



Sygn. akt IV CSK 296/06

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 20 grudnia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Jan Górowski

w sprawie z powództwa E.P.

przeciwko W.J.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 20 grudnia 2006 r.,

skargi kasacyjnej pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 5 kwietnia 2006 r., sygn. akt [...],

**1. uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację
pозwanej i orzekającej o kosztach postępowania za drugą
instancję i zmienia wyrok Sądu Okręgowego w O. z dnia 14**

września 2005 r., w pkt. 1 sentencji w ten sposób, że oddala powództwo również w części dotyczącej kwoty 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) zł oraz w pkt 3 sentencji w ten sposób, że zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 7.200 (siedem tysięcy dwieście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a ponadto zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.800 (dwa tysiące osiemset) zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego, a także ściąga od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w O. kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) zł tytułem nieuiszczonego wpisu sądowego od apelacji;

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.830 (dwa tysiące osiemset trzydzieści) zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego;

3. ściąga od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Apelacyjnego kwotę 6.570 (sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt) zł tytułem nie uiszczonej opłaty sądowej od skargi kasacyjnej.

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 5 kwietnia 2006 r. oddalił zarówno apelację powoda, jak i apelację pozwanej od wyroku, na podstawie którego od pozwanej zasądzona została na rzecz powoda kwota 150 000 zł, stanowiąca zadatek wręczony pozwanej przez powoda przy zawarciu umowy przedwstępnej z dnia 24 października 2003 r. sprzedaży prawa wieczystego użytkowania działki gruntu oraz prawa własności posadowionych na tym gruncie domków campingowych. W umowie tej strony nie oznaczyły terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, uzgodniły natomiast, że powód „jako dłużnik osobiście zobowiązany” spłaci, zabezpieczone hipotekami obciążającymi przedmiotową nieruchomości, resztę kredytów udzielonych pozwanej. Warunki spłaty kredytów powód miał ustalić z bankami – kredytodawcami. W listopadzie 2003 r. pozwana przekazała powodowi dokumenty bankowe niezbędne do przejęcia długu, jednak powód nie podjął żadnych czynności w tym zakresie. Po upływie roku od zawarcia umowy przedwstępnej powód pismem z dnia 15 listopada 2004 r. wyznaczył pozwanej termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, na który pozwana się nie stawiała. W zaistniałej sytuacji powód wystąpił z roszczeniem o zwrot podwójnego zadatku.

Sąd Apelacyjny uznał, że wprawdzie powód nie wykonał zobowiązania przyjętego w umowie przedwstępnej, a polegającego na przejęciu długów obciążających pozwaną, ale okoliczności tej nie można kwalifikować jako przyczynę niezawarcia umowy przyrzeczonej, za którą powód miałby odpowiadać zgodnie z art. 394 k.c. Strony nie uzależniły bowiem wyznaczenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej od uprzedniego przejęcia długu przez powoda, ani też nie określiły terminu wykonania tego zobowiązania (przejęcie długu) przez powoda. Sąd Apelacyjny wyraził pogląd, że po upływie roku od zawarcia umowy przedwstępnej wygasa uprawnienie do wyznaczenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, a w konsekwencji roszczenie z umowy przedwstępnej. Następuje więc stan analogiczny do rozwiązania umowy. W takiej sytuacji - stosowanie do art. 394 § 3 k.c. – działanie zadatku ulega zniweczeniu, a to oznacza,

że podlega zwrotowi i brak jest podstaw do żądania zapłaty zadatku podwójnego. Z tych przyczyn od pozwanej zasądzona została kwota 150 000 zł, a dalej idące żądanie podlegało oddaleniu.

Skarga kasacyjna pozwanej oparta została na podstawie naruszenia art. 394 k.c. w zw. z art. 389 § 2 k.c. przez błędną jego wykładnię polegającą na uznaniu, że z chwilą bezskutecznego upływu rocznego terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, działanie zadatku ulega zniweczeniu, mimo że umowa przyrzeczona nie została zawarta z przyczyn leżących po stronie powoda. Skarżąca zarzuciła ponadto naruszenie art. 65 k.c. przez jego niezastosowanie w celu dokonania właściwej wykładni oświadczeń woli stron zawartych w umowie przedwstępnej, co skutkowało uwolnieniem powoda od odpowiedzialności za niewykonanie obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej. Zdaniem skarżącej naruszony został również art. 385 k.p.c., przez jego niezastosowanie, mimo że apelacja pozwanej była zasadna.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie. Sąd Apelacyjny naruszył wskazane w skardze kasacyjnej przepisy art. 65 i 394 k.c. w zw. z art. 389 § 2 k.c. Prawidłowa – zgodna z dyrektywami podanymi w art. 65 k.c. - analiza i wykładnia oświadczeń woli, składających się na treść umowy przedwstępnej, którą strony zawarły, wskazuje, że celem umowy było przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności posadowionych na tym gruncie domków campingowych. Cel ten mógł zostać zrealizowany tylko w przypadku przejścia przez powoda długów pozwanej, opisanych w umowie, które zabezpieczone były hipotekami. Innymi słowy zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione zostało od spełnienia przez powoda zobowiązań określonych w umowie przedwstępnej. Skoro strony umowy przedwstępnej nie wyznaczyły terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, to przyjęć należało – jak trafnie zaznaczyła skarżąca – że poddały się regulacji ustawowej, wynikającej z art. 389 § 2 k.c. To oznacza, że zarówno powód, jak i pozwana uprawnieni byli do wyznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Uprawnienie powoda do wyznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej powstać mogło tylko po wykonaniu przyjętych przez niego

zobowiązań polegających na przejęciu długów pozwanej. Dodać należy, że zobowiązania te powinny zostać spełnione przed upływem roku od zawarcia umowy przedwstępnej, skoro po upływie tego terminu nie można żądać zawarcia umowy przyrzeczonej. Przeciwnie tłumaczenie oświadczeń stron zawartych w umowie przedwstępnej - jak to uczynił Sąd Apelacyjny - sprzeczne jest ze zgodnym zamiarem stron i celem zawartej umowy. Wykładnia tych oświadczeń zaprezentowana w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku prowadzi do pozbawionego sensu wniosku, że pozwana godziła się na zawarcie umowy przyrzeczonej także w sytuacji, gdy powód nie spełni zobowiązań przyjętych na siebie w umowie przedwstępnej.

Skoro powód nie wykonał zobowiązań przyjętych w umowie przedwstępnej, to przyjąć należało, że z jego winy, nie zaś z winy pozwanej – jak bezzasadnie uznał Sąd Apelacyjny – umowa nie została wykonana. W tej sytuacji pozwana – zgodnie z art. 394 § 1 i art. 390 § 1 zdanie drugie k.c. – miała prawo otrzymany zadek zachować.

Z przytoczonych względów należało orzec jak w sentencji (art. 398¹⁶ k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 2 w zw. z art.108 § 1, art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c., a także art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 98 § 1 i 2 k.p.c.).