



Sygn. akt IV CSK 336/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa Wielobranżowego "R."

Spółki z o.o. w B.

przeciwko Piotrowi Ś.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 10 lutego 2011 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 9 marca 2010 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w części uwzględniającej apelację
pozwanego i oddalającej powództwo o zapłatę 250.000
(dwieście pięćdziesiąt tysięcy) zł - pkt I b - oraz orzekającą
o kosztach procesu - pkt I c i III - i w tym zakresie przekazuje
sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 26 listopada 2009 r. zasądził od pozwanego Piotra Ś. na rzecz pozwanej Przedsiębiorstwa Wielobranżowego „R.” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. kwotę 300.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 lutego 2009 r. i orzekł o kosztach procesu, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia następujące ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną.

W dniu 30 lipca 2008 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną, w której pozwany zobowiązał się sprzedać powódce w terminie do dnia 31 grudnia 2008 r. nieruchomość niezabudowaną o powierzchni 1,74 ha, położoną w K., składającą się z działek oznaczonych numerami 1504 i 1507, za cenę 2.400.000 zł. Strony uzgodniły, że powódka uiści tytułem zadatku 250.000 zł, a pozostałą część ceny zapłaci w ratach do 15 września i 31 grudnia 2008 r., przy czym kwotę płatną we wcześniejszym terminie – jako dalszą część zadatku. W porozumieniu zawartym w formie pisemnej w dniu 17 września 2008 r. strony ustaliły, że cena sprzedaży będzie płatna w następujący sposób: 50.000 zł do dnia 19 września 2008 r., a 2.100.000 zł do 30 października 2008 r. Powódka zapłaciła pozwanemu następnego dnia po sporządzeniu aktu notarialnego kwotę 250.000 zł tytułem zadatku oraz w dniu 18 września 2008 r. kwotę 50.000 zł na poczet ceny sprzedaży.

Powódka w ramach prowadzonej przez siebie działalności w branży budowlanej planowała wybudować na zakupionej od pozwanego nieruchomości osiedle domków jednorodzinnych. Jednak po uzyskaniu wiadomości o podstępnym zatajeniu przez pozwanego informacji, iż w sąsiedztwie tej nieruchomości prowadzone były roboty fundamentowe pod budowę zakładu rozbioru i przetwórstwa drobiu oraz że inwestor nadal stara się o uzyskanie pozwoleń na kontynuowanie tej inwestycji, w dniu 30 stycznia 2009 r. złożyła pozwanemu oświadczenie o uchyleniu się od skutków umowy przedwstępnej i zażądała zwrotu zadatku w kwocie 300.000 zł.

Sąd Okręgowy uznał to oświadczenie za złożone skutecznie. Wskazał przy tym, że pozwany wiedział o zamierzeniach inwestycyjnych zmniejszających atrakcyjność planowanego przez powódkę osiedla mieszkaniowego, jednak własność tę przed powódką zataił. Wcześniej bowiem sam planował budowę

16 domów jednorodzinnych na działkach oznaczonych numerami 1504 i 1507 i uzyskał stosowną decyzję o warunkach zabudowy, która przedłożona została do umowy przedwstępnej. Wskutek jednak nieoczekiwanego przebiegu postępowania administracyjnego, dotyczącego warunków zabudowy i zagospodarowania gruntów sąsiednich, z zamiaru tego zrezygnował i podjął decyzję o sprzedaży tych działek powódce, nie informując jej o mającym powstać w pobliżu zakładzie przetwórstwa drobiowego.

Sąd Okręgowy przyjął, że błąd powódki dotyczył treści czynności prawnej, gdyż obejmował cechę przedmiotu umowy kupna-sprzedaży, jaką stanowi lokalizacja nieruchomości; gdyby powódka wiedziała o planowanej uciążliwej inwestycji, kolidującej z jej zamierzeniami, to - oceniając sprawę rozsądnie - nie zawarłaby umowy przedwstępnej. W konsekwencji uznał żądanie zwrotu spełnionych świadczeń za usprawiedliwione. Skoro umowa przedwstępna stała się nieważna, powódka może zasadnie domagać się zwrotu zadatku jako świadczenia nienależnego.

Sąd Okręgowy wskazał jednocześnie, że tytułem zadatku powódka uiściła jedynie 250.000 zł, zapłata zaś kwoty 50.000 zł stanowiła świadczenie nienależne z uwagi na to, że dokonana została w wykonaniu porozumienia zawartego – wbrew zastrzeżeniu przewidzianemu w umowie przedwstępnej – w formie pisemnej i nieważnego z tej przyczyny.

Jako podstawę rozstrzygnięcia przytoczył art. 73, art. 77, art. 84, art. 88, art. 405 i art. 410 k.c.

Sąd Apelacyjny, na skutek apelacji powoda, wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 50.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 lutego 2009 r., w pozostałym zakresie powództwo oraz apelację oddalił i orzekł o kosztach procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny nie podzielił oceny, że powódka uchyliła się od skutków prawnych oświadczenia woli – zawarcia umowy przedwstępnej. Stwierdził, że wskazywany przez nią błąd co do treści czynności prawnej nie dotyczył przedmiotu tej umowy, lecz występowania przyszłych okoliczności, które ze swej

natury są niepewne. W umowie przedwstępnej powódka zobowiązała się nabyć konkretną nieruchomość w określonym celu i cel ten mógł zostać zrealizowany. Przewidywania powódki, że planowane przez nią osiedle mieszkaniowe będzie położone w atrakcyjnym miejscu, które faktycznie atrakcyjności takiej może zostać pozbawione wskutek wybudowania w pobliżu zakładu przetwórstwa drobiu, może być kwalifikowane jako błąd przewidywania, wnioskowania, należący do sfery motywacyjnej, a nie jako błąd co do treści czynności prawnej.

Sąd Apelacyjny uznał również, że nieprzekazanie kontrahentowi ubiegającemu się o nabycie nieruchomości na cele budownictwa jednorodzinnego informacji o toczącym się postępowaniu administracyjnym dotyczącym inwestycji kolidujących z jego zamierzeniem nie może być ocenione jako umyślne działanie mające na celu wywołanie błędu. Stwierdził, że pozwany nie miał obowiązku udzielenia powódce wyjaśnień co do charakteru nieruchomości sąsiednich, niegraniczących z nieruchomością, która zamierzała ona nabyć. Zauważył przy tym, że profesjonalista noszący się z zamiarem rozpoczęcia budowy osiedla mieszkaniowego powinien podjąć kroki mające na celu wyjaśnienie lokalizacji planowanej inwestycji, choćby przez zapoznanie się z treścią wydawanych warunków zabudowy dla nieruchomości. Powódka powinna uczynić to tym bardziej, że powiązana z nią personalnie R. D. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. zamierzała wcześniej nabyć część działki sąsiedniej (nr 1506/4), na której - jak można przypuszczać - posadowione zostały fundamenty pod zakład przetwórstwa drobiu.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że w sytuacji, w której powódka nie odstąpiła od umowy przedwstępnej i umowa ta nie została rozwiązana, żądanie zwrotu zadatku – w świetle art. 394 k.c. – nie może być uwzględnione. Zaznaczył przy tym, że okoliczności faktyczne przytoczone w uzasadnieniu tego żądania nie pozwalają na dokonanie jego oceny przez pryzmat przyczyn, które legły u podstaw niewykonania umowy (art. 394 § 3 zdanie drugie k.c.).

W skardze kasacyjnej opartej na podstawie określonej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. powódka podniosła zarzuty naruszenia:

- art. 394 § 1 w związku z art. 65 § 1 i 2 k.c. oraz art. 410 § 1 i 2 w związku z art. 405 i art. 390 § 3 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że kwota 250.000 zł stanowi zadatek, a nie zaliczkę, a w konsekwencji nietrafne przyjęcie braku obowiązku pozwanego zwrotu powódce tej kwoty,
- art. 410 § 1 i 2 w związku z art. 390 § 3 i art. 394 § 1 i 3 k.c. oraz art. 60 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że pozwany nie ma obowiązku zwrotu kwoty 250.000 zł, mimo że: pozwany nie złożył oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, powódka nie ponosi odpowiedzialności za okoliczności, przez które nie doszło do wykonania umowy, a odpowiedzialność za to ponosi pozwany,
- art. 410 § 1 i 2 w związku z art. 405, art. 86 § 1 i art. 84 § 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że brak obowiązku pozwanego zwrotu kwoty 250.000 zł, pomimo że pozwany wywołał u powódki podstępem błąd w sferze motywacyjnej, który to błąd upoważniał powódkę do skutecznego uchylecia się od skutków prawnych umowy przedwstępnej.

Powołując się na tak ujętą podstawę kasacyjną powódka wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części przez oddalenie apelacji w całości i zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie, choć nie wszystkie podniesione w niej zarzuty okazały się uzasadnione.

Zamierzonego skutku nie mógł wyrzucić zarzut dokonania przez Sąd Apelacyjny wadliwej oceny znaczenia zamieszczonego w umowie przedwstępnej dodatkowego zastrzeżenia dotyczącego uiszczonej przez powódkę kwoty 250.000 zł. Według skarżącej, skoro zgodnie ze stosownym zapisem umowy, kwota ta została uiszczona „tytułem zadatku” ale „na poczet uzgodnionej ceny sprzedaży”, to w istocie – zgodnie z rzeczywistą wolą stron – stanowiła ona zaliczkę, a nie zadatek.

Zgodzić się trzeba ze stanowiskiem skarżącej, że ustalenie treści dodatkowego zastrzeżenia umownego, a więc również zastrzeżenia zadatku, winno nastąpić w oparciu o reguły wykładni oświadczeń woli stron, określone w art. 65 k.c. Błędne jest jednak zapatrywanie, że formuła, która posłużyły się strony zawierając umowę przedwstępną, wykluczała możliwość zakwalifikowania jej jako zadatku.

W piśmiennictwie trafnie wskazuje się, że w umowie przedwstępnej dopuszczalne jest zastrzeżenie zadatku, którego przedmiot odpowiada rodzajowo przedmiotowi świadczenia z umowy ostatecznej. W takim przypadku kontrahenci mogą oświadczyć swoją wolę zaliczenia zadatku na poczet tego właśnie świadczenia. Pogląd taki znalazł odzwierciedlenie również w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. uzasadnienie wyroku z dnia z dnia 11 kwietnia 2006 r., I CSK 175/05 niepubl.). Wbrew zapatrywaniu skarżącej, nie pozostaje z nim w sprzeczności stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 stycznia 2007 r., V CSK 411/06 (niepubl.). W uzasadnieniu tego orzeczenia wskazano, że kodeksowi cywilnemu nie jest znana instytucja prawna „zadatku na poczet ceny”. Pogląd został jednak wyrażony na gruncie stanu faktycznego, w którym strony w umowie przyrzeczonej ustaliły, że na poczet ceny został uiszczony zadek w określonej sumie pieniężnej, przy czym w sprawie ustalono, że suma ta nie została wpłacona przy zawarciu umowy przedwstępnej.

Należy zauważyć, że w toku postępowania instancyjnego nie było pomiędzy stronami sporu co do charakteru prawnego dodatkowego zastrzeżenia umownego, a powódka konsekwentnie domagała się zwrotu świadczenia spełnionego z tytułu zadatku. W tych okolicznościach dokonaną przez Sądy *meriti* wykładnię umowy przedwstępnej, w zakresie podważanym obecnie przez skarżącego, trzeba uznać za prawidłową, a zarzuty naruszenia art. 394 § 1 w związku z art. 65 § 1 i 2 k.c. oraz art. 410 § 1 i 2 w związku z art. 405 i art. 390 § 3 k.c. za bezzasadne.

U podstaw zaskarżonego wyroku legła przede wszystkim ocena, iż powódka nie uchyliła się skutecznie od skutków prawnych oświadczenia woli, kreującego umowę przedwstępną, gdyż zawierając tę umowę nie pozostawała

w błędzie wywołanym przez pozwanego, a tym bardziej w błędzie wywołanym podstępnie. Uznając, że zachowanie pozwanego nie może być kwalifikowane jako działanie podstępne, Sąd Apelacyjny wskazał, że nieprzekazanie przez właściciela nieruchomości potencjalnemu jej nabywcy na cele budownictwa jednorodzinnego informacji o toczącym się postępowaniu administracyjnym dotyczącym prawa do realizacji inwestycji kolidującej z zamierzeniami tegoż nabywcy, nie może być kwalifikowane jako działanie celowe, ukierunkowane na wywołanie błędu. Podniesionemu w skardze kasacyjnej zarzutowi, podważającemu to zapatrywanie, nie można odmówić słuszności

Kodeks cywilny nie definiuje podstępu, jednak określa - w art. 86 § 1 - przesłanki, których spełnienie decyduje o wystąpieniu tej wady oświadczenia woli; ma ona miejsce wówczas, gdy błąd został wywołany podstępnie a oświadczenie woli zostało złożone pod jego wpływem.

W piśmiennictwie wskazuje się, że istotę podstępu charakteryzują dwa elementy: intencjonalny (psychiczny) oraz materialny (określone zachowanie się). Podstęp zakłada celowe, umyślne działanie sprawcy skierowane na wywołanie takiego niezgodnego z prawdą obrazu rzeczywistości u osoby, na wolę której oddziałuje, by zdolny on był do nakłonienia jej do złożenia oświadczenia woli określonej treści (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 23 marca 2000 r., II CKN 805/98, niepubl.). Działanie podstępne jest zawsze zawinione; może ono przejawiać się zarówno w chęci, jak i godzeniu się na wywołanie fałszywego wyobrażenia. Działanie podstępne materializuje się przez określone zachowanie powodujące wywołanie błędu. Artykuł 86 k.c. nie precyzuje, jaką postać przybiera to zachowanie. Należy zatem przyjąć, że o podstępie można mówić w przypadku każdego zachowania ukierunkowanego na wywołanie fałszywego przekonania u innej osoby, które skłoniło ją do dokonania określonej czynności prawnej. W piśmiennictwie i w orzecznictwie przyjmuje się, że zachowanie podstępne może polegać na zatajeniu lub przemilczeniu okoliczności, mających - dla zawarcia umowy - większe lub mniejsze znaczenie, jeżeli istniał, wypływający z ustawy, umowy lub zasad współżycia społecznego, obowiązek ich ujawnienia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1968 r., I CR 563/65, OSNC 1967, nr 12, poz. 227).

Działanie podstępne jest zawsze - niezależnie od pobudek i skutków działania sprawcy - etycznie naganne. Zmierza ono bowiem do zakłócenia procesu decyzyjnego innej osoby i doprowadzenia jej na podstawie zasugerowanych fałszywych przesłanek rozumowania do złożenia określonego oświadczenia woli. Użyte środki, gradacja winy czy zły woli osoby działającej podstępnie nie mają znaczenia prawnego. Liczy się tylko samo wprowadzenie w błąd, będące bezprawiem cywilnym. Podstępu nie ekskulpuje lekkomyślność i łatwowierność ofiary. Etyczna naganność podstępu stała się motywem surowego potraktowania przez prawo cywilne skutków wywołanego nim błędu. Uchylenie się od skutków prawnych błędu wywołanego podstępnie jest ułatwione, może ono nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 9 września 2004 r., II CK 498/03, niepubl. i z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 239/09, niepubl.), lecz sfery motywacyjnej, która stanowiła przyczynę złożenia określonego oświadczenia woli. W przypadku podstępu nie można zasadnie postawić błędzającemu zarzutu, że nie uczynił wszystkiego, by poznać rzeczywisty stan rzeczy.

Z ustaleń przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku wynika, że pozwany przed zawarciem umowy z powódką wiedział o tym, że w sąsiedztwie jego nieruchomości (za drogą) planowana jest budowa zakładu rozbiórki drobiu. Miał też świadomość uciążliwości tej inwestycji dla realizacji budowy osiedla mieszkaniowego. Początkowo zamierzał wspólnie z inną osobą wybudować na działkach nr 1504 i 1507 16 domów jednorodzinnych, jednak - mimo uzyskania decyzji określającej warunki zabudowy - z planów tych zrezygnował. O postępowaniu administracyjnym, w którym inwestor konsekwentnie kwestionował decyzje odmawiające mu prawa budowy zakładu, zawiadomił powódkę dopiero po zawarciu umowy przedwstępnej, wiedząc że jej zamiarem jest nabycie gruntu pod budowę osiedla mieszkaniowego. Skoro pozwany miał świadomość doniosłości tego faktu dla zamierzeń powódki, nasuwa się pytanie, dlaczego nie podzielił się z nią tą informacją wcześniej. Trudno zgodzić się z zapatrywaniem Sądu Apelacyjnego, że udzielenie takiej informacji wykraczało poza ramy obowiązku przewidzianego w art. 546 § 1 k.c. Przepis ten nakłada na sprzedawcę obowiązek udzielenia kupującemu potrzebnych wyjaśnień nie tylko o stosunkach prawnych,

ale i faktycznych dotyczących rzeczy sprzedanej; do tych ostatnich można niewątpliwie zaliczyć okoliczność zmniejszającą w istotny sposób użyteczność rzeczy ze względu na cel oznaczony w umowie lub wynikający z okoliczności.

Trafnie zarzuciła skarżąca, że wyrażona przez Sąd Apelacyjny, w sposób nader lakoniczny, ocena, wykluczająca – w świetle przytoczonych okoliczności faktycznych - możliwość zakwalifikowania postawy pozwanego, jako zachowania podstępного, narusza art. 86 § 1 k.c. Zachodzi zatem konieczność ponownego jej przeprowadzenia, z uwzględnieniem wszystkich wskazanych wyżej przesłanek charakteryzujących podstęp. Konstatacja ta nie pozwala skutecznie odeprzeć również zarzutu naruszenia art. 410 w związku z art. 405 k.c.

Przed dokonaniem właściwej oceny skuteczności uchylenia się przez powódkę od skutków prawnych oświadczenia woli bezprzedmiotowe jest rozważanie zarzutu naruszenia art. 410 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 405, art. 390 § 3, art. 394 § 1 i 3 oraz art. 60 k.c., zmierzającego do wykazania, że obowiązek zwrotu zadatku wynika z niewykonania umowy przedwstępnej wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi pozwany. Kontrola prawidłowości oceny zasadności roszczenia powódki przez pryzmat tych przepisów może wchodzić w rachubę dopiero po przesądzeniu, że nie uchyliła się ona od skutków złożonego oświadczenia woli.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 395¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak sentencji.