



Sygn. akt III CK 182/05

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Zbigniew Strus (przewodniczący)*

*SSN Teresa Bielska-Sobkowicz*

*SSN Antoni Górski (sprawozdawca)*

w sprawie z powództwa W. U. i I. U. przeciwko "F. (...)" sp. z o. o. w L. o zapłatę, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 24 listopada 2005 r., kasacji strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 21 grudnia 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

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

#### Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w L. wyrokiem z dnia 30 czerwca 2004 r. uwzględnił powództwo I. i W. U. skierowane przeciwko „F.(...)” Spółce z o.o. (następcy prawnego (...) Towarzystwa Ziemskiego Spółki z o.o.) o zapłatę 35.840 zł. Sąd ustalił, że aktem notarialnym z dnia 30 grudnia 2000 r. powodowie nabyli od pozwanego udział 19855/886613 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w L. przy ul. G. w celu prowadzenia wspólnej inwestycji w postaci wybudowania na tej nieruchomości budynku wielorodzinnego z przeznaczeniem lokali na wynajem. Umowa przewidywała, że inwestycję będzie prowadzić pozwany, i że zostanie ona ukończona do końca czerwca 2001 r., z możliwością przedłużenia o dwa miesiące. Termin ten nie

został dotrzymany, wobec czego strona pozwana zobowiązała się płacić inwestorom odpowiednie kwoty tytułem „spodziewanych korzyści z najmu”. Zgodnie z zawartym porozumieniem, każdy ze współwłaścicieli miał otrzymywać za każdy miesiąc opóźnienia należność, stanowiącą iloczyn kwoty 400 zł. i ilości pokoi, które miał otrzymać. W ten sposób powodowie mieli otrzymywać miesięcznie 4.480 zł., co za okres opóźnienia ośmiu miesięcy dało kwotę 35.840 zł., dochodzoną w pozwie i zasądzoną przez Sąd Okręgowy - najpierw nakazem zapłaty, a potem wyrokiem z dnia 30 czerwca 2004 r. Sąd ten nie uwzględnił zarzutu potrącenia przedstawionego przez pozwanego w sprzeciwie od nakazu zapłaty na kwotę 726.337,32 zł. uznając, że pozwany nie udowodnił istnienia wierzytelności objętych tym zarzutem. Zarzut potrącenia wiązał się w znacznym zakresie z rozliczeniami z drugiej umowy, zawartej przez strony również w dniu 30 grudnia 2000 r., mającej charakter umowy przedwstępnej, w której pozwany zobowiązał się do nabycia od powodów ich udziałów w spółce „I.(...)”.

Apelację pozwanego od tego orzeczenia Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 21 grudnia 2004 r. Sąd ten ocenił odmiennie, niż Sąd Okręgowy, okres związania stron umową przedwstępną, dotyczącą nabycia udziałów w Spółce I.(...). Ustalił, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej określono do 30 czerwca 2001 r. Termin ten, aneksem do umowy, został przesunięty do dnia 5 września 2001 r. W tej sytuacji, zdaniem Sądu Apelacyjnego, zawarte przez strony w dniu 30 stycznia 2002 r. porozumienie dotyczące nabycia udziałów w Spółce I.(...), wbrew swojej tytułacji, nie może być traktowane jako aneks do umowy z dnia 30 grudnia 2000 r. Termin zawarcia tamtej umowy przedwstępnej minął bowiem bezskutecznie z dniem 5 września 2001 r. tak, że po jego upływie strony nie mogły zmieniać pierwotnej umowy. Wobec czego zawarty przez nie „aneks” z dnia 30 stycznia 2002 r. należy traktować jako nową, odrębną umowę przedwstępną, regulującą samodzielnie, kompletnie i wyczerpująco jej istotne postanowienia - z ustaleniem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 30 kwietnia 2002 r. Ostateczne rozliczenie stron z tej umowy miało nastąpić do dnia 15 maja 2002 r., a w razie, gdyby pozwany nie dopełnił warunków tego rozliczenia, powodom przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy, z którego skorzystali w dniu 16 maja 2002 r. W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny konsekwentnie uznał, że w szczególności nie obowiązywał już strony § 2 ust. 4 pierwotnej umowy, w którym strony uzgodniły, że umowa ostateczna może nie dojść do skutku, jeżeli suma zadłużenia I.(...)u na dzień 30 czerwca 2001 r. będzie wyższa od zadłużenia na dzień 31 grudnia 2000 r. Zresztą, wobec upływu terminu 30 czerwca 2001 r., badanie kondycji finansowej

Spółki na tę datę „utraciło jakiekolwiek uzasadnienie, czy to logiczne, czy finansowe”, gdyż mogła być to kwestia istotna dla stron na przyrzeczoną datę kupna udziałów tj. 30 kwietnia 2002 r., a nie prawie na datę o rok wcześniejszą. W tej sytuacji decydujące dla rozstrzygnięcia sprawy ma, zdaniem Sądu Apelacyjnego, brzmienie § 8 umowy – aneksu z dnia 30 stycznia 2002 r. Zgodnie z jego treścią „jeżeli w podanym wyżej terminie nie zostaną zrealizowane wszystkie ustalenia zawarte w niniejszym aneksie, W. i T. U. będą mogli odstąpić od umowy, zaś (...)TZ Sp. z o.o. nie będzie mogła domagać się zwrotu żadnych świadczeń jakie strony poczyniły w ramach dotychczasowych rozliczeń tj. wszystkich wpłat dokonanych przez (...) Towarzystwo Ziemskie Sp. z o.o. w L. łącznie z udziałem w nieruchomości na prowadzenie wspólnej inwestycji dotyczącej wybudowania wielorodzinnego budynku mieszkalnego z przeznaczeniem na wynajem”. Świadczenia te bowiem „przechodzą na rzecz W. i T. U. jako zadatek”. Sąd Apelacyjny, stosownie do tego postanowienia umownego, potraktował wszystkie świadczenia poczynione przez stronę pozwaną jako zadatek, który mają prawo zatrzymać powodowie, bez rozliczania się z niego z pozwanym. Dlatego uznał za bezpodstawny zgłoszony przez pozwanych zarzut potrącenia i w konsekwencji oddalił apelację jako niezasadną.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżył pozwany kasacją. Zarzucił w niej naruszenie art. 233 § 1 i art. 231 k.p.c. przez błędną ocenę aneksu z dnia 30 stycznia 2002 r. jako samodzielnej umowy oraz bezpodstawne danie wiary zeznaniom świadka J. R. Podstawę materialną kasacji wypełniają zarzuty naruszenia art. 65 § 2, art. 389 i art. 390 § 1,2 i 3 k.c., art. 394 § 1, art. 483 § 1, art. 58 § 1i 2 oraz art. 353<sup>1</sup> k.c. Z tych przyczyn pozwany wnosi o uchylenie skarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego zmianę przez uwzględnienie apelacji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie da się odeprzeć zarzutu kasacji kwestionującego ocenę aneksu z dnia 30 stycznia, jako nową, odrębną umowę. Przeciwno takiemu jej zakwalifikowaniu przemawia nie tylko jej określenie jako „aneksu”, ale i wyraźne oraz pośrednie nawiązywanie w treści do zasadniczej umowy przedwstępnej o nabycie udziałów Spółki I.(...) z dnia 30 grudnia 2000 r. Skarżący ma rację, iż nie sposób jest uznać za samodzielną i kompletną umowę, która nie określa przedmiotu przyrzeczonego świadczenia jednej ze stron (w tym tak zasadniczej kwestii, jak ilość nabywanych udziałów w Spółce). Wbrew zastrzeżeniom Sądu Apelacyjnego uznać należy, iż zasada swobody umów pozwalała stronom na ułożenie stosunku umownego przez nawiązanie

do wcześniejszej umowy przedwstępnej, z której termin zawarcia umowy przyrzeczonej już minął. Jak to trafnie podnosi się w kasacji, odmienny pogląd w tej kwestii, prezentowany w zaskarżonym wyroku, pozostaje w sprzeczności z art. 65 § 2, art. 353<sup>1</sup> k.c. oraz z art. 389 i art. 390 k.c., i już tylko z tej przyczyny wyrok ten nie może się ostać. W tej sytuacji powstaje konieczność ustalenia i oceny, które z postanowień zawartej przez strony zasadniczej umowy przedwstępnej z dnia 30 grudnia 2000 r. zostały przez strony zawierające „aneks” z dnia 30 stycznia 2002 r. utrzymane, które pominięte, a które zmodyfikowane i w jakim zakresie, a więc jaka była ostateczna treść tej umowy. W szczególności dotyczy to § 2 ust 4 tejże umowy. Zgodzić się bowiem trzeba ze skarżącym, że dla niego, jako nabywcy udziałów w Spółce I.(...), kondycja finansowa tej Spółki nie była obojętna i to oceniana na datę, w której miała być zawarta umowa przyrzeczona. Kwestia ta jest o tyle istotna, że zachodzą zasadnicze rozbieżności w ocenach stanu Spółki, prezentowane w zeznaniach świadka J. R. (byłego jej prezesa) i obecnego prezesa M. S. Pełnomocnik pozwanego w piśmie procesowym z dnia 22 kwietnia 2004 r. wnosił wprawdzie o zlecenie biegłemu ustalenia stanu zadłużenia Spółki m. in. na datę 30 kwietnia 2002 r. tj. na datę ostatecznego terminu przewidzianego przez strony na zawarcie umowy przyrzeczonej, ale tego wniosku dowodowego nie uwzględniono, wychodząc z założenia, że jest on bezprzedmiotowy. Rzecz jasna, dokonywanie ocen stanu Spółki będzie uzasadnione tylko wtedy, kiedy, przy ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd, posługując się kryteriami z art. 65 § 2 k.c., ustali, iż wolą stron aneksu z dnia 30 stycznia 2002 r. było utrzymanie treści § 2 ust. 4 umowy z taką modyfikacją, że opisane tam przesłanki miały mieć znaczenie w ostatecznej dacie, w jakiej miała zostać zawarta umowa przyrzeczona, t.j. na dzień 30 kwietnia 2002 r.

Ustalenie ostatecznej treści umowy przedwstępnej łączącej strony pozwoli też na dokonanie właściwej oceny prawnej, które zastrzeżenie umowne należy potraktować jako zadatek w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. W pierwszej wersji tej umowy i w pierwszym aneksie do niej była mowa o zadatku obejmującym kwotę 200.000 zł. W tej sytuacji określenie przez strony w aneksie z dnia 30 stycznia 2002 r. wszystkich świadczeń, przekazanych przez pozwanego na rzecz powodów, jako zadatku i zaakceptowanie przez Sąd takiej kwalifikacji prawnej budzi zastrzeżenia. Tak szeroka formuła zadatku nie mieści się bowiem w granicach treści art. 394 § 1 k.c., który definiując tę instytucję, akcentuje, że zadatek jest świadczeniem „danym przy zawarciu umowy”. Swoboda kontraktowania w tym zakresie nie może iść tak daleko, aby wchłonąć i zastąpić inne

zastrzeżenia umowne przewidziane w prawie zobowiązaniowym, takie jak prawo do odstąpienia od umowy (art. 395 k.c.), czy kara umowna (art. 483 k.c.).

Z podanych przyczyn Sąd Najwyższy uwzględnił kasację (art. 393<sup>13</sup> w zw. z art. 108 § 2 k.p.c.).