



Sygn. akt III CSK 269/09

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Stanisław Dąbrowski (sprawozdawca)

SSA Jan Futro

w sprawie z powództwa Z.(...) SPA sp. z o.o. w K.

przeciwko E. B.

o zapłatę,

po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 2 czerwca 2010 r.,

na rozprawie

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 23 kwietnia 2009 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala skargę kasacyjną; zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Powódka Z.(...) Spółka z o.o. z siedzibą w K. wystąpiła z powództwem przeciwko E. B. o zasądzenie kwoty 233.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 9 stycznia 2009 r. oddalił powództwo. Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia faktyczne. W dniu 21 grudnia 2006 r. pozwana zawarła z T. P. pisemną umowę przedwstępną sprzedaży przysługującego jej prawa użytkowania wieczystego czterech działek o łącznej powierzchni 5.496 m², położonych w R. oraz sprzedaży należącego do niej prawa własności domu wczasowo-sanatoryjnego „Z.(...)”. Dnia 16 stycznia 2007 r. te same strony zawarły umowę przedwstępną ponownie, tym razem w formie aktu notarialnego. Umowa przyrzeczona nie doszła do skutku.

W umowie z dnia 21 grudnia 2006 r. strony umowy postanowiły, że w przypadku nie przystąpienia przez kupującego do umowy przyrzeczonej w określonym terminie połowa wpłaconego przez T. P. zadatku, płatnego w dwóch ratach 13.000 zł i 200.000 zł przepada na rzecz pozwanej. W notarialnej umowie przedwstępnej pozwana zobowiązała się sprzedać T. P. nieruchomość za kwotę 1.200.000 zł najdalej do dnia 31 maja 2007 r. T. P. zobowiązał się zapłacić cenę z uzyskanego kredytu bankowego. Przy zawarciu tej umowy T. P. wręczył pozwanej kwotę 203.000 zł tytułem zadatku. Kwotę 20.000 zł zobowiązał się uiszczyć najdalej do dnia 15 marca 2007 r., 10.000 zł najdalej do dnia 30 kwietnia 2007 r., a pozostałą część ceny w kwocie 967.000 zł w dniu podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży. Uzgodniły też strony umowy, że część z tej ostatniej części ceny zostanie bezpośrednio przekazana do (...) Bank S.A. dla spłaty kredytu oraz celem wykreślenia hipotek ustanowionych na rzecz tego Banku. Do zawarcia umowy przyrzeczonej pozwana zobowiązała się przedłożyć zaświadczenia (...) Bank S.A. o wysokości jej zadłużenia na dzień zawarcia umowy, właściwego urzędu skarbowego o niezaleganiu w opłacaniu podatku, ZUS o niezaleganiu w zapłacie składek na ubezpieczenie społeczne oraz Urzędu Miasta o niezaleganiu w opłacaniu podatku od nieruchomości. Zapewniła też pozwana, że w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, nieruchomość będzie wolna od wszelkich obciążeń, a w przypadku ich zaistnienia strona zobowiązana do kupna, potrącając te obciążenia z ceny, będzie zobowiązana przystąpić do zawarcia umowy przyrzeczonej za zapłatą obciążenia z potrąconej ceny, jednakże tylko do wysokości jej wartości.

W dniu 14 lutego 2007 r. T. P. zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością „Z.(...) Spa”, która została wpisana do KRS w dniu 30 marca 2007 r. W tym samym dniu zawarł ze Spółką umowę przelewu wierzytelności wynikającej z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 16 stycznia 2007 r. zawartej z pozwaną W dniu 16 marca 2007 r. T. P. zapłacił pozwanej 20.000 zł, a w dniu 25 kwietnia 2007 r. 10.000 zł. Łącznie zostało zapłacone przez niego 233.000 zł.

Dnia 31 maja 2007 r. pozwana i T. P. stawili się w kancelarii notarialnej. Do zawarcia umowy przyrzeczonej jednakże nie doszło. Pozwana przedstawiła zaświadczenie (...) Bank S.A. o wysokości zadłużenia z dnia 22 maja 2007 r., w którym pojawiła się nieznana T. P. informacja, że rachunek pozwanej obciążony jest dwoma zajęciami komorniczymi na kwotę 37.015 zł. Przedstawiła także zaświadczenie ZUS z dnia 28 marca 2007 r. o braku zaległości w zapłacie składek z tytułu ubezpieczenia społecznego. Nie przedłożyła natomiast zaświadczenia, że nie zalega w płatności podatku od nieruchomości. T. P. nie posiadał natomiast gotówki na realizację zapłaty reszty ceny umowy, nie przedłożył żadnej umowy kredytowej, zaświadczenia o udzieleniu kredytu, czy choćby promesy.

Strony umowy dopuściły jednakże możliwość dalszych negocjacji w sprawie sfinalizowania umowy. Żadna ze stron nie odstąpiła od umowy. Po dalszych negocjacjach strony w dniu 6 lipca 2007 r. stanęły się u notariusza w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana przedstawiła wówczas wszystkie wymienione w umowie przedwstępnej dokumenty. T. P. przedłożył pismo banku P.(...) z dnia 5 lipca 2007 r. dokumentujące warunki na jakich, w oparciu o zapadłą decyzję o udzieleniu kredytu w kwocie 960.000 zł, możliwa będzie jego realizacja na zakup przez Spółkę „Z.(...) Spa” sp. z o. o. Ośrodka Wczasowego „Z.(...)” w R.. W piśmie tym przedstawiono szereg warunków do udzielenia kredytu, w tym obowiązek przedłożenia aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości. Dopiero po spełnieniu warunków wskazanych w tym piśmie możliwe byłoby udzielenie kredytu. W dniu 6 lipca 2007 r. umowa nie została zawarta, a pozwana uznała, że do zawarcia umowy nie doszło z wyłącznej winy T. P., który nie miał możliwości zapłaty pozostałej części ceny i pismem z dnia 11 lipca 2007 r. odstąpiła od przedwstępnej umowy sprzedaży.

Umową z dnia 13 sierpnia 2007 r. pozwana sprzedała prawo użytkowania wieczystego i prawo własności budynków ośrodka wczasowego C. P. za kwotę 1.400 000 zł.

W dniu 19 grudnia 2007 r. powodowa spółka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 233.000 zł tytułem zwrotu zadatku z uwagi na fakt, że w ocenie cesjonariusza do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy obu stron, pozwana zaś odmówiła zadośćuczynieniu temu żądaniu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie na uwzględnienie nie zasługuje. Powódka nie wykazała swojego twierdzenia, że winę za niedojście umowy do skutku ponosi pozwana. Istotnie w dniu 31 maja 2007 r. pozwana nie miała kompletu potrzebnych dokumentów, ale w tym dniu również T. P. nie dotrzymał warunków umowy przedwstępnej, ponieważ nie posiadał pieniędzy. Nie zażądał wówczas zwrotu zadatku, choć niewątpliwie za niedojście do zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 31 maja 2007 r. odpowiadają obie strony. Strony wówczas zgodnie zdecydowały o kontynuowaniu negocjacji w sprawie realizacji zobowiązań wynikających z zawartej umowy. Ostatecznie umowa nie doszła do skutku, gdyż w dniu 6 lipca 2007 r. T. P. niedysponował środkami finansowymi. W tym dniu pozwana zaś spełniła wszystkie wymagania jakie nakładała na nią umowa przedwstępna. W ocenie Sądu Okręgowego, winnym tego, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej był cedent strony powodowej. Skutkuje to możliwością zatrzymania przez pozwaną wręzonego jej przy zawarciu umowy przedwstępnej z dnia 16 stycznia 2007 r. zadatku, co do którego strony poddały się reżimowi z art. 394 k.c.

Na skutek apelacji strony powodowej Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 23 kwietnia 2009 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powodowej Spółki kwotę 30.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 17 stycznia 2008 r. do dnia zapłaty, w pozostałej części powództwo i apelację oddalił.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz stanowisko, że do zawarcia umowy nie doszło z przyczyn leżących po stronie powodowej w konsekwencji pozwana miała prawo na podstawie art. 394 § 1 k.c. zatrzymać otrzymany zadatek w wysokości 203.000 zł. Ponad kwotę zadatku na poczet ceny została wpłacona kwota 30.000 zł. Wobec odstąpienia przez pozwaną od umowy wzajemnej ta ostatnia kwota na podstawie art. 499 k.c. podlegała zwrotowi.

Wyrok Sądu Apelacyjnego strona powodowa zaskarżyła skargą kasacyjną w części oddalającej powództwo i orzekającej o kosztach. W skardze kasacyjnej powódka podniosła zarzut naruszenia prawa materialnego:

art. 394 § 3 k.c. wskutek odmowy jego zastosowania przez niezasadzenie od pozwanej zwrotu zatrzymanego zadatku, podczas gdy w terminie, w którym miała zostać

zawarta umowa przyrzeczona, tj. 31 maja 2007 r. jak stwierdził Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu żadna ze stron nie wypełniła obowiązków jakie nakładała na nie umowa przedwstępna, art. 56 k.c. i art. 65 k.c. poprzez błędną ocenę skutków prawnych pouczenia udzielonego przez notariusza stronom umowy i przyjęcie jakoby pouczenie stron o treści przepisu art. 394 k.c. powodowało transponowanie do umowy regulacji ustawowych, podczas gdy nie zostało to objęte oświadczeniem stron, a także błędne przyjęcie unieważnienia poprzedniego porozumienia stron co do innego uregulowania kwestii zadatku.

W skardze kasacyjnej podniesiono także zarzut naruszenia przepisów postępowania w sposób, który miał istotny wpływ na wynik sprawy: art. 224 § 1 w zw. z art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c. polegające na nierozpoznaniu przez Sąd drugiej instancji wszystkich zarzutów podniesionych przez powódkę w apelacji, poprzez nieodniesienie się do zarzutów wskazujących na nieprawidłowe ustalenie terminu, według którego Sąd powinien ocenić stan faktyczny dla ustalenia skutków prawnych odstąpienia od umowy przedwstępnej na podstawie przepisów o zadatku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Można mieć wątpliwości co do trafności wskazania art. 224 § 1 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. jako podstawy zarzutu nierozpoznania przez Sąd drugiej instancji wszystkich zarzutów podniesionych w apelacji. Przepis art. 224 § 1 k.p.c. dotyczy zamknięcia rozprawy i udzielenia głosu stronom. Trudno więc go odnieść do kwestii rozpoznania zarzutów apelacji, które powinno polegać na ich rozważeniu przez Sąd. Nie ulega wszakże wątpliwości, że obowiązkiem sądu rozpoznającego apelację jest rozważenie wszystkich podniesionych w niej zarzutów. Z obowiązku przedstawienia zarzutów przez apelującego (art. 368 § 1 pkt 2 k.p.c.) wynika obowiązek rozważenia tych zarzutów przez sąd drugiej instancji. Uchybienie temu terminowi byłoby poważnym uchybieniem procesowym. Jednakże, wbrew twierdzeniom skargi kasacyjnej, Sąd Apelacyjny rozpoznał wszystkie zarzuty apelacji.

W uzasadnieniu skargi kasacyjnej skarżąca przyznaje, że problem terminu według którego powinno się oceniać stan faktyczny dla ustalenia skutków prawnych odstąpienia od umowy przedwstępnej na podstawie przepisów o zadatku nie znalazł się pośród zarzutów apelacyjnych, mimo to, Sąd Apelacyjny rozważał powyższą kwestię. Sąd Apelacyjny wskazał, że w umowie przedwstępnej strony określiły termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 31 maja 2007 r. i istotnie kiedy w tym dniu spotkały się u notariusza żadna z nich nie wypełniła obowiązków jakie nakładała na nie umowa

przedwstępna. W ocenie Sądu Apelacyjnego, gdyby wówczas, któraś ze stron odstąpiła od umowy, zadatek podlegałby zwrotowi, taki bowiem skutek określa art. 394 § 3 zdanie drugie k.c. Jednakże strony od umowy nie odstąpiły i wynegocjowały kolejny termin zawarcia umowy przyrzeczonej – 6 lipca 2007 r. W tym terminie do umowy przyrzeczonej nie doszło wyłącznie z przyczyn leżących po stronie kupującego, który nie był w stanie zapłacić pozwanej w żadnej formie reszty ceny.

Zatem, Sąd Apelacyjny szczegółowo rozważał czy data wyznaczająca ocenę wywiązania się przez strony z obowiązków określonych w umowie przedwstępnej powinien być dzień 31 maja 2007 r. czy też dzień 6 lipca 2007 r. Co więcej stanowisko Sądu Apelacyjnego jest przekonujące. W ramach swobody kształtowania umów jej strony władne były zastąpić pierwotny termin zawarcia umowy przyrzeczonej nowym terminem. Skoro tak się stało, to ocenę przyczyn niewykonania umowy należy odnieść do ostatecznie ustalonego przez strony terminu jej zawarcia – 6 lipca 2007 r. W tamtym dniu obie strony nawet stawiły się u notariusza, ale do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z tej przyczyny, że kupujący nie miał środków finansowych na zapłatę ceny. Jest to okoliczność, za którą kupujący ponosi odpowiedzialność. W takiej sytuacji, art. 394 § 1 k.c. wynikało dla pozwanej uprawnienie do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku. Niezasadny jest więc zarzut naruszenia art. 394 § 3 k.c., przez jego niezastosowanie. Przepis ten miałby zastosowanie jedynie w wypadku rozwiązania umowy albo jeżeli niewykonanie umowy nastąpiłoby wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Chybiony jest także zarzut naruszenia art. 56 k.c. i art. 65 k.c. W pierwszej umowie przedwstępnej z dnia 21 grudnia 2006 r. strony umowy nadały zadatkowi odmienne znaczenie niż to wynikające z art. 394 § 1 k.c. Jednakże druga umowa w formie aktu notarialnego z dnia 16 stycznia 2007 r. nie była uzupełnieniem umowy grudniowej, ale odrębną umową. W umowie z dnia 16 stycznia 2007 r. nie zawarto żadnego zastrzeżenia umownego co do skutków dania zadatku. Z art. 394 § 1 k.c. wprost wynika, że brak takiego zastrzeżenia umownego powoduje skutki wynikające z ustawy. Pouczenie dokonane przez notariusza ma to tylko znaczenie, że pewne jest, iż strony zawierając umowę w chwili jej zawarcia wiedziały o skutkach dania zadatku wynikających z art. 394 k.c.

Z powyższych względów na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji wyroku.