



Sygn. akt II CSK 219/10

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 28 października 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

Protokolant Anna Wasiak

w sprawie z powództwa Pawła K.  
przeciwko "F. Development" - Spółce z ograniczoną  
odpowiedzialnością  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 28 października 2010 r.,  
skargi kasacyjnej powoda  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 17 grudnia 2009 r.,

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

## Uzasadnienie

Powód P. K. dochodził od pozwanego – F. - Development, spółki z o.o. kwoty 105.227,50 zł z odsetkami stanowiącej drugą część należnego mu zwrotu zadatku, który został zastrzeżony przez strony w umowie przedwstępnej z dnia 10 września 2008 r. i zabezpieczał wykonanie tej umowy. Powód wpłacił pozwanemu przy zawarciu umowy kwotę zadatku w wysokości 100.000 zł. Nakazem zapłaty z dnia 2 lutego 2009 r. Sąd Okręgowy nakazał pozwanemu zapłacić powodowi kwotę 103.202 zł z odsetkami, obejmującą zwrot wpłaconego zadatku. Orzeczenie to jest prawomocne.

Ustalenia Sądu Okręgowego są następujące:

Strony sporu zawarły pisemną umowę przedwstępną w dniu 10 września 2008 r., która obligowała obie strony do zawarcia w terminie 7 dni (do dnia 17 września 2008 r.) umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, obejmującej umowę o wyodrębnienie i sprzedaż lokalu biurowego, opisanego szczegółowo w tej umowie. Zgodnie z § 4 umowy, powód wpłacił pozwanemu 100.000 zł zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. Do dnia 17 września 2008 r. żadna ze stron nie przystąpiła do zawarcia umowy. Powód dwukrotnie (w dniach: 24 września 2008 r. i 7 października 2008 r.) był w kancelarii notarialnej, a o kolejnym terminie stawienia poinformował pozwanego (listem poleconym z dnia 29 września 2008 r.). Dwukrotne stawienie się powoda u notariusza zostało potwierdzone stosownymi protokołami stawiennictwa. W dniu 14 października 2008 r. powód odstąpił od umowy przedwstępnej w związku z niewykonaniem przez pozwanego obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego. Strona pozwana zobowiązała się (w piśmie z dnia 28 listopada 2008 r.) do zwrotu powodowi zadatku w wysokości 100.000 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego, skoro pozwany zgłosił zarzut niewykonania zobowiązania przez obie strony (wynikającego z umowy przedwstępnej) w wyniku zaniechania, za które obie strony ponoszą odpowiedzialność, to powoda obciążał obowiązek wykazania tego, że był on gotów do zawarcia umowy przyrzeczonej w ciągu tygodnia od zawarcia umowy przedwstępnej (§ 3 umowy). Dowód taki nie

został jednak przeprowadzony, toteż z racji zaistnienia sytuacji przewidzianej w art. 394 § 3 k.c. (obie strony nie wykonały zobowiązania), powództwo zostało należało oddalić jako nieuzasadnione. Analizując treść umowy przedwstępnej, Sąd Okręgowy przyjął, że strony zobowiązały się w niej do zawarcia dwóch umów przyrzeczonych, jednej umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego (art. 389 k.c.) i drugiej - właściwej, obejmującej wyodrębnienie i sprzedaż lokalu użytkowego.

Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda, dzieląc ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji. Badając przyczyny niezawarcia umowy przyrzeczonej, Sąd ten stwierdził, że w związku z prekluzją dowodową (art. 479<sup>12</sup> § 1 k.p.c.) powód nie wykazał tego, iż w okresie między 10 i 17 września 2008 r. doszło z jego strony do prób doprowadzenia do zawarcia notarialnej umowy przyrzeczonej, przewidzianej w § 3. Powód wprawdzie powoływał się na to, że dwukrotnie wzywał pozwanego do zawarcia umowy, ale twierdzenie powoda o takim wzywaniu pojawiło się w toku postępowania już po upływie terminu przewidzianego w art. 479<sup>12</sup> § 1 k.p.c., tj. dopiero we wrześniu 2009 r.

W ocenie Sądu drugiej instancji, niedopuszczalne jest zawieranie umowy przedwstępnej obejmującej przyrzeczenie zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej (art. 389 k.c.). Pozostaje to sprzeczne z istotą (naturą) stosunku prawnego, jaki kształtują przepisy o umowie przedwstępnej (art. 353<sup>1</sup> k.c.). W tej sytuacji treść § 3 umowy z dnia 10 września 2008 r. należało traktować jako dodatkową klauzulę w umowie przedwstępnej, mającą tylko służyć do wzmocnienia łączącego strony węzła umownego. Gdy pozwany kontrahent uchylał się od obowiązku zawarcia umowy wynikającej z § 3 umowy, powód mógł skorzystać z uprawnienia wyrażonego w art. 394 § 1 k.c., jeżeli nie przewidziano w umowie innych skutków naruszenia wspomnianego obowiązku. Odpowiednie postanowienie w tym zakresie znalazło się w treści § 9 umowy (wskazano tam przesłanki skutecznego odstąpienia od umowy przez powoda). W ocenie Sądu Apelacyjnego, w związku z oświadczeniem stron (odpowiednio - z dnia 14 października 2008 r. i 21 października 2008 r.), powstała sytuacja równoznaczna z rozwiązaniem przez strony umowy przedwstępnej (obie strony wyraziły brak woli zawarcia umowy przyrzeczonej). Oznacza to, że odpadła podstawa do zapłaty dwukrotności sumy zadatku (art. 394 § 3 k.c.).

W skardze kasacyjnej powoda podnoszono naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 389 § 1 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c. i art. 58 § 1 k.c. oraz art. 65 § 1 i 2 k.c. Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego dochodzonej kwoty.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W skardze kasacyjnej eksponowano tylko zarzuty naruszenia prawa materialnego, toteż ich ocena może nastąpić przy uwzględnieniu stanu faktycznego ustalonego przez Sądy meriti (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.).

W rozpoznawanej sprawie wyłoniły się dwa zasadnicze zagadnienia: kwestia możliwości zawarcia umowy przedwstępnej (pisemnej), zobowiązującej obie strony (lub jedną stronę) do zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej (w formie aktu notarialnego) oraz zagadnienie wykładni postanowień umowy z dnia 10 września 2008 r. w związku z powstaniem roszczenia o zwrot zadatku (art. 394 § 1 k.c.).

Należy stwierdzić, że w literaturze nie dostrzega się zasadniczych argumentów, mających eliminować de lege lata możliwość zawarcia umowy przedwstępnej (stosownego pactum de contrahendo) poprzedzającej dalszą (inną) umowę przedwstępną (art. 389 k.c.). Możliwa jurystycznie byłaby zatem taka sekwencja umów, w której pierwsza umowa przedwstępna obligowałaby strony (lub jedną stronę) do zawarcia innej umowy przedwstępnej (jako "pierwszej") umowy przyrzeczonej, a z kolei ta umowa przedwstępna mogłaby zawierać zobowiązanie obu stron (lub jednej strony) do zawarcia określonej umowy definitywnej, tj. „drugiej” umowy przyrzeczonej. Dopuszczalne jest bowiem zawarcie umowy przedwstępnej obligującej do zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej (art. 389 k.c.), tworzącej jedynie skutki obligacyjne dla obu stron. Nie ma przy tym znaczenia to, że pierwsza umowa została zawarta w formie pisemnej i obliguje strony do zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego i ta umowa dopiero tworzy odpowiednią podstawę do powstania roszczenia o zawarcie umowy definitywnej o skutku rozporządzającym (przenoszącej własność nieruchomości lokalowej). Taki rozporządzający skutek prawny strony mogą zatem osiągnąć także w wyniku wspomnianej sekwencji umów: umowa przedwstępna, kolejna umowa przedwstępna („pierwsza” umowa przyrzeczona),

umowa definitywna („druga” umowa przyrzeczona). Rzecz jasna, odpowiednią, prawną przyczynę przysporzenia łączyć należy zawsze z umową definitywną. Nie ma przeszkód ku temu, aby umowa przedwstępna, obligująca do zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej, zawierała treść zbliżoną lub identyczną z zawartą następnie drugą umową przedwstępną jako umową przyrzeczoną.

O wyborze wspomnianej sekwencji porozumień stron decydować mogą w obrocie prawnym względy natury pragmatycznej (por. np. treść pisma pełnomocnika pozwanego z dnia 21 października 2008 r.). Wypadnie też zaznaczyć, że treść wielu pism procesowych stron może świadczyć o tym, iż umowę z dnia 10 września 2008 r. traktowały one jako właśnie umowę przedwstępną poprzedzającą zawarcie właściwej (kolejnej) umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego).

W konsekwencji nie sposób podzielić stanowiska Sądu Apelacyjnego, że omawiana sekwencja umów obligacyjnych (przyjęta również w wyroku Sądu Okręgowego) pozostaje jednak w sprzeczności z istotą (naturą) stosunku prawnego, jaki kształtują przepisy o umowie przedwstępnej (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Nie ma bowiem zasadniczych przeszkód prawnych uniemożliwiających zainteresowanym stronom dokonanie rozporządzenia określonym prawem majątkowym także przy wykorzystaniu konstrukcji wspomnianej sekwencji umów, przy założeniu, że obie umowy przedwstępne mogą wywoływać jedynie skutki obligacyjne.

Uznanie umowy z dnia 10 września 2008 r. za umowę przedwstępną, obligującą do zawarcia innej umowy przedwstępnej, powoduje nieaktualność wywodów Sądu Apelacyjnego, zmierzających do nadania § 3 tej umowy jakiejś szczególnej postaci klauzuli umownej (uzasadnienie zaskarżonego wyroku), zawartej w jednej tylko umowie przedwstępnej. W każdym razie wywód taki na pewno wymagałby merytorycznego i dogmatycznego uporządkowania z kilku powodów.

Po pierwsze, treść żądania powoda i jego motywacja prawna wskazuje na to, że wywodzi on swoje roszczenia o zapłatę sumy zadatku z umowy z dnia 10 września 2008 r., eksponując fakt niewykonania zobowiązania przez pozwanego

w postaci nieprzystąpienia do zawarcia umowy. Fakt takiego niewykonania może wynikać z ustaleń Sądów meriti.

Po drugie, powstanie roszczenia o zwrot zadatku (w wysokości przewidzianej w art. 394 § 1 k.c.) nie jest w zasadzie uzależnione od doprowadzenia do rozwiązania umowy (np. w wyniku odstąpienia od niej przez jedną ze stron) z określonych (w umowie) przyczyn, jeżeli w umowie stron nie postanowiono inaczej. Wystarczy bowiem niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy przez kontrahenta z przyczyn, za które on odpowiada. Wprowadzenie dalszych przesłanek powstania omawianego roszczenia powoduje osłabienie jednak funkcji gwarancyjnej zadatku i powinno wynikać z wyraźnych postanowień umowy.

Po trzecie, powód jako podstawę odstąpienia od umowy wskazał art. 394 § 1 k.c., gdy tymczasem przepis ten nie może być samoistnym źródłem takiego uprawnienia kształtującego. Nawiązując do konstrukcji umownego rozwiązania umowy, Sąd Apelacyjny wydaje się pośrednio akceptować stanowisko powoda w tym zakresie.

Po czwarte, jeżeli Sąd Apelacyjny przyjmuje - na podstawie art. 353<sup>1</sup> k.c. - nieważność umowy z dnia 10 września 2008 r., to niezrozumiałe z jurydycznego punktu widzenia są rozważania prowadzące do konkluzji o wytworzeniu się między stronami sporu (w wyniku złożonych przez nich oświadczeń) "sytuacji równoznacznej z rozwiązaniem umowy przedwstępnej „z konsekwencjami wynikającymi z art. 394 § 3 k.c. W sensie prawnym nie jest jednak możliwe rozwiązanie umowy nieważnej ex lege, chyba że chodziło o dwa różne zdarzenia dotyczące dwóch odrębnych umów.

Po piąte, punktem wyjścia dla dalszych wywodów jurydycznych powinno być założenie, z jaką ostatecznie umową (we wskazanej sekwencji umów) powiązany został wręczony pozwanemu zadatek i jakie znaczenie dla zasadności żądania powoda mają postanowienia umowy z dnia 10 września 2008 r.

Z przedstawionych względów należało podzielić zarzuty naruszenia art. 353<sup>1</sup> k.c., art. 389 § 1 k.c., art. 58 § 1 k.c. W związku z tym, że Sąd drugiej instancji nietrafnie zanegował dopuszczalność zawarcia umowy przedwstępnej obligującej

do zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej i analizował (z punktu widzenia zgłoszonego roszczenia) treść umowy z dnia 10 września 2008 r. jako jedynej tylko umowy przedwstępnej i w dodatku niekonsekwentnie w sensie jurystycznym, należało - uznając trafność naruszenia art. 65 k.c. - uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.).