



Sygn. akt III CSK 229/10

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 1 kwietnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa E. „S” sp. z o.o.

przeciwko PKS Investment sp. z o.o.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 1 kwietnia 2011 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego [...]

z dnia 31 marca 2010 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Strona powodowa E. „S” –spółka z o.o. dochodziła od strony pozwanej PKS Investment – spółki z o.o. kwoty 2.000.000 zł odpowiadającej podwójnej wysokości zadatku uiszczonego przy zawarciu umowy. Żądanie swoje motywowała tym, że strony zawarły tzw. umowę rezerwacyjną (obejmującą kilkadziesiąt apartamentów) i przewidziały w niej zadatek w wysokości 1.000.000 zł, gwarantujący zawarcie w przyszłości umowy przedwstępnej. Do zawarcia takiej umowy jednak nie doszło, a strona pozwana złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy rezerwacyjnej.

Sąd Okręgowy zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.000.000 zł z odsetkami, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Podstawowe elementy stanu faktycznego są następujące.

W dniu 12 maja 2008 r. strony zawarły umowę rezerwacyjną w formie aktu notarialnego, obejmującą 69 apartamentów, które miały być wybudowane przez stronę pozwaną. W umowie tej określono cenę 1 m² lokalu, wskazywano termin rezerwacji na dzień 30 czerwca 2008 r. Warunkiem rezerwacji była wpłata przez powoda kwoty 1.000.000 zł jako tzw. opłaty rezerwacyjnej, opłata ta stanowiła jednocześnie zadatek. Jako załącznik do umowy przewidziano projekt umowy przedwstępnej sprzedaży lokali. Termin rezerwacji został przedłużony z inicjatywy powoda. Dnia 20 maja 2008 r. powód wpłacił opłatę rezerwacyjną, a strony ustaliły, że w krótkim okresie po zawarciu umowy przedwstępnej zostanie wpłacona przez powoda kwota 20.000.000 (50 % wartości umowy). Strony prowadziły negocjacje co do warunków umowy przedwstępnej (co do ceny 1 m² lokalu, co do wysokości kar umownych, wysokości odsetek za opóźnienie, terminów zapłaty poszczególnych transz, możliwości zmian w projekcie umowy przedwstępnej i in.). Strony wyznaczały sobie kilkakrotnie terminy zawarcia umowy przedwstępnej, ostatecznie do zawarcia tej umowy nie doszło, ponieważ strona pozwana nie zgodziła się na obniżenie ceny lokalu bez ustalenia dodatkowych zabezpieczeń i nie stawiała się w dniu 12 sierpnia 2008 r. w celu zawarcia umowy. Nie doszło też do zawarcia umowy w dniu 28 sierpnia 2008 r., a w dniu 11 września 2008 r. strona pozwana złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy rezerwacyjnej na podstawie art. 394

§ 1 k.c. (k. 108 akt). W związku z przedłużającymi się negocjacjami stron, pozwana nie mogła zawrzeć umów z kontrahentami indywidualnymi i była zobowiązana im wypłacić kwotę podwójnego zadatku.

Sąd Okręgowy przyjął, że strony w toku negocjacji ustaliły zapłatę należności za lokale na raty i cenę 1 m² lokalu na kwotę 10.000 zł brutto. Jednakże strona pozwana uzależniła rozłożenie zapłaty na raty od warunków dodatkowych, tj. możliwości wprowadzenia w projekcie umowy przedwstępnej (bez konsultacji ze stroną powodową) zastrzeżenia kar umownych za opóźnienie w uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, zastrzeżenia odsetek za opóźnienie, zastrzeżenia kary umownej za wcześniejsze odstąpienie od umowy do momentu zapłaty 20% ceny. Nie było zatem bezwarunkowej zgody pozwanego na wspomniane zmiany umowy.

W ocenie Sądu Okręgowego, uzasadnione okazało się roszczenie powoda o zwrot kwoty odpowiadającej wręczonemu zadatkowi. Umowa rezerwacyjna zawierała wszystkie istotne elementy umowy przedwstępnej. Sąd Okręgowy przyjął, że w świetle ustaleń faktycznych dokonanych w sprawie nie można określić w sposób jednoznaczny, której ze stron należy przypisać ostatecznie fiasko negocjacji. Analizując dokładnie ich przebieg odnośnie do umowy przedwstępnej, Sąd Okręgowy stwierdził, że aktywność strony powodowej w tych negocjacjach polegała na uzyskiwaniu nowych koncesji ze strony pozwanego. Gdyby strona pozwana w sposób sztywny domagała się zawarcia umowy przedwstępnej na warunkach określonych w umowie rezerwacyjnej, wówczas fiasko negocjacji obciążałoby stronę powodową i strona pozwana mogłaby zachować zadatek. Akceptacja jednak propozycji dalszych negocjacji raz już ustalonych warunków umownych sprawia, że Sąd ten uznał, iż nie można obciążać konsekwencjami braku porozumienia tylko jednego partnera, tj. stronę powodową. W konsekwencji Sąd ten przyjął, że wystąpiła sytuacja przewidziana w art. 394 § 3 k.c., co uzasadniało zasądzenie zwrotu zadatku na rzecz powoda.

W wyniku apelacji pozwanego Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok (w pkt I i I (I) i oddalił powództwo w całości. Sąd ten podzielił zasadnicze ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego. Zadatek został wręczony pozwanemu w związku z zawarciem umowy rezerwacyjnej i do umowy tej dołączono projekt umowy

przedwstępnej jako załącznik. Umowa przedwstępna nie doszła do skutku, a wpłacony przez powoda zadatek nie został zwrócony. W tej sytuacji Sąd Apelacyjny starał się ustalić przyczynę niedojścia do skutku tej umowy oraz to, która ze stron ponosiła odpowiedzialność za taki stan rzeczy. Nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego, że przyczyny niezawarcia umowy przedwstępnej obciążają stronę pozwaną. Umowa rezerwacyjna przewidywała zawarcie umowy przedwstępnej na wskazanych w niej warunkach m.in. z uwzględnieniem ustalonej ceny i warunków płatności dla nabywcy. Powód nie był gotowy na takich warunkach zawrzeć umowę przedwstępną, ani też na warunkach, jakie ostatecznie strona pozwana gotowa była przyjąć w toku negocjacji. Strona powodowa nie wyraziła woli zawarcie umowy na pierwotnie ustalonych warunkach. O odmiennej woli tej strony nie świadczy wysyłanie do strony pozwanej kilku pism latem 2008 r., a więc już po fakcie niestawienia się przez pozwanego na wyznaczony termin zawarcia umowy. Nie można zatem przyjąć, że strona pozwana uchylała się od zawarcia umowy przedwstępnej. Dokonane ustalenia faktyczne wskazują na to, że to właśnie strona powodowa uchylała się od zawarcia umowy przedwstępnej, a strona pozwana była gotowa ją zawrzeć na warunkach pierwotnie uzgodnionych (po przyjęciu zadatku). Wszelkie późniejsze ustalenia stron, o ile można mówić o objęciu ich zgodną wolą, mogą co najwyżej stanowić o zawarciu innej umowy, ale nie umowy, z którą powiązany był zadatek. W tej sytuacji nie było podstaw do zwrotu zadatku wręczanego pozwanemu (art. 394 § 1 k.c.).

W obszernej skardze kasacyjnej podniesiono jeden zarzut naruszenia prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 k.p.c. Zarzuty naruszenie prawa materialnego ujęto w kilku grupach, w których eksponowano naruszenie art. 394 § 1 i § 3 k.c., art. 353¹ k.c., art. 56 i 60 k.c. w zw. z art. 65 § 1 k.c., art. 77 § 1 w zw. z art. 60 k.c., art. 73 § 1 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie – o uchylenie tego wyroku w całości i oddalenie apelacji strony pozwanej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przy założonej przez Sąd Apelacyjny koncepcji rozstrzygnięcia nie sposób twierdzić, że uzasadnienie wyroku tego Sądu zostało sporządzone z naruszeniem wymagań przewidzianych w art. 328 § 2 k.p.c. Kwestia, czy pisma wskazane przy prawnej motywacji zarzutu naruszenia tego przepisu stanowiły „wyraz woli” strony skarżącej w zakresie zawarcia umowy przedwstępnej, może być podnoszona w ramach naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 60 k.c. i art. 65 k.c.

Formułując zrzuty kasacyjne i wskazując wiele przepisów k.c., strona powodowa stara się podtrzymać stanowisko, że istniały – wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego – dostateczne podstawy do żądania zwrotu zadatku. Według tej strony, za niedojście do skutku umowy rezerwacyjnej ponoszą odpowiedzialność obie strony (art. 394 § 3 k.c.), ewentualnie – w związku ze zmianą treści pierwotnej umowy – zadatek stał się o ogóle bezprzedmiotowy i dlatego powinien zostać zwrócony stronie powodowej (motywacja prawna pierwszego i trzeciego zarzutu kasacyjnego).

Obszernie sformułowany katalog podstaw kasacyjnych i wspierająca je szeroka argumentacja prawna wymaga odpowiedniego uporządkowania zagadnień prawnych, jakie pojawiły się w rozpoznawanej sprawie i miałyby istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia. W tym zakresie odpowiednie oceny prawne powinny być dokonywane na podstawie ustaleń faktycznych dokonanych przez Sądy meriti (art. 393³ § 3 k.p.c.).

Sąd Apelacyjny trafnie stwierdził, że w umowie rezerwacyjnej obie strony przyjęły na siebie kontraktowy obowiązek w postaci zawarcia umowy przedwstępnej obejmującej określone kategorie lokali (§ 3 i § 6 umowy z dnia 12 maja 2008 r.). Obowiązek ten powiązany został z umową rezerwacyjną i jego wykonanie zabezpieczono zadatkiem, wręczonym stronie pozwanej przez stronę powodową (art. 394 § 1 k.c.). De lege lata nie ma przeszkód prawnych ku temu, aby zadatkiem nie mógł być objęty także obowiązek zawarcia określonej umowy przedwstępnej z konsekwencjami prawnymi wskazanymi w art. 394 k.c. Zawarcie umowy rezerwacyjnej w formie aktu notarialnego i zastrzeżenie w niej zadatku w odniesieniu do obowiązku kontraktowego w postaci zawarcia umowy przedwstępnej nie wyklucza możliwości dokonania zmian w umowie rezerwacyjnej

(umowie podstawowej) także w innej formie, akceptowanej przez obie strony (np. w toku negocjacji). Należy podkreślić, że obie strony podjęły negocjacje odnośnie do ustalenia treści umowy przedwstępnej, będąc zobowiązane wobec siebie do wykonania takiego obowiązku kontraktowego, wynikającego z umowy rezerwacyjnej. Z ustaleń Sądu Apelacyjnego wynika, że w toku negocjacji nie doszło w ogóle do odpowiedniego porozumienia co do wygaśnięcia wspomnianego obowiązku kontraktowego. Świadczy o tym ten fragment wyводу tego Sądu, w którym starano się wykazać, że niezawarcie umowy przedwstępnej nastąpiło z przyczyn obciążających jedną ze stron, tj. stronę powodową.

Z treści umowy rezerwacyjnej wyraźnie wynika to, że strony ustaliły termin wykonania obowiązku zawarcia umowy przedwstępnej na dzień 30 czerwca 2008 r. Datę tę powtórzono dwukrotnie w § 3 i w § 4 ust. 3 umowy. Jednocześnie wskazano początkową datę obowiązku rezerwacji jako datę uiszczenia przez nabywcę na rzecz pozwanej opłaty rezerwacyjnej (§ 6 ust. 1 umowy). Uiszczenie tej opłaty nastąpiło ostatecznie w dniu 20 maja 2008 r.

Jeżeli umowa rezerwacyjna przewidywała obowiązek zawarcia umowy przedwstępnej, to strony mogły nadać temu obowiązkowi określoną postać jurydyczną i odpowiednio doprecyzować go w sposób przyjęty w tej umowie. Kwestia ta jest istotna z punktu widzenia właściwego określenia treści powinności kontraktowej obarczającej obie strony i oceny jej wykonania. Należy stwierdzić, że Sąd Apelacyjny trafnie przyjął w tej mierze, iż podstawowe elementy treści umowy przedwstępnej można było ustalić już w treści umowy rezerwacyjnej (s. 11 uzasadnienia zaskarżonego wyroku; wskazano tam na cenę i warunki płatności). Elementem precyzującym obowiązek kontraktowy stron (w postaci zawarcia umowy przedwstępnej) mógł być też odpowiedni projekt umowy przedwstępnej, który strony uczyniły załącznikiem do umowy rezerwacyjnej (§ 6 ust. 4 umowy), nawet jeżeli projekt ten nie został przez nie podpisany.

Analizując treść korespondencji stron w toku negocjacji oraz ich zachowanie się, Sąd Apelacyjny stwierdził, że przyczyna niezawarcia umowy przedwstępnej leży po stronie powoda (nabywcy), ponieważ strona ta nie była gotowa zawrzeć tej umowy na warunkach przewidzianych w umowie rezerwacyjnej, ani też na takich

warunkach, jakie ostatecznie strona gotowa była przyjąć (s. 11 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). Jednocześnie Sąd Apelacyjny stwierdził, że strona pozwana była gotowa zawrzeć umowę przedwstępną „na warunkach, jakie zostały przyjęte przy wręczaniu zadatku”, tzn. na warunkach określonych w umowie rezerwacyjnej. Stwierdzenie to należy uznać jednak za zbyt kategoriyczne z następujących powodów.

Po pierwsze, obie strony podjęły się negocjacji dotyczących ostatecznej treści umowy przedwstępnej (obowiązku kontraktowego objętego zadatkiem) i prowadziły je przez kilka miesięcy po uiszczeniu zadatku przez powoda, tj. do czasu złożenia przez pozwanego oświadczenia z dnia 11 września 2008 r. Tylko szczególne okoliczności, pojawiające się w toku negocjacji, mogłyby wskazywać na to, że jedna ze stron prowadzi je w innym celu niż doprowadzenie do definitywnego zawarcia umowy przedwstępnej, gdy wiąże ją odpowiednia umowa rezerwacyjna obejmująca również klauzule o ustanowieniu zadatku.

Po drugie, nie istniały prawne bariery dokonania zmiany treści umowy podstawowej (rezerwacyjnej) w odniesieniu do objętego nią obowiązku zawarcia umowy przedwstępnej właśnie w toku negocjacji stron. Wspomniano już bowiem wcześniej, że strony mogły dokonać zmian w treści umowy pierwotnej, zawartej w formie aktu notarialnego, także w innej formie. Wykluczenie możliwości dokonania wspomnianych zmian treści umowy rezerwacyjnej i ustalenia odpowiednich konsekwencji tych zmian dla istnienia powinności kontraktowej stron objętej zadatkiem (z dopuszczeniem dojścia do skutku między stronami jakiegoś innego porozumienia, z którym zadatek nie byłby związany), nastąpiło zatem w rezultacie niewłaściwego zastosowania art.77 k.c.

Po trzecie, z uzasadnienia wyroku Sądu drugiej instancji nie wynika wyraźnie to, czy brak gotowości do zawarcia umowy przedwstępnej (wykonania obowiązku kontraktowego) traktować należy jako zwinioną przez powoda (dającego zadatek) przyczynę niezawarcia umowy przedwstępnej („niepodpisania umowy przedwstępnej w winy nabywcy”) w rozumieniu § 6 ust. 3 umowy rezerwacyjnej. Jeżeli Sąd drugiej instancji przyjmuje właśnie takie założenie, to niezbędne byłoby jednak bliższe skonstatowanie wspomnianej winy powoda, skoro obie strony

dobrowolnie przecież przystąpiły do negocjacji niektórych postanowień umowy przedwstępnej, negocjacje te trwały jednak jakiś czas, a obowiązek zawarcia umowy przedwstępnej (gwarantowany zadatkiem) obciążał obu partnerów w toku rokowań.

Po czwarte, treść § 6 ust. 3 umowy rezerwacyjnej może świadczyć o tym, że w tym postanowieniach umownych uregulowane zostały skutki prawne niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku kontraktowego w postaci zawarcia umowy przedwstępnej z winy jednej ze stron. Może to oznaczać, że przewidziane w art. 394 § 1 k.c. skutki prawne nie powstaną wówczas, gdy przyczyna niezawarcia umowy przedwstępnej będzie leżała po jednej ze stron, przy czym stronie tej nie będzie można przypisać winy w niewykonaniu obowiązku kontraktowego zabezpieczonego zadatkiem.

Po piąte, Sąd Apelacyjny – zakładając ogólny brak gotowości strony powodowej do zawarcia umowy przedwstępnej – nie rozważył konsekwencji prawnych złożonego przez stronę pozwaną oświadczenia o odstąpieniu od umowy (z powołaniem się na przepis art. 394 § 1 k.c.) w sytuacji, w której strona powodowa nie domagała się zawarcia umowy przedwstępnej, kwestionując (m.in. w skardze kasacyjnej) prawną skuteczność takiego odstąpienia i dochodząc jedynie zwrotu tego zadatku. Gdyby zatem odstąpienie od umowy okazało się nieskuteczne (w świetle § 6 ust. 3 umowy), to wspomniana sytuacja mogłaby prowadzić do wniosku, że mogłoby dojść przynajmniej do dorozumianego rozwiązania umowy rezerwacyjnej przez strony.

Z przedstawionych racji należało uznać za trafne zarzuty naruszenia art. 394 § 1 i § 3 k.c. oraz art. 60 k.c. i art. 65 k.c. Bez odpowiednich pogłębionych ocen prawnych Sąd Apelacyjny przedwcześnie jednak stwierdził niezasadność roszczenia strony uiszczającej zadatek o zwrot tego zadatku. W tej sytuacji należało wyrok Sądu Apelacyjnego uchylić i przekazać sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania (art.398¹⁵ k.p.c.).