



Sygn. akt I CSK 101/08

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa Budownictwa Przemysłowego P.(...) Spółki z o.o. w P.

przeciwko K. K. i D. K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 15 października 2008 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 12 września 2007 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala skargę kasacyjną i zasądza od strony powodowej na rzecz każdego z pozwanych kwotę po 3600 zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 14 listopada 2006 r. Sąd Okręgowy w W. zasądził od pozwanych K. K. i D. K. solidarnie na rzecz powoda Przedsiębiorstwa Budownictwa Przemysłowego „P.(...)” - D.(...) Spółki z o.o. kwotę 2.920.113 zł z ustawowymi

odsetkami od dnia 13 września 2003 r. do dnia zapłaty; w pozostałym zakresie powództwo oddalił. W sprawie tej ustalono, co następuje:

W dniu 17 listopada 2000 r. pozwani K. K. i D. K. zawarli z powodem Przedsiębiorstwem Budownictwa Przemysłowego „P.(...)” D.(...) Spółka z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego. W imieniu powodowej Spółki działał J. S. W umowie tej pozwani K. K. i D. K. zobowiązali się sprzedać na rzecz powoda Przedsiębiorstwa Budownictwa Przemysłowego „P.(...)” D.(...) Spółka z o.o. nieruchomość w W., przy ul. B., oznaczoną nr (...)3, o powierzchni 4291 m². Strony uzgodniły w tej umowie, że nieruchomość ta zostanie sprzedana za równowartość 700 dolarów za m² działki tj. równowartość 3.003.700 dolarów. Strony uzgodniły również, że powodowa Spółka wpłaci tytułem zadatku równowartość 600.000 dolarów. Resztę ceny sprzedaży tj. równowartość 2.403.700 dolarów powodowa Spółka miała zapłacić przelewem najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży. Strony uzgodniły też, że do zawarcia umowy sprzedaży tej działki dojdzie najpóźniej w terminie dni 7 od otrzymania przez sprzedających - pozwanych klauzuli ostateczności decyzji Nr (...), wydanej przez Burmistrza Gminy W. 3 listopada 2000 r., znak UA(...), zezwalającej na budowę na sprzedawanej nieruchomości budynku mieszkalnego, nie wcześniej jak 8 stycznia 2001 r., jak też nie później niż 30 marca 2001 r.

W § 3 umowy przedwstępnej z 17 listopada 2000 r. strony uzgodniły, że pozwani K. K. i D. K. sprzedadzą powodowi Przedsiębiorstwu Budownictwa Przemysłowego „P.(...)” D.(...) Spółce z o.o. nieruchomość w W., przy ul. B. wolną od wszelkich wad i obciążeń.

Powód Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego „P.(...)” D.(...) Spółka z o.o. zapłaciło pozwanym, co między stronami jest niesporne, tytułem zadatku 7 grudnia 2000 r. - 2.645.580 zł, 28 grudnia 2000 r. - 141.055 zł, 2 lutego 2001 r. - 60.966 zł i 2 marca 2001 r. - 72-511 zł. Łącznie powodowa Spółka zapłaciła pozwanym tytułem zadatku, co między stronami jest niesporne, 2.920.113 zł.

Umowa przedwstępna z 17 listopada 2000 r. została zmieniona umową z 28 grudnia 2000 r. w formie aktu notarialnego. Strony przesunęły datę zawarcia umowy końcowej najpóźniej na dzień 30 marca 2001 r. Strony uzgodniły też - przy okazji tej zmiany - że powodowa Spółka zrekompensuje pozwanym koszty zaciągnięcia kredytu w (...) Banku – na zakup przez nich innej nieruchomości.

Powodowe Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego „P.(...)” D.(...) Spółka z o.o. miało zapłacić cenę nabycia nieruchomości w W., przy ul. B., z kredytu, o jaki

staralo się w Banku G.(...). Potwierdził to również Prezes powodowej Spółki. Ostatecznie nie uzyskało ono tego kredytu, co uniemożliwiło przystąpienie do umowy ostatecznej sprzedaży, mimo, że przez cały czas było zainteresowane zakupem nieruchomości w W., przy ul. B. od pozwanych.

Pozwani K. K. i D. K. zawarli przedwstępną umowę nabycia innej nieruchomości i wpłacili wysoki zadatek. W umowie przedwstępnej data transakcji ostatecznej została ustalona na dzień 12 stycznia 2001 r. Pozwani uważali, że w tej dacie będą dysponowali pieniędzmi ze sprzedaży powodowej Spółce nieruchomości w W., przy ul. B. i że pieniądze te będą mogli przeznaczyć na sfinalizowanie transakcji z 12 stycznia 2001 r. W związku z niedojściem do zawarcia umowy ostatecznej sprzedaży nieruchomości w W., przy ul. B., nie mając środków na zakup nieruchomości w dniu 12 stycznia 2001 r., musieli oni zaciągnąć kredyt. Pozwani zaciągnęli kredyt w (...) Banku. (...) Bank jako zabezpieczenia kredytu, o który ubiegali się pozwani, zażądał wpisu hipoteki na nieruchomości w W., przy ul. B. Dnia 27 grudnia 2000 r. pozwani złożyli w Sądzie Ksiąg Wieczystych, wniosek o obciążenie nieruchomości w W., przy ul. B., hipoteką kaucyjną do kwoty 2.000.000 zł. Wniosek ten, co między stronami jest niesporne, nigdy nie został rozpoznany i nigdy nie doszło do wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Pozwani cofnęli ten wniosek dopiero 15 listopada 2001 r.

Pozwani K. K. i D. K. w dniu 25 kwietnia 2001 r., w czasie, gdy wniosek o obciążenie nieruchomości w W., przy ul. B., hipoteką kaucyjną do kwoty 2.000.000 zł był złożony w Sądzie Ksiąg Wieczystych, złożyli oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży tej nieruchomości, zatrzymując otrzymany zadatek w kwocie 2.920.113 zł.

Sąd Okręgowy dokonując oceny prawnej tego stanu faktycznego uznał, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Powodowe Przedsiębiorstwo nie miało własnych środków na nabycie nieruchomości, a kredytu nie uzyskało. To stanowiło po stronie powoda przeszkodę do zawarcia umowy przyrzeczonej. Z kolei pozwani zobowiązali się w umowie przedwstępnej do sprzedaży nieruchomości bez obciążeń, a tymczasem - w związku z zaciągnięciem kredytu – złożyli wniosek o wpis hipoteki kaucyjnej na przedmiotowej nieruchomości. Wniosek ten był złożony w dacie, kiedy upływał termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Wprawdzie wpis hipoteki nie nastąpił i wniosek został cofnięty, lecz – biorąc pod uwagę art. 65 § 2 k.c. – Sąd Okręgowy przyjął, że obie strony umowy przedwstępnej uznały złożenie wniosku o wpis hipoteki za obciążenie

nieruchomości. Skoro więc obie strony ponoszą odpowiedzialność za niewykonanie umowy przedwstępnej, to zgodnie z art. 394 § 3 k.c. zadatek pobrany przez pozwanych powinien być zwrócony.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 12.09.2007 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił. Sąd ten dokonał uzupełnienia ustaleń faktycznych i uznał, iż zapisowi § 3 umowy przedwstępnej nie sposób nadać innej treści, niż to wynika z jego tekstu oraz z wykładni gramatycznej i logicznej. Ustalono bowiem, że w pierwszych dniach grudnia 2001 r. powód informuje pozwanych, iż nie posiada dostatecznych środków finansowych umożliwiających dokonanie pełnej zapłaty do dnia 8.01.2001 r. W tym czasie trwały zaledwie negocjacje z bankiem (...), w sprawie kredytu. Dowodem na to, iż strona powodowa, w związku z brakiem środków finansowych prosiła o zmianę terminu zawarcia umowy przyrzeczonej są zeznania świadka J. S. oraz pozwanego skierowane do powoda z dnia 20.12.2000 r. Ustalono wspólnie przez obie strony, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej zostanie zmieniony, lecz z uwagi na zawarcie przez pozwanych innej umowy przedwstępnej, konieczność zapłaty ceny do dnia 8.01.2001 r. i konieczność zaciągnięcia kredytu – powód pokryje koszty tego kredytu. Powód miał więc wiedzę i akceptował zależność między zgodą pozwanych na przedłużenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, a koniecznością zaciągnięcia przez pozwanych kredytu i jego zabezpieczenia. Nie znajduję więc podstaw twierdzenia powodowej spółki, że złożenie przez pozwanych wniosku o wpis hipoteki doprowadziło do odmowy udzielenia jej kredytu. W każdym razie strona powodowa tego nie wykazała. Skoro tak, to Sąd Apelacyjny uznał, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powodowej, a tym samym pozwani są – zgodnie z art. 394 § 1 k.c. – uprawnieni do zachowania zadatku.

Powodowe Przedsiębiorstwo wniosło skargę kasacyjną od tego wyroku zarzucając naruszenie przepisów postępowania tj. art. 382 i 328 § 2 k.p.c., co miało istotny wpływ na wynik sprawy, a nadto w zakresie prawa materialnego zarzuciła naruszenie art. 65 § 2, art. 6, art. 394 § 1, 481 § 1 i 482 k.c. Wskazując na powyższe wniosło o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie powództwa względnie przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego przedstawione w skardze kasacyjnej mogą być rozpoznane dopiero po ustosunkowaniu się do naruszenia przepisów postępowania, co miało istotny wpływ na wynik sprawy. W ramach tej podstawy kasacyjnej skarżąca zarzuca naruszenie art. 382 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 k.p.c. Jeśli chodzi o art. 382 k.p.c., to przepis ten obok art. 381 k.p.c., decyduje o tym, że postępowanie przed sądem II instancji ma w zasadzie cechy apelacji nieograniczonej. Sąd apelacyjny opiera bowiem swoje merytoryczne orzeczenie zarówno na własnych ustaleniach, jak i na ustaleniach sądu I instancji. Oznacza to, że z naruszeniem art. 382 k.p.c. mamy do czynienia wtedy, gdy sąd II instancji, mimo przeprowadzonego przez siebie postępowania dowodowego, orzekł wyłącznie na podstawie materiału zgromadzonego przed sądem I instancji albo oparł swoje merytoryczne orzeczenie na własnym materiale, z pominięciem wyników postępowania dowodowego przeprowadzonego przez sąd I instancji (por. postanowienie SN z dnia 26.03.1998 r. II CKN 815/97, nie publik.). W niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny nie uzupełniał postępowania dowodowego, lecz zgodnie ze swoimi uprawnieniami nie ograniczył się do kontroli sądu I instancji, a zbadał sprawę ponownie i dokonał uzupełniającej oceny materiału dowodowego zebranego przez sąd I instancji. W szczególności dokonał oceny tych dowodów, które wskazują, że twierdzenia powodowego Przedsiębiorstwa, iż bank odmówił udzielenia kredytu tylko z uwagi na złożenie przez pozwanych wniosku o wpis hipoteki nie znajduje uzasadnienia. Nie można kwestionować tezy, że w gestii Sądu Apelacyjnego leżało dokonanie takiej oceny, także oceny odmiennej od sądu I instancji. W tym kontekście trudno w istocie ustalić, w czym powodowe Przedsiębiorstwo dopatruje się naruszenia art. 382 k.p.c. Uzasadnienie tego zarzutu nie wskazuje bowiem na czym to naruszenie polegało. Nie sposób uznać, aby – jak twierdzi się w skardze kasacyjnej – naruszenie tego przepisu polegało na tym, że Sąd Apelacyjny uwzględnił zarzuty pozwanych, a nie uwzględnił zarzutów powodowego Przedsiębiorstwa.

W odniesieniu do zarzutu naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. stwierdzić należy, że w pewnej mierze jest on uzasadniony. Sąd Apelacyjny istotnie nie ustosunkował się do wszystkich zarzutów podniesionych w apelacji powodowego Przedsiębiorstwa, to jednak uzasadnienie wyroku nie wyklucza możliwości dokonania kontroli kasacyjnej zaskarżonego wyroku. Sąd Apelacyjny skoncentrował się bowiem na ocenie dowodów, które mogłyby uzasadniać twierdzenia powodowego Przedsiębiorstwa, iż złożenie przez pozwanych wniosku o wpis hipoteki było przyczyną sprawczą odmowy udzielenia

kredytu powodowemu Przedsiębiorstwu, co miało wskazywać, iż niezawarcie umowy przyrzeczonej spowodowali pozwani. Nie można zaprzeczyć, że jest to kluczowa okoliczność w sprawie i wyjaśnieniu jej Sąd Apelacyjny poświęcił znaczną część uzasadnienia. Wbrew twierdzeniom powodowego Przedsiębiorstwa Sąd Apelacyjny wskazał, jakie dowody poddał ocenie, którym dał wiarę i dlaczego. W konsekwencji pewne mankamenty uzasadnienia nie miały żadnego wpływu na wynik sprawy.

2. Zarzuty naruszenia prawa materialnego dotyczą art. 6, art. 394 § 1 i 394 § 3, art. 65 § 2 oraz art. 481 § 1 k.c. Odnosząc się do tych zarzutów podnieść wstępnie należy, że w sytuacji, gdy Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i oddalił roszczenia powodowego Przedsiębiorstwa o zasądzenie stosownej należności z tytułu podwójnego zadatku, zarzut niezastosowania art. 481 § 1 i art. 482 § 1 k.c., jest oczywiście chybiony. Dla uzasadnienia wystarczy stwierdzenie, że przy takim rozstrzygnięciu Sąd Apelacyjny oczywiście nie mógł stosować tych przepisów. Niezbyt zrozumiały jest też zarzut naruszenia art. 6 k.c. Treść tego przepisu jest jednoznaczna „ciężar udowodnienia faktów spornych spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne”. Powodowe przedsiębiorstwo domagając się zadatku w podwójnej wysokości wskazało i wskazuje nadal jako podstawę prawną roszczenia art. 394 § 1 k.c. Przepis ten, jako względnie obowiązujący, stanowi, że zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Treść tego przepisu wyraźnie wskazuje, że skutki prawne zadatku powstają w przypadku, gdy dłużnik nie wykona zobowiązania z przyczyn, za które on wyłącznie ponosi odpowiedzialność. Skutki te polegają przede wszystkim na tym, że w momencie bezskutecznego upływu terminu wymagalności po stronie wierzyciela powstaje uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności wyznaczenia dłużnikowi dodatkowego terminu (art. 491 § 1 k.c.) i bez względu na to, czy spóźnione świadczenie miałoby dla niego jeszcze znaczenie (art. 477 § 2 k.c.). Wierzyciel nie musi korzystać z tego uprawnienia, może bowiem domagać się spełnienia świadczenia. Jeśli wierzyciel skorzystał z uprawnienia do odstąpienia od umowy to powstaje dalszy skutek polegający na wyłączeniu ogólnych reguł odpowiedzialności odszkodowawczej i zastąpieniu ich wyłącznym świadczeniem o funkcji zryczałtowanego odszkodowania, którego rozmiar wyznaczony jest wysokością zadatku. Te uprawnienia wierzyciela są niezależne od tego, czy wskutek niewykonania zobowiązania poniósł on szkodę i w jakiej wysokości. Z drugiej jednak strony, jeżeli

wierzyciel odstąpił od umowy na podstawie art. 394 § 1 k.c., to nie może domagać się naprawienia szkody w pełnej wysokości na podstawie art. 471 i n. k.c.

Przypomnienie tych podstawowych reguł konstrukcji zadatku było niezbędne jeżeli zważyć, że w niniejszej sprawie uprawnienie do odstąpienia od umowy wykonali pozwani, którzy otrzymali zadatek i zgodnie z art. 394 § 1 k.c. zatrzymali zadatek jako zryczałtowaną formę odszkodowania. Jest poza sporem, że powodowe Przedsiębiorstwo nie odstąpiło od umowy, a więc nie został uruchomiony mechanizm z art. 394 § 1 k.c., którego uruchomienie warunkuje skutek w postaci możliwości żądania zapłaty podwójnego zadatku. Tym samym powodowe Przedsiębiorstwo nie odstępując od umowy na podstawie art. 394 § 1 k.c., nie mogło korzystać z uprawnienia do żądania zapłaty podwójnego zadatku. Oczywiście nie oznacza to, że powodowe Przedsiębiorstwo zostało pozbawione możliwości kwestionowania, iż odstąpienie od umowy przez pozwanych nie było uzasadnione, o tym samym że niewykonanie zobowiązania w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej nastąpił z przyczyn wyłącznie leżących po stronie pozwanych, za co ponoszą odpowiedzialność odszkodowawczą na podstawie art. 471 k.c. Należy przecież zauważyć, że odpowiedzialność tę ponosi dłużnik za niewykonanie zobowiązania. Tak - prawidłowo ukształtowane roszczenie odszkodowawcze – determinuje rozkład ciężaru dowodu w niniejszej sprawie. Oznacza to zarazem, że zarzut naruszenia art. 6, art. 394 § 1 i § 3 k.c. nie są uzasadnione w stanie faktycznym sprawy.

3. Wskazanie podstawy prawnej roszczenia przez stronę nie jest oczywiście dla sądu wiążące. Jeśli więc - co do zasady - odnieść się do roszczenia odszkodowawczego powodowego Przedsiębiorstwa (gdyż jego wysokość nie ma na tym etapie rozpoznania sprawy istotnego znaczenia), to istotne znaczenie mają niewątpliwie okoliczności związane z oceną, czy odstąpienie pozwanych od umowy przedwstępnej było uzasadnione. Negatywne odpowiedzi w tym względzie oznaczałoby, że ponoszą oni odpowiedzialność odszkodowawczą za niewykonanie umowy przedwstępnej, czyli uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej. W tym kontekście istotne są dwie okoliczności. Pierwsza wiąże się z wykładnią § 3 umowy przedwstępnej z dnia 17.11.2000 r., a w szczególności z wykładnią sformułowania (...) zobowiązują się sprzedać (...) nieruchomości stanowiącą niezabudowaną działkę nr (...)3, wolną od wszelkich wad i obciążeń”. Rzecz w tym, że pozwani w dniu 20.12.2000 r. złożyli w sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wpis hipoteki kasacyjnej dot. zabezpieczenia kredytu w zakresie 2 mln zł. Hipoteka ta nigdy nie została wpisana, a więc nie powstała

(wniosek cofnięto). W sprawie wyłoniło się pytanie, czy pozwani składając taki wniosek doprowadzili do „obciążenia” nieruchomości, działając sprzecznie z § 3 umowy przedwstępnej. Odpowiedź - z jurydycznego punktu widzenia - musi być negatywna, jeżeli mieć na uwadze konstytutywny charakter wpisu hipoteki. Brak podstaw do tego, aby zastosowanie art. 65 § 2 k.c. mogło prowadzić do innego wniosku.

Druga kwestia wiąże się z tym, że pozwani składając wniosek o wpis hipoteki w istocie spowodowali, że powodowe Przedsiębiorstwo nie uzyskało kredytu i tym samym zostało pozbawione możliwości zgromadzenia środków na uiszczenie ceny nabycia nieruchomości objętej umową przedwstępną, a właśnie ta okoliczność legła u podstaw odstąpienia od umowy przez pozwanych. W tej kwestii stwierdzić należy, że Sąd Apelacyjny szczegółowo wskazał dowody i dokonał ich oceny uzasadniającej stanowisko, że powodowe Przedsiębiorstwo wiedziało o tym i akceptowało to działanie, zawierając aneks do umowy przedwstępnej. Także zainteresowane banki nie uznały tego faktu, za przeszkodę w udzieleniu kredytu. Odmienna w tym względzie ocena dowodów przez skarżącą, jest niedopuszczalna w świetle art. 398³ § 3 k.p.c.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzeczono jak sentencji.