



Sygn. akt IV CSK 66/06

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Gerard Bieniek

w sprawie z powództwa R. R.

przeciwko M. D.

o zapłatę

i z powództwa wzajemnego M. D.

przeciwko R. R.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 30 maja 2006 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego (powoda wzajemnego)

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 11 października 2005 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 17 maja 2005 r. Sąd Okręgowy w Ł. zasądził od pozwanego M. D. na rzecz powoda R. R. kwotę 100 000 zł z ustawowymi odsetkami tytułem zwrotu uiszczonej części ceny nieruchomości objętej umową przedwstępną, która nie została wykonana, oddalił powództwo główne w pozostałym zakresie obejmującym żądanie zwrotu podwójnego zadatku i oddalił w całości powództwo wzajemne o zobowiązanie R. R. do zawarcia umowy przyrzeczonej kupna od M. D. nieruchomości objętej umową przedwstępną.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 4 marca 2003 r. strony zawarły porozumienie, w którym pozwany i jego brat zobowiązali się do wycofania skarg, jakie składali na uciążliwość sąsiedztwa ubojni prowadzonej przez powoda, co utrudniało powodowi uzyskanie zgody na przeprowadzenie modernizacji zakładu. W zamian za to powód wymienił na swój koszt okna w domach pozwanego i jego brata, przekazał im kwotę 3 200 zł oraz zobowiązał się uiszczać na ich rzecz miesięcznie po 500 zł a także kupić od pozwanego za kwotę 150 000 zł niezabudowaną działkę gruntu o pow. 1,08 ha. położoną w P. W tym samym dniu strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną kupna- sprzedaży powyższej działki, w której pozwany zobowiązał się sprzedać a powód kupić tę nieruchomość za cenę 150 000 zł, zaś przyrzeczona umowa miała zostać zawarta najpóźniej do dnia 4 marca 2004 r. Tytułem zadatku powód zapłacił pozwanemu 50 000 zł i w umowie przedwstępnej strony postanowiły, że do tej kwoty zadatku będą miały zastosowanie przepisy art. 394 k.c. Uzgodniły także, że kolejne 50 000 zł powód zapłaci pozwanemu do dnia 4 września 2003 r., co zostało wykonane, a resztę ceny przy zawarciu umowy przyrzeczonej. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Na dzień 4 marca 2004 r., na godzinę 14, powód umówił z notariuszem spisanie aktu notarialnego kupna-sprzedaży nieruchomości i w tym samym dniu w godzinach rannych zawiadomił pisemnie i osobiście pozwanego o terminie zawarcia umowy przyrzeczonej a następnie od godziny 14 do 14,30 oczekiwał u notariusza na pozwanego, który się nie stawił. W związku z tym, pismem z dnia 10 marca 2004 r., doręczonym pozwanemu w dniu 11 marca 2004

r., powód powiadomił go, że odstępuje od zawarcia umowy przyrzeczonej i zażądał zapłaty kwoty 151 860 zł obejmującej między innymi podwójny zadatek i uiszczoną część ceny. Pozwany, po konsultacji z prawnikiem, w dniu 8 marca 2004 r. wystosował pismo, które powód otrzymał 9 marca 2004 r., wzywające powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej a 10 marca 2004 r. wezwał go do stawienia się w tym dniu o godzinie 12 w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód pismo to otrzymał, ale nie stawił się u notariusza uznając, że już skutecznie odstąpił od umowy.

Ustalając stan faktyczny Sąd Okręgowy oparł się na dowodach z dokumentów i zeznaniach powoda, natomiast nie dał wiary zeznaniom pozwanego i zgłoszonych przez niego świadków, co do tego, że powód w dniu 4 marca 2004 r. około godziny 13 poinformował go o rezygnacji z zawarcia umowy przyrzeczonej w tym dniu i przełożył termin jej zawarcia na dzień następny, co było przyczyną niestawiennictwa pozwanego u notariusza w dniu 4 marca 2004 r.

Oceniając zgłoszone roszczenia Sąd pierwszej instancji uznał, że z przyczyn leżących po stronie pozwanego nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, bowiem zignorował on termin zawarcia tej umowy wyznaczony przez powoda na dzień 4 marca 2004 r. Powód był zatem uprawniony do odstąpienia od umowy i żądania zwrotu świadczeń na podstawie art. 494 k.c., natomiast pozwany w tej sytuacji nie mógł już skutecznie dochodzić po dniu 4 marca 2004 r. zawarcia umowy przyrzeczonej. Zasadzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 100 000 zł stanowiącą zwrot zapłaconych kwot na poczet ceny i oddalając powództwo główne w zakresie kwoty 50 000 zł dochodzonej z tytułu podwójnego zadatku, Sąd Okręgowy uznał postanowienia umowy przedwstępnej w zakresie zadatku za nieważne na podstawie art. 58 § 2 k.c., ze względu na wygórowaną wysokość zadatku.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 11 października 2005r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego od wyroku Sądu pierwszej instancji w części uwzględniającej powództwo główne i oddalającej powództwo wzajemne.

Sąd drugiej instancji oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu pierwszej instancji dzieląc także w całości dokonaną przez ten Sąd ocenę dowodów i uznając za bezzasadny apelacyjny zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu

z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Podzielił także ocenę Sądu Okręgowego, że do zawarcia w dniu 4 marca 2004 r. umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanego. Sąd Apelacyjny wskazał, iż z zeznań pozwanego wynikało, że miał on kupca na przedmiotową nieruchomość, który oferował cenę o 50 000 zł wyższą, niż uzgodniona przez strony w umowie przedwstępnej i ta okoliczność może świadczyć o świadomym uchylaniu się pozwanego od zawarcia umowy przyrzeczonej. Skoro zatem pozwany w terminie wskazanym w umowie przedwstępnej nie spełnił świadczenia wynikającego z tej umowy, bowiem mimo wezwania powoda, nie stanął do aktu notarialnego celem sprzedaży nieruchomości, powód miał prawo odstąpić od umowy przedwstępnej bez wyznaczania dodatkowego terminu. Sąd drugiej instancji nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego co do charakteru terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, wskazanego w umowie przedwstępnej stwierdzając, że nie jest to termin końcowy, powodujący wygaśnięcie zobowiązań stron, a jest to termin spełnienia przyrzeczonego świadczenia. Nie podzielił też oceny tego Sądu, co do nieważności postanowień umowy przedwstępnej o zadatku stwierdzając, że kwota 50 000 zł zadatku, stanowiąca 1/3 ceny, nie może być uznana za wygórowaną. W konsekwencji stwierdził, że w okolicznościach faktycznych sprawy podstawę odstąpienia od umowy stanowił przepis art. 394 § 1 k.c. a nie art. 494 k.c. Nawiązując do zarzutów apelacji wskazał, że niewykonanie umowy przez jedną ze stron dające drugiej stronie prawo odstąpienia od umowy, musi być następstwem okoliczności, za które odpowiada strona niewykonująca umowy, o czym stanowi art. 471 k.c., mający do tej sytuacji odpowiednie zastosowanie. Przewiduje on domniemanie winy dłużnika, który powinien wykazać, że niewykonanie umowy nastąpiło z powodu okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności, lub że odpowiadają za nie obie strony albo że umowa została rozwiązana. Pozwany, zdaniem Sądu Apelacyjnego, okoliczności tych nie wykazał a zatem powód był uprawniony do odstąpienia od umowy. Z chwilą dotarcia do pozwanego jego oświadczenia woli w tym przedmiocie, co miało miejsce w dniu 11 marca 2004 r., doszło do ustania stosunku prawnego wynikającego z umowy przedwstępnej a zatem wszelkie pisma pozwanego, wzywające powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej i doręczone mu po tej dacie, nie miały

znaczenia. Tak samo, zdaniem Sądu Apelacyjnego, należy ocenić pismo pozwanego z dnia 10 marca 2004 r., skoro nie zostało wykazane, że doręczono je powodowi przed 11 marca 2004 r. Nie można również uznać, w ocenie tego Sądu, że powód nie reagując na wezwanie pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej przekazane w piśmie z dnia 8 marca, doręczonym w dniu 9 marca 2004 r., uchylił się bezpodstawnie od zawarcia umowy przyrzeczonej w rozumieniu art. 390 § 1 k.c., skoro sam już wcześniej podjął działania zmierzające do zawarcia tej umowy i wobec uchylania się pozwanego, nabył uprawnienie do odstąpienia od umowy. Nie ma zatem podstaw roszczenie pozwanego o zawarcie umowy przyrzeczonej, natomiast istnieją przesłanki z art. 394 § 1 k.c. do żądania przez powoda zwrotu zadatku oraz do żądania, na podstawie art. 410 § 2 k.c., zwrotu wpłaconej na poczet ceny kwoty 50 000 zł.

W skardze kasacyjnej opartej na pierwszej podstawie określonej w art. 398³ k.p.c. pozwany zarzucił naruszenie art. 60 w zw. z art. 61 k.c. przez ich niezastosowanie do wykładni oświadczeń woli stron, art. 390 § 1 i art. 394 § 1 i 2 k.c. oraz art. 5 k.c. przez bezpodstawne przyjęcie, że w dniu 11 marca 2004 r. nastąpił skutek odstąpienia przez powoda od umowy, mimo że wcześniej powodowi znana była gotowość pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej i w tych okolicznościach odstąpienie powoda od umowy stanowiło nadużycie prawa. Zarzucił także naruszenie art. 476 i art. 486 k.c. przez ich niezastosowanie, mimo że ustalony stan faktyczny uzasadniał zakwalifikowanie przekroczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej jako zwłoki dłużnika i wierzyciela oraz naruszenie art. 390 § 1 i 2 k.c., art. 389 § 1 i 2 k.c. a także art. 394 w zw. z art. 471 k.c. przez wadliwą wykładnię i brak oceny czy strony chciały zawrzeć umowę przyrzeczoną i która z nich uchylała się od jej zawarcia, w sytuacji, gdy zawarcie umowy wymagało ich współpracy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przed przystąpieniem do oceny zarzutów kasacyjnych, które dotyczą także wykładni i zastosowania art. 389 i art. 390 k.c. konieczne jest rozważenie, czy i jaki wpływ na rozstrzygnięcie sprawy miała zmiana tych przepisów w okresie biegu wskazanego w umowie przedwstępnej terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna z dnia 4 marca 2003 r. ustalała termin zawarcia umowy

przrzeczonej do dnia 4 marca 2004r. a z dniem 25 września 2003 r. uległy zmianie przepisy art. 389 i art. 390 k.c. dotyczące umowy przedwstępnej, jej wykonania i skutków niewykonania. W dniu tym weszła w życie ustawa z dnia 14 lutego 2003r. o zmianie kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U nr 49, poz. 408), która nie zawiera przepisów przejściowych w odniesieniu do zmiany art. 389 i art. 390 k.c. W tej sytuacji odpowiednie zastosowanie znajdują postanowienia art. XLIX § 3 przep. wpr. k.c. nakazujące stosowanie przepisów nowych do skutków niewykonania zobowiązania i do zwłoki wierzyciela przy zobowiązaniach powstałych przed wejściem w życie nowych regulacji. Oznacza to, że w rozpoznawanej sprawie do skutków niewykonania łączącej strony umowy przedwstępnej mają zastosowanie przepisy art. 389 i art. 390 k.c. w brzmieniu nadanym ustawą nowelizacyjną z dnia 14 lutego 2003 r.

Bezsporne jest, że strony łączyła umowa przedwstępna, określająca termin zawarcia umowy przrzeczonej oraz że umowa przedwstępna nie została wykonana, bowiem nie doszło do zawarcia umowy przrzeczonej. Powszechnie przyjmuje się w literaturze i orzecznictwie, że umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, nawet jeżeli jest obustronnie zobowiązująca. Świadczenie każdej ze stron polega na złożeniu określonego oświadczenia woli potrzebnego do zawarcia umowy przrzeczonej a zatem nie ma mowy o ekwiwalentności świadczeń (porównaj między innymi wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1999 r. II CKN 624/98, OSNC 2000/6/120). W sytuacji niewykonania umowy przedwstępnej (niezawarcia umowy przrzeczonej) nie mają więc zastosowania przepisy dotyczące niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych zawarte w dziale III księgi trzeciej kodeksu cywilnego.

Niezawarcie w terminie umowy przrzeczonej rodzi, co do zasady, skutki zwłoki dłużnika określone ogólnie w art. 477 k.c. w zw. z art. 476 k.c., w tym między innymi prawo wierzyciela do żądania wykonania zobowiązania oraz roszczenia odszkodowawcze. Szczególne postanowienia w tym przedmiocie zawierają przepisy art. 390 § 1 i 2 k.c.

Jednakże w rozpoznawanej sprawie strony w umowie przedwstępnej przewidziały zadatek, który został zapłacony i postanowiły, że w tym przedmiocie mają zastosowanie przepisy art. 394 k.c. To dodatkowe zastrzeżenie umowne

sprawa, że niewykonanie umowy przedwstępnej oraz skutki tego niewykonania muszą być oceniane w kontekście postanowień art. 394 k.c. W szczególności ma zastosowanie postanowienie paragrafu pierwszego powyższego przepisu stanowiące, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczania dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadek zachować a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Zawarte w omawianym przepisie określenie „niewykonanie umowy przez jedną ze stron” jest znaczeniowo zbliżone do występującego w art. 390 § 1 k.c. pojęcia „uchylania się” od zawarcia umowy przyrzeczonej strony zobowiązanej do jej zawarcia. Jak przyjęto w literaturze i orzecznictwie (porównaj wskazany wyżej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1999 r.) subiektywny element zawarty w sformułowaniu „uchyla się” wskazuje na to, że zobowiązany dopuszcza się świadomie działania lub zaniechania zmierzającego do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej a przynajmniej godzi się z takim skutkiem. Uchylaniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej może być już sama nieuzasadniona zwłoka zobowiązanego. Niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. może być następstwem „uchylenia się” od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 k.c.), przez które należy rozumieć także samą zwłokę zobowiązanego. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2003 r. V CKN 74/01 (niepubl.), tej stronie, która była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyraziła wobec drugiej strony wolę jej zawarcia nie można zarzucać uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej (niewykonania zobowiązania).

Trzeba więc stwierdzić, że zarówno w art. 390 § 1 k.c. jak i w art. 394 § 1 k.c. chodzi o zawinione przez stronę niewykonanie umowy przyrzeczonej a oceny w tym przedmiocie należy dokonywać zgodnie z zasadami art. 471 k.c., na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny.

Odnosząc powyższe rozważania do ustalonego stanu faktycznego, którym Sąd Najwyższy jest związany (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), należy stwierdzić, że prawidłowo Sąd Apelacyjny uznał, iż to powód wykazał, że był gotów w terminie wskazanym w umowie przedwstępnej do zawarcia umowy przyrzeczonej, do czego nie doszło dlatego, że pozwany bez usprawiedliwionej przyczyny nie przystąpił do zawarcia umowy. Trafnie też Sąd ten ocenił, że pozwany nie wykazał, iż nie

przystąpił do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn od siebie niezależnych i że to powód nie chciał umowy tej zawrzeć. Wbrew zarzutom skarżącego Sąd Apelacyjny ocenił zewnętrzne przejawy woli stron, co do zamiaru zawarcia umowy przyrzeczonej, stosując zasady art. 60 k.c. Z faktu, że pozwany przyjął do wiadomości podany mu przez powoda termin i miejsce zawarcia umowy przyrzeczonej nie sposób wyprowadzić, jak czyni to skarżący, poprawnego logicznie wniosku, że tym samym wyraził wolę zawarcia umowy przyrzeczonej, skoro nie stawiał się by ją zawrzeć i to nie tylko w tym terminie, ale także następnego dnia, na który, jak twierdził, termin został przesunięty a wcześniej także w żaden sposób nie dążył do zawarcia umowy, co jednoznacznie wynika z wiążących ustaleń Sądu. Podobnie, wbrew stanowisku skarżącego, za wyraz jego woli zawarcia umowy przyrzeczonej nie może być uznane wysłanie do powoda po konsultacji z adwokatem, pism w dniach 8 i 10 marca 2004 r. oraz następnych a więc już po fakcie niestawienia się na wyznaczony przez powoda termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Wzywanie wówczas powoda do zawarcia tej umowy wskazuje raczej na skonsultowany z prawnikiem zamiar uniknięcia skutków niestawienia się pozwanego w dniu 4 marca 2003 r. u notariusza celem zawarcia umowy, a nie na rzeczywisty zamiar jej zawarcia. W świetle ustalenia Sądu drugiej instancji, że pozwany nie usprawiedliwił swojego niestawiennictwa w dniu 4 marca 2004 r. oraz, że miał innego kupca na przedmiotową nieruchomość, który oferował mu cenę o 50 000 zł wyższą, od ustalonej w umowie przedwstępnej, trudno ze wskazanych wyżej okoliczności wywodzić, że pozwany w rzeczywistości chciał i był gotów zawrzeć umowę przyrzeczoną a to powód uchylał się od jej zawarcia.

Brak zatem podstaw do podzielenia kasacyjnego zarzutu naruszenia art. 390 § 1 i 2 k.c. oraz art. 389 § 1 k.c. (wskazany w skardze kasacyjnej przepis art. 398 § 2 k.c. nie ma w sprawie w ogóle zastosowania). Prawidłowo bowiem Sąd Apelacyjny zastosował te przepisy uznając, że to pozwany uchylał się od zawarcia umowy przyrzeczonej a zatem nie może dochodzić jej zawarcia. Dla oceny bezzasadności tego roszczenia nie ma istotnego znaczenia, kiedy wywołało skutek odstąpienie przez powoda od umowy przedwstępnej a zatem zarzut naruszenia art. 61 k.c. nie może być skuteczny. Strona, która uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej nie może dochodzić jej zawarcia, niezależnie od tego, kiedy druga

strona odstąpiła od umowy. Bezskuteczny jest także zarzut naruszenia art. 5 k.c. jako postawiony po raz pierwszy w skardze kasacyjnej. Skoro pozwany przed Sądami meriti nie powoływał się na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego odstąpienia powoda od umowy i żądania zasądzenia dochodzonych kwot, powoływanie się na to dopiero w skardze kasacyjnej jest spóźnione.

Jak wskazano wyżej, wobec zastrzeżenia w umowie przedwstępnej zadatku, ocena niewykonania tej umowy dokonywana jest przy zastosowaniu art. 394 k.c. a nie wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów art. 476 i art. 486 k.c., które wobec tego nie mogły zostać naruszone. Nie doszło też do naruszenia art. 394 § 1 w zw. z art. 471 k.c., bowiem prawidłowo Sąd Apelacyjny w ustalonym stanie faktycznym ocenił, że to pozwany nie wykonał umowy przedwstępnej nie przystępując w dniu 4 marca 2004 r. bez uzasadnionej przyczyny do sporządzenia aktu notarialnego przyrzeczonej umowy kupna- sprzedaży nieruchomości.

Biorąc wszystko to pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną.