uzasadnione jest zatem, zgodnie z § 6 i art. 394 § 1 k.c., zatrzymanie zadatku przez pozwanych.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił apelację powodów, dzielając ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sadu pierwszej instancji.

Sąd odwoławczy podkreślił, że kwestia uzyskania przez powodów dokumentów określonych w § 3 pkt II umowy „nie ma przesądzającego znaczenia w sprawie”. Wzajemne zobowiązania stron na wypadek niezawarcia umowy przyrzeczonej określa § 6 umowy, który nie uzależnia uprawnień i obowiązków stron w zakresie rozliczenia zadatku od spełnienia warunku zawieszającego, lecz od niewykonania umowy. Zdaniem Sądu umowa przedwstępna nakładała na obie strony obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej a ponadto zobowiązywała pozwanych do zapłacenia powodom kwoty odpowiadającej dziesięciokrotnej wartości zadatku w razie niewykonania umowy zaś powodów – do doprowadzenia do sytuacji, w której nieruchomość będzie spełniała ich oczekiwania co do możliwości jej wykorzystania. Ponieważ powodowie nie przystąpili do zawarcia umowy przedwstępnej, pozwani byli uprawnieni – zgodnie z § 6 umowy – odstąpić od niej i zatrzymać zadatek, niezależnie od przyczyn zachowania się powodów.

W kasacji, opartej tylko na pierwszej podstawie z art. 393¹ k.p.c., pełnomocnik powodów, zarzucając naruszenie przez niewłaściwe zastosowanie art. 89, art. 394 § 1 i art. 390 § 1 k.c., wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z wyводу kasacji wynika, że skarżący zmierzali do wykazania, iż Sąd przyjął, na skutek wadliwej interpretacji zawartej przez strony umowy, że nie miała ona charakteru umowy przedwstępnej warunkowej. W związku z tym należy przede wszystkim zauważyć, że wobec braku zarzutu naruszenia art. 65 k.c., który reguluje zasady wykładni oświadczeń woli i umów, kwestia interpretacji umowy zawartej dnia 29 grudnia 1998 r. nie może być poddana kontroli kasacyjnej. Sąd Najwyższy rozpoznaje bowiem sprawę – zgodnie z art. 393¹¹ § 1 k.p.c. – w granicach zaskarżenia kasacją oraz jej podstaw; z urzędu bierze pod rozważenie, w granicach zaskarżenia, tylko nieważność postępowania (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 7 sierpnia 1997 r., I CKN 249/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 13).

Ze sposobu zaskarżenia wyroku wynika także kolejna, istotna konsekwencja. Kasacja została oparta tylko na pierwszej podstawie z art. 393¹ k.p.c. To oznacza, że Sąd kasacyjny jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego wyroku (art. 393¹¹ § 2 k.p.c.). W postępowaniu kasacyjnym Sąd Najwyższy nie bada trafności ustaleń faktycznych, jeżeli skarżący nie zarzucił, że zostały one dokonane z naruszeniem przepisów postępowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1996, III CKN 1/96, Palestra 1997, nr 3-4, str. 227).

Z dokonanych w sprawie ustaleń wynika jednoznacznie, że strony zawarły umowę przedwstępną pod warunkiem zawieszającym. Rzecz jednak w tym, że powodowie jako nabywcy nie podjęli czynności stanowiących niezbędny element zdarzenia, które mogło spowodować ziszczenie się warunku. Warunek, od którego strony uzależniły skuteczność umowy miał bowiem charakter mieszany. Zdarzenie, którego zaistnienie oznaczało ziszczenie się warunku polegało na połączeniu świadomego działania powodów (ciężący na nich obowiązek uzyskania oznaczonych dokumentów wymagał zainicjowania przez nich odpowiednich postępowań) z faktem od nich niezależnym (np. wynik badań geologicznych gruntu pozwalający na realizację zamierzonej inwestycji).

Powodowie nie podjęli czynności stanowiących niezbędny element zdarzenia, które mogło spowodować ziszczenie się warunku, mimo że umowa zobowiązywała ich do tego jednoznacznie. Nie przedstawili też – jak ustalił Sąd – żadnych okoliczności usprawiedliwiających ich bezczynność.

W tej sytuacji nie było podstaw do uznania, że zaistniały fakty, które obiektywnie uniemożliwiły realizację warunku. Za taką oceną przemawia też argument, że w wypadku warunku mieszanego z reguły przyjmuje się, iż możliwość jego realizacji ustaje najpóźniej ze śmiercią osoby, od woli której uzależniono spełnienie warunku. Dokonane w sprawie ustalenia dawały natomiast podstawę do uznania, że przyczyną, która uniemożliwiła realizację warunku było nielojalne zachowanie się powodów wobec pozwanych. W takim zaś wypadku skutki niezrealizowania warunku zawieszającego określa art. 93 § 1 k.c., przewidując sankcje w postaci fikcji ziszczenia się warunku zawieszającego.

Instytucja przewidziana w art. 93 k.c., której geneza sięga jeszcze czasów rzymskich, jest znana w wielu współczesnych systemach prawnych. W literaturze wskazuje się, że jej głębszego uzasadnienia można szukać w ogólnej zasadzie, że nikt nie powinien odnosić korzyści ze stanu rzeczy, który stworzył swym nielojalnym zachowaniem. Przyjmuje się, że owo nielojalne działanie strony nie musi przybierać postaci winy, albowiem także zachowania tylko obiektywnie oceniane jako nielojalne mogą stanowić podstawę do zastosowania omawianej instytucji. Powołanie w art. 93 klauzuli generalnej zasad współżycia społecznego wskazuje na to, że wystarczy tylko obiektywna miara właściwego zachowania.

Dokonane w sprawie ustalenia uzasadniają przyjęcie – w świetle zasad zawartych w art. 93 § 1 k.c. – fikcji spełnienia się warunku zawieszającego na skutek nielojalnego zachowania się powodów wobec pozwanych. W konsekwencji nie budzi zastrzeżeń – wobec niekwestionowanych ustaleń, że powodowie nie wykonali umowy przedwstępnej a pozwani z tej przyczyny odstąpili od niej z zachowaniem ustalonych zasad – przewidziane w § 6 umowy uprawnienie pozwanych do zatrzymania zadatku.

Z przedstawionych powodów zarzuty naruszenia przepisów, na których została oparta kasacja, należało uznać za nieuzasadnione i oddalić kasację jako pozbawioną usprawiedliwionej podstawy (art. 393¹² k.p.c.). Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego jest oparte na art. 98 w zw. z art. 393¹⁹ k.p.c.