



Sygn. akt II CSKP 43/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 czerwca 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)
SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)
SSN Paweł Grzegorzcyk

w sprawie z powództwa M.P.
przeciwko A.M. i A.M.2
przy udziale interwenienta głównego A.P.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 16 czerwca 2023 r.,
skargi kasacyjnej interwenienta głównego
od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu
z dnia 21 listopada 2018 r., sygn. akt I ACa 1130/18,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od interwenienta głównego
na rzecz pozwanych kwotę 5433 (pięć tysięcy czterysta
trzydzieści trzy) zł z tytułu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

W dniu 17 września 2014 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu zarządził połączenie do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy z powództwa A.P. –

jako interwenienta głównego - przeciwko A.M., A.M.2 i M.P. o zapłatę kwoty 497.000 zł (97.000 zł z tytułu zwrotu zaliczki na poczet ceny i 400.000 z tytułu zwrotu części zadatku) (sygn. akt I C 1399/14) oraz sprawy z powództwa M.P. przeciwko A.M. i A.M.2 o zapłatę kwoty 800.000 zł (400.000 zł z tytułu zwrotu zaliczki na poczet ceny i 400.000 z tytułu zwrotu części zadatku) (sygn. akt 1 C 1193/12). Sprawy te były prowadzone pod sygnaturą 1 C 1193/12.

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2017 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu: ustalił, że wierzytelność o zapłatę kwoty 497.000 zł dochodzona przez powoda M.P. od pozwanych A.M. i A.M.2 w sprawie toczącej się pod sygn. I C 1193/12 (omyłkowo wskazano I C 1197/12) przysługuje A.P. (pkt I), zasądził od pozwanych A.M. i A.M.2 na rzecz interwenienta głównego A.P. 97 000 zł z ustawowymi odsetkami w wysokości 13% w stosunku rocznym za okres od 21 sierpnia 2013 r. do 22 grudnia 2014 r., 8% w stosunku rocznym za okres od 23 grudnia 2014 r. do 31 grudnia 2015 r., 7% w stosunku rocznym za okres od 1 stycznia 2016 r. do 17 listopada 2017 r. oraz z dalszymi obowiązującymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od 18 listopada 2017 r. do dnia zapłaty (pkt II); dalej idącą interwencję główną oddalił (pkt III), oddalił powództwo M.P. w całości (pkt VI) oraz rozstrzygnął o kosztach procesu (pkt IV-V i VII-X).

Uwzględniając apelację pozwanych, wyrokiem z dnia 21 listopada 2018 r. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu zmienił wyrok Sądu Okręgowego tylko w ten sposób, że w punkcie II oddalił powództwo ponad kwotę 63.086 zł z odsetkami oraz co do kosztów postępowania (pkt 1), oddalił apelację interwenienta głównego (pkt 2) i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt 3).

W sprawie ustalono m.in., że pozwani A. i A.M. są właścicielami bliżej oznaczonych nieruchomości (zabudowanej i niezabudowanej) położonych w miejscowości L., [...] (dalej łącznie – „Nieruchomość”). W dniu 3 listopada 2008 r. zawarli umowę przedwstępną sprzedaży („Umowa przedwstępna z 2008 r.”), w której zobowiązali się – w formie aktu notarialnego – sprzedać Nieruchomość (w terminie do dnia 1 marca 2009 r.) za cenę 1.300.000 zł A.P., który zobowiązał się ją kupić, przy czym strony postanowiły, że warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej

jest uiszczenie sprzedającym w całości (na ich rachunek) ceny sprzedaży w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej (przed jej podpisaniem).

Nieruchomość została wydana A.P. kilka dni przed podpisaniem ww. Umowy przedwstępnej z 2008 r. Ponieważ nie uiścił on brakującej części ceny, tj. kwoty 400.000 zł (wpłacił łącznie 900.000 zł), pozwani domagali się od niego zwrotu Nieruchomości, ten jednak przedstawił im swego brata M.P., który zaproponował, że nabędzie od nich Nieruchomość na tych samych warunkach, co brat.

W dniu 3 czerwca 2011 r. w formie aktu notarialnego:

- pozwani oraz A.P. oświadczyli, że rozwiązują Umowę przedwstępną z 2008 r. i w związku z tym pozwani zobowiązali się zwrócić w tym samym dniu A.P. wpłaconą przezeń kwotę 900.000 zł;

- A.P. i M.P. oraz pozwani oświadczyli, że A.P. przenosi nieodpłatnie (daruje) na rzecz M.P., za zgodą pozwanych, wszelkie prawa nabyte w tym dniu, a związane z rozwiązaniem Umowy przedwstępnej z 2008 r., w tym do uzyskania kwoty 900.000 zł, a M.P. - że darowiznę tę przyjmuje i w związku z tym przejmuje prawa i obowiązki wynikające z rozwiązania ww. umowy;

- pozwani zobowiązali się sprzedać Nieruchomość w terminie do dnia 1 sierpnia 2011 r. M.P. za cenę 1.300.000 zł, a M.P. zobowiązał się tę Nieruchomość kupić („Umowa przedwstępna z 2011 r.”), przy czym pozwani potwierdzili, że na poczet ceny M.P. zapłacił kwotę 900.000 zł przez dokonanie przez A. i A.M. potrącenia swojej wierzytelności z wierzytelnością, jaką M.P. miał wobec nich jako następcą prawny A.M.2 z rozwiązania Umowy przedwstępnej z 2008 r., na które to potrącenie zarówno A.P. jak i M.P. wyrazili zgodę, tym samym kwitując odbiór tej kwoty; strony postanowiły (m.in.), że z wpłaconej kwoty 900.000 zł kwocie 500.000 zł nadają charakter i skutki prawne zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. i w razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet ceny, natomiast w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie kupującej pozwanym przysługuje prawo jednostronnego odstąpienia w formie aktu notarialnego od umowy przedwstępnej i zachowania kwoty zadatku w wysokości 500.000 zł, w przypadku zaś niezawarcia umowy z przyczyn leżących wyłącznie po stronie sprzedających pozwani zobowiązują się do wypłacenia na

każde żądanie M. P. kwoty stanowiącej dwukrotność kwoty zadatku, tj. 1.000.000 zł oraz reszty wpłaconej kwoty, tj. 400.000 zł po uprzednim pisemnym ich wezwaniu przez kupującego do zapłaty w terminie 14 dni od dnia wysłania wezwania.

Po zawarciu umowy przedwstępnej z M.P. pozwani wyrazili zgodę na zamieszkanie przezeń w domu, z tym że Nieruchomość znajdowała się nadal w posiadaniu A.P., na co M.P. się zgodził.

W dniu 1 sierpnia 2011 r. pozwani stawili się w bliżej oznaczonej Kancelarii Notarialnej w celu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Nieruchomości, natomiast M.P. nie stawiał się - choć termin ten został uzgodniony także z nim - a dzień wcześniej poinformował notariusza, że do podpisania umowy nie dojdzie.

Nieruchomość została wydana pozwanym w sierpniu 2011 r. z różnymi uszkodzeniami, których koszt usunięcia wynosi 32.355 zł 96 gr. Na moment wyprowadzania się interwenienta głównego istniały również zaległości w opłatach za Nieruchomość (podatek od Nieruchomości, opłaty za wodę i prąd).

W dniu 26 września 2011 r. M.P. zawarł z A.P. umowę przelewu wierzytelności, którą M.P. przeniósł na A.P. wierzytelność względem pozwanych o zapłatę kwoty 850.000 zł, w tym 400.000 zł z tytułu zwrotu ceny oraz 450.000 zł z tytułu zwrotu zawyżonego zadatku, wraz z wszystkimi związanymi z nią prawami, za kwotę 2.000 zł („Umowa przelewu”). W Umowie tej M.P. zobowiązał się, że w terminie 7 dni od daty jej zawarcia zawiadomi o jej zawarciu dłużnika. Strony postanowiły, że zbywca upoważniony jest do dochodzenia zapłaty przedmiotowej wierzytelności od dłużnika w imieniu własnym, ale na rachunek nabywcy.

W tym samym dniu M.P. udzielił adwokatowi J.L. upoważnienia do odbioru wszelkich należności pieniężnych przysługujących mu od pozwanych oraz wydania ich na rzecz A.P.

W dniu 26 kwietnia 2012 r. pozwani złożyli notarialnie oświadczenie, że odstępują od Umowy przedwstępnej z 2011 r. w związku z nieprzystąpieniem przez M.P. do umowy przyrzeczonej w terminie wskazanym w Umowie przedwstępnej, tj. do dnia 1 sierpnia 2011 r., z przyczyn leżących wyłącznie po stronie kupującego, w związku z czym zachowują kwotę zadatku w wysokości 500.000 zł.

Pismem z dnia 18 lipca 2012 r., wysłanym w dniu 19 lipca 2012 r., J.L. w imieniu M.P. wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 800.000 zł w terminie do dnia 27 lipca 2012 r. z tytułu zwrotu części ceny z przedwstępnej umowy sprzedaży Nieruchomości, gdyż nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, a kwota ustalona jako zadatek jest rażąco wygórowana i w takiej wysokości nie spełnia funkcji przypisanej tej instytucji prawnej. W piśmie do J.L. pozwani odmówili zapłaty kwoty 400.000 zł z tytułu zwrotu zadatku, wskazując, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie M.P. Jednocześnie zarzucili J.L., że nie wykazał pełnomocnictwa do przyjęcia w imieniu M.P. wpłaty środków pieniężnych nie stanowiących zadatku.

W dniu 22 sierpnia 2012 r. pozwani zgłosili w Sądzie Rejonowym w Sosnowcu wniosek o zawezwanie M.P. do próby ugodowej w sprawie zapłaty kwoty 97.000 zł, w tym kwoty 65.000 zł z tytułu odszkodowania za zniszczenie domu w L. Do zawarcia ugody nie doszło, gdyż powód nie stawiał się na posiedzenie. Ponadto pozwani zgłosili w Sądzie Rejonowym w Kamieniu Pomorskim wniosek o zawezwanie do próby ugodowej także A.P.

Pismem z dnia 31 grudnia 2012 r. pozwani złożyli M.P. oświadczenie, że potrącają z przysługującej mu wierzytelności o zapłatę kwoty 400.000 zł z tytułu zwrotu kwoty niestanowiącej zadatku w rozumieniu Umowy przedwstępnej z 2011 r. przysługującą im wierzytelność o zapłatę kwoty 97.000 zł z tytułu odszkodowania za zniszczenie domu w L., z tytułu bieżących opłat (8.000 zł) oraz z tytułu uzyskanych bezpodstawnie korzyści odpowiadająca kwocie czynszu najmu pobieranego od osób trzecich za wynajmem Nieruchomości (24.000 zł).

Również w dniu 31 grudnia 2012 r., po bezskutecznym wezwaniu M.P. do wskazania numeru rachunku bankowego, na który mają zwrócić kwotę niestanowiącą zadatku, pozwani zgłosili do Sądu Rejonowego w Świnoujściu wniosek o zezwolenie na złożenie do depozytu sądowego kwoty 303.000 zł i zezwolenie na wydanie jej M.P. z tytułu zwrotu kwoty niestanowiącej zadatku w związku z odstąpieniem od Umowy przedwstępnej z 2011 i wpłacili ww. kwotę na rachunek tego Sądu. Postanowieniem z dnia 13 lutego 2013 r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu zezwolił pozwany na złożenie do depozytu sądowego kwoty 303.000

zł z tytułu należności przysługującej M.P. zgodnie z § 4 Umowy przedwstępnej z 2011 r. oraz ustalił, że kwota ta podlega bezwarunkowemu wydaniu M.P. na jego żądanie lub jego spadkobiercom, po przedłożeniu przez nich prawomocnego postanowienia o dział spadku.

W dniu 25 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu postanowił wydać M.P. kwotę 303.000 zł złożoną do depozytu sądowego na podstawie postanowienia z dnia 13 lutego 2013 r. przez dokonanie przelewu na rachunek bankowy wskazany w jego wniosku. W dniu 26 czerwca 2013 r., po uprawomocnieniu się postanowienia, kwota 303.000 zł została przelana na rachunek wskazany przez M.P.

Pismem z dnia 20 sierpnia 2013 r. A.P. zawiadomił pozwanych, że w dniu 26 września 2011 zawarł z M.P. umowę przelewu wierzytelności przysługującej powodowi wobec pozwanych o zapłatę 850.000 zł, w tym 400.000 zł tytułem zwrotu ceny, a 450.000zł z tytułu zawyżonego zadatku.

Pismem z dnia 15 maja 2015 r. pozwani złożyli A.P. oświadczenie, że potrącają z wierzytelności dochodzonej przez niego w sprawie prowadzonej przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu pod sygn. akt I C 1193/12 o zapłatę kwoty 497.000 zł przysługującą im wierzytelność o zapłatę kwoty 97.000 zł z tytułu odszkodowania za pogorszenie się stanu Nieruchomości oraz szkód wyrządzonych w niej w 2011 r., kosztów związanych z korzystaniem z Nieruchomości oraz bezprawnie uzyskanych korzyści.

Uznając żądanie powoda M.P. za bezzasadne (brak legitymacji ze względu na Umowę przelewu) i uwzględniając jedynie częściowo żądanie interwenienta głównego, Sądy były zgodne, że żądanie zwrotu 400.000 zł jako części zadatku jest bezzasadne w całości, a żądanie zwrotu kwoty niestanowiącej zadatku – uzasadnione jedynie w niewielkiej części.

Uznali bowiem jednomyślnie (Sąd odwoławczy zaakceptował w pełni rozważania Sądu pierwszej instancji), że zadatek został zastrzeżony skutecznie i pozwani mogli go zatrzymać, gdyż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie M.P., w związku z czym skutecznie odstąpili od Umowy przedwstępnej z 2011 r. Miały na względzie, że danie zadatku jest

czynnością realną, przyjęły jednak, iż skoro przesłanką skuteczności zastrzeżenia zadatku jest przeniesienie własności określonej liczby znaków pieniężnych (pieniądz gotówkowy) – stosowna kwota może być też wręczona przed zawarciem umowy - albo dokonanie transferu zdematerializowanych jednostek pieniężnych (pieniądz bankowy i pieniądz elektroniczny), a nawet zapłata czekiem (pod warunkiem zrealizowania cheku przez bank), to zadek może być dany także, za zgodą obu stron (w pełni świadomych znaczenia zadatku), przez zaliczenie kwoty zadatku na poczet istniejącego zadłużenia przez potrącenie. Jeśli więc osoba zobowiązana do wpłaty zadatku posiada wzajemną wymagalną wierzytelność wobec osoby, której ma wpłacić zadek, jest ona uprawniona, zgodnie z art. 498 k.c., do dokonania potrącenia wierzytelności ze skutkiem umarzającym (s. 11 uzasadnienia). Wierzytelność o zapłatę zadatku ulega wówczas wygaśnięciu, co jest równoznaczne z jej zaspokojeniem, a zatem z powstaniem skutku wniesienia zadatku i przysporzeniem majątkowym osoby uprawnionej do zadatku. Zdaniem Sądu odwoławczego taka konstrukcja umożliwiała *in casu* pominięcie procedury wypłacania pieniędzy wcześniej przelanych przez A.P. i wpłacania ich ponownie.

Sąd Apelacyjny kategorycznie odrzucił też tezę interwenienta głównego, że stronom umowy przedwstępnej nie chodziło o zadek, lecz częściową zapłatę ceny, wskazując, iż jest ona sprzeczna z treścią § 4 *tiret* 2 Umowy przedwstępnej z 2011 r., wedle którego dopiero wraz z wykonaniem umowy zadek ulega zaliczeniu na poczet ceny, i nie uwzględnia natury umowy przedwstępnej, która nie stanowi tytułu do zapłaty ceny sprzedaży.

Sądy były zgodne także co do tego, że *in casu* wysokość zadatku (38 % ceny) nie wykraczała poza granice swobody kontraktowej, gdyż dyspozytywny charakter art. 394 k.c. pozwala kontrahentom zawrzeć w umowie postanowienia, które skutek prawny określony w tym przepisie zwiążą z wręczeniem pieniędzy o wartości bardzo wysokiej w stosunku do wartości świadczenia. Wzięły przy tym pod uwagę nie tylko to, że strony zostały zapoznane z istotą instytucji zadatku oraz konsekwencjami jego zastrzeżenia i są osobami zaradnymi (dodatkowo powód prowadzi działalność gospodarczą), ale również zawarcie w roku 2008 umowy przedwstępnej Nieruchomości przez interwenienta głównego (została ona rozwiązana z przyczyn zależnych od niego) oraz zawarcie trójstronnego

porozumienia z udziałem A.P. i związane z tym dążenie stron do zagwarantowania pozwanym, że M.P., odmiennie niż A.P., zawrze umowę przyrzeczoną (taka interpretacja jest spójna z tym, że w umowie ustalono krótki, bo jedynie dwumiesięczny, okres na zawarcie umowy przyrzeczonej). Sąd Apelacyjny zauważył też, że wysokość zadatku, w odróżnieniu od kary umownej (art. 483 i 484 k.c.), nie podlega miarkowaniu, a zadatek ma na celu dyscyplinowanie stron umowy do jej wykonania i jest całkowicie niezależny od szkody. Sąd Najwyższy zaś dopuścił zastrzeżenie zadatku o wartości przekraczającej połowę całego świadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2005 r., V CK 577/04, niepubl.).

Sądy zgadzały się również, że w następstwie skutecznego odstąpienia od Umowy przedwstępnej z 2011 r. pozwani byli zobowiązani zwrócić powodowi kwotę 400 000 zł zapłaconą przezeń z tytułu ceny i że z zobowiązania tego zwolnili się częściowo przez skuteczne złożenie do depozytu sądowego kwoty 303 000 zł. Złożenie bowiem tej kwoty na rzecz i odebranie jej przez M.P. było skuteczne względem A.P., na którego uprzednio wierzytelność ta została przelana, gdyż pozwani nie wiedzieli o przelewie i dążyli do zaspokojenia cedenta w dobrej wierze, co wynikało z tego, że cesjonariusz powiadomił ich o przelewie - wbrew obowiązkowi zastrzeżonemu w Umowie przelewu – dopiero po blisko dwóch latach od jego dokonania.

Sądy różniły się jedynie co do skuteczności potrącenia dokonanego przez pozwanych, odnoszącego się do mającej im przysługiwać wierzytelności o zapłatę kwoty 97 000 zł: o ile Sąd Okręgowy uznał, że oświadczenie o potrąceniu było w całości nieskuteczne względem A.P., ponieważ wierzytelność pozwanych przysługująca im względem M.P. – skądinąd uzasadniona jedynie co do kwoty 1558,34 zł (z tytułu zwrotu kosztów utrzymania Nieruchomości poniesionych przez pozwanych w okresie użyczenia) i co do kwoty 32 355,96 zł (z tytułu uszkodzeń w Nieruchomości) - stała się wymagalna później niż wierzytelność A.P. (art. 513 § 2 zd. 2 k.c.), o tyle Sąd odwoławczy przyjął (zgadzając się co do wysokości przysługującej pozwanym wierzytelności), iż art. 513 § 2 k.c. nie wyłącza art. 512 k.c., gdyż przed otrzymaniem zawiadomienia o przelewie działający w dobrej wierze dłużnik może skutecznie dokonać spełnienia

świadczenia do rąk cedenta bądź dokonać wobec cedenta innej czynności prowadzącej do umorzenia zobowiązania, np. potrącenia.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniósł interwenient główny, zaskarżając go w całości. Zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 394 § 1 w związku z art. 498 § 2 k.c. oraz art. 394 § 1 w związku z art. 498 § 2 i z art. 65 § 1 i 2 k.c., jak również naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 378 § 1 w związku z art. 382 k.p.c. Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu we Wrocławiu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego, ewentualnie – o uchylenie zaskarżonego w całości i rozstrzygnięcie sprawy co do istoty przez zasądzenie na rzecz A.P. od pozwanych dodatkowej kwoty 400.000,00 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty i zasądzenie od powoda M.P. oraz pozwanych na rzecz interwenienta głównego zwrotu kosztów procesu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W ramach podstaw kasacyjnych należy najpierw rozważyć zarzut naruszenia art. 394 § 1 w związku z art. 498 § 2 i z art. 65 § 1 i 2 k.c., który w istocie zmierza do wykazania, że rozliczenie wierzytelności M.P. (kupującego) o zwrot kwoty 900.000 zł przysługującej mu względem pozwanych (sprzedających) przez dokonanie przez sprzedających potrącenia wierzytelności kupującego z przysługującą im wierzytelnością o zapłatę ceny doprowadziło jedynie do zaliczenia świadczenia powoda na poczet ceny ze skutkiem w postaci jej zapłaty w części objętej potrąceniem, co uniemożliwia skuteczne przypisanie takiemu świadczeniu funkcji zadatku.

Trzeba w związku z tym zauważyć, że nietypowa konstrukcja przyjęta w Umowie przedwstępnej z 2011 r. miała mieć niejako dwuetapowy charakter. Pierwszy etap – opisany w § 3 ustęp 2 – przewidywał zapłatę przez M.P. (przyszłego kupującego) kwoty 900.000 zł na poczet ceny kupna Nieruchomości, przy czym zapłata ta dokonała się przez oświadczenie pozwanych o potrąceniu wierzytelności przysługującej im względem M.P. z wierzytelnością przysługującą M. P. względem pozwanych (na podstawie Umowy przelewu) z tytułu rozwiązania

Umowy przedwstępnej z 2008 r. Wzmianka o wierzytelności pozwanych sugeruje, że w założeniu stron M.P. był zobowiązany do zapłaty kwoty 900.000 zł jako zaliczki na poczet przyszłej należności z tytułu ceny, co w świetle orzecznictwa jest dopuszczalne także wtedy, gdy zaliczka ta jest bardzo wysoka, zbliżając się do pełnej kwoty ceny (chodzi wówczas o tzw. przedświadczenie – por. np. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., III CZP 3/07, OSNC 2008, nr 2, poz. 15, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, niepubl. i z dnia 7 marca 2007 r., II CSK 479/06, niepubl. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 kwietnia 2021 r., IV CSK 367/20, niepubl.). Zarazem nie powinno być wątpliwości, że stronom chodziło o to, by kwota, którą pozwani powinni zapłacić M.P. z tytułu rozwiązania Umowy przedwstępnej z 2011 r., pozostała w ich majątku na poczet przyszłej należności z tytułu ceny wynikającej z przyrzeczonej umowy sprzedaży Nieruchomości. Drugi etap – opisany w § 4 *tiret* 1 Umowy przedwstępnej z 2011 r. – przewidywał nadanie części przedpłaconej ceny w kwocie 500 000 zł charakteru i skutków zadatku w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. z dalszym szczegółowym unormowaniem umownym odpowiadającym temu przepisowi i odwołaniem do orzecznictwa Sądu Najwyższego przewidującego możliwość uiszczenia zadatku w postaci bezgotówkowej także w krótkim czasie po zawarciu umowy przedwstępnej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2008 r., I CSK 328/07, OSNC 2009, nr 4, poz. 60; por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, niepubl.). Z orzecznictwa tego wynika również, że przynajmniej pod rządem art. 390 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 25 września 2003 r. zastrzeżenie dla osoby mającej być w przyrzeczonej umowie sprzedaży nieruchomości sprzedawcą zadatku w wysokości zbliżonej do ceny nieruchomości było niedopuszczalne i nieważne (art. 58 § 1 w związku z art. 353¹ k.c.; por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03; por. jednak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2005 r., V CK 577/04, niepubl., gdzie przyjęto, że w ramach swobody kontraktowania (art. 353¹ k.c.) dopuszczalne jest zastrzeżenie zadatku o wartości przekraczającej połowę całego świadczenia), jednakże kwestia ta nie ma *in casu* znaczenia o tyle, o ile interwenient główny nie sformułował w tym zakresie żadnego zarzutu kasacyjnego. Abstrahując zatem od tej kwestii, trzeba stwierdzić, że samo

przez się nadanie części zapłaconej zaliczkowo ceny charakteru zadatku jest rozwiązaniem dopuszczalnym, przy czym jeżeli przekwalifikowanie takie nastąpiło natychmiast po zapłacie, nieuchronnie nasuwa się myśl, iż owa część miała być od początku zadatkiem. Zastosowana *in casu* dwuetapowa konstrukcja nie zmienia istoty rzeczy, a owa dwuetapowość była jedynie próbą jurydycznego opisu sytuacji, w której kwota znajdująca się już w majątku pozwanych (z obowiązkiem jej zwrotu powodowi), miała pozostać w nim jako zadatek. Zastosowana przez strony formuła potrącenia – opisywana przez Sądy obu instancji jako potrącenie wierzytelności pozwanych o zapłatę zadatku z wierzytelnością powoda o zwrot kwoty 900.000 zł – miała w tym kontekście znaczenie drugorzędne, a w świetle art. 65 § 2 k.c. jest jasne, że wolą stron było zatrzymanie przez pozwanych kwoty 900.000 zł częściowo (w kwocie 400 000 zł) jako zaliczki na poczet ceny, a częściowo (w kwocie 500 000 zł) jako zadatku (w tym zakresie obciążające pozwanych zobowiązanie do zwrotu wygasło – co stanowi przysporzenie - i zostało zastąpione prawami i obowiązkami związanymi z zastrzeżeniem zadatku). Nie można przy tym zgodzić się ze skarżącym, że w wyniku potrącenia wierzytelności powoda przez pozwanych z ich wierzytelnością o zapłatę ceny doszło do zapłaty ceny, rozumowanie to bowiem pomija, iż – na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny - do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej nie można w ogóle mówić o zobowiązaniu do zapłaty ceny (a jedynie do zapłaty zaliczki, której charakterystyka prawna do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej jest istotnie odmienna).

Jest to równoznaczne z bezzasadnością omawianego zarzutu kasacyjnego i sprawia, że kluczowe znaczenie dla powodzenia skargi kasacyjnej ma ocena pozostałych zarzutów, które zmierzają do wykazania, iż zastosowana przez strony konstrukcja była sprzeczna z realnym charakterem zadatku i nieskuteczna (zarzuty naruszenia art. 394 § 1 w związku z art. 498 § 2 k.c.). Zdaniem skarżącego dla ustanowienia zadatku nie wystarczy oświadczenie stron w tym przedmiocie, lecz konieczne jest „danie” przedmiotu zadatku, a owo „danie” nie może nastąpić przez potrącenie, gdyż prowadzi ono do umorzenia dwóch przeciwstawnych sobie wierzytelności i uchyla konieczność efektywnego wykonania świadczeń przez obie strony, a tym samym nie wiąże się z przekazaniem środków pieniężnych ani w formie gotówkowej ani w formie bezgotówkowej. Ponadto – wbrew założeniom

Sądów obu instancji – *in casu* potrącenia nie dokonał dający „zadatek” (powód), lecz otrzymujący „zadatek” (pozwani), na co interwenient główny zwracał uwagę już w apelacji, a do czego Sąd Apelacyjny w ogóle się nie ustosunkował (zarzut naruszenia art. 378 § 1 w związku z art. 382 k.p.c.).

Jednakże rozważania skarżącego pomijają, że zbliżona kwestia była już roztrząsana przez Sąd Najwyższy, który w wyroku z dnia 14 stycznia 2010 r., IV CSK 432/09 (OSP 2011, z. 3, poz. 30) – z aprobatą części doktryny - uznał za skuteczne zastrzeżenie i danie zadatku unormowane w umowie przedwstępnej, przewidującej że z umówionej ceny sprzedaży kupujący zapłacił pełnomocnikowi sprzedających kwotę 180.000 zł i pełnomocnik pokwitował odbiór tej części ceny, że wspomniana kwota stanowi "zadatek w rozumieniu art. 394 k.c." i że w razie wykonania umowy (przysporzonej) zadatek ulega zaliczeniu na poczet ceny. Miał przy tym na względzie, że płacąc zadatek pełnomocnikowi sprzedających (dłużnikowi kupującego) kupujący wykonał zobowiązanie z tytułu zadatku wobec sprzedających i jednocześnie doszło do umorzenia (o kwotę odpowiadającą wysokości zadatku) zobowiązania syna sprzedających (ich pełnomocnika) wobec kupującego (wierzyciela). Co istotne, w okolicznościach tamtej sprawy zadatek na rzecz sprzedających nie został wręczony w gotówce, lecz "zaliczony na poczet zadłużenia syna powodów". Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że w sensie jurystycznym nastąpiło przysporzenie w majątku sprzedających, skoro - ustanawiając swoim pełnomocnikiem syna - wyrażali zgodę na wspomniany sposób umorzenia zobowiązania tego zobowiązanego.

Ponadto trzeba zauważyć, że argumentacja interwenienta głównego pomija, iż zastosowana *in casu* konstrukcja „dania” zadatku zakładała, że w następstwie potrącenia oznaczona kwota, znajdująca się już w majątku pozwanych, ale należąca powodowi, pozostanie w tym majątku jako zadatek, a więc dojdzie do zasadniczej zmiany jej przeznaczenia i związanych z tym praw i obowiązków stron, w szczególności wygaśnięcie zobowiązanie pozwanych do zwrotu tej kwoty z tytułu rozwiązania Umowy przedwstępnej z 2008 r. (wygaśnięcie to jest oczywiście przysporzeniem pozwanych). Oczywistą zaletą tej konstrukcji – dostrzeżoną przez Sąd Apelacyjny – jest uniknięcie konieczności zbędnych przesunięć majątkowych, tj. zwrotu przez pozwanych kwoty 900.000 zł powodowi, a następnie powrotnego jej

przekazania przez powoda pozwanym z tytułu zadatku. Występuje tu pewne podobieństwo do przeniesienia posiadania, które wprowadzie następuje przez wydanie rzeczy, ale ustawa jest w tym względzie elastyczna, przewidując także przypadki, w których do przeniesienia posiadania wystarczy sama umowa między stronami (por. art. 349-351 k.c.). Wprawdzie w doktrynie wyklucza się niekiedy (co do zasady) możliwość uiszczenia sumy pieniężnej, mającej stanowić przedmiot zadatku, przez dokonanie potrącenia wierzytelności zobowiązanego do wydania sumy pieniężnej lub rzeczy zamiennej wobec drugiej strony, jednakże zarazem zastrzega się, iż strony mogą powiązać konsekwencje określone w art. 394 k.c. z takim rozliczeniem na podstawie swobody umów (nie będzie to zadatek, ale konsekwencje rozliczenia będą takie same). W związku z tym należy podkreślić, że *in casu* do „dania” zadatku nie doszło w następstwie jednostronnego potrącenia, lecz zgodnie z wolą obu stron Umowy przedwstępnej z 2011 r. (powoda i pozwanych). Także z tego względu okoliczność, że potrącenia dokonali pozwani, a nie powód, ma znaczenie drugorzędne. W świetle zasady swobody umów rozwiązanie takie należy uznać za dopuszczalne, zaznaczając przy tym, że skarżący w ogóle nie powołał w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 353¹ k.c. z konsekwencjami określonymi w art. 58 § 1 k.c., choć zwracał uwagę, iż istotą sporu stała się kwestia skuteczności zastrzeżenia zadatku w Umowie przedwstępnej z 2011 r. (por. s. 5 skargi kasacyjnej).

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴, Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

[as]

(K.L.)