



Sygn. akt I CSK 149/11

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa A. B. i M. B.

przeciwko M. Spółce z o.o. w S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 14 grudnia 2011 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 16 września 2010 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w części uwzględniającej apelację powodów i zarazem uwzględniającej powództwo (pkt I ppkt 1) oraz w części oddalającej apelację strony pozwanej (pkt III) a także orzekającej o kosztach procesu (pkt I ppkt 3 i pkt IV) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 29 grudnia 2009 r. Sąd Okręgowy Gospodarczy zasądził od pozwanej M. sp. z.o.o. w S. na rzecz powodów A. B. i M. B. kwoty po 244 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 lutego 2009 r., tytułem zwrotu zadatku, oddalając roszczenie o zwrot podwójnej kwoty zadatku i odszkodowanie za nie zawarcie umowy przyrzeczonej.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że strony w dniu 6 listopada 2008 r. zawarły przedwstępną umowę sprzedaży użytkownika wieczystego gruntu i własności położonego na nim budynku hotelowego, określonych bliżej w umowie. Strona pozwana zobowiązała się do sprzedaży powodom tej nieruchomości za cenę 7 300 00 zł plus VAT w kwocie 1 606 000 zł, a powodowie zobowiązali się nieruchomość kupić do dnia 7 stycznia 2009 r. W dniu zawarcia umowy przedwstępnej powodowie wpłacili stronie pozwanej zadatek w wysokości 400 000 zł plus VAT w kwocie 88 000 zł, co zostało zaznaczone w umowie. Zobowiązali się do wpłacenia zaliczki w wysokości 6 200 000 zł plus VAT w kwocie 1 364 000 zł przed zawarciem umowy sprzedaży, najpóźniej do dnia 7 stycznia 2009 r. Natomiast strona pozwana zobowiązała się przed zawarciem umowy przyrzeczonej przedstawić zgodę Banku na wykreślenie hipotek obciążających przedmiotową nieruchomość w łącznej kwocie 10 295 000 zł.

Strony uzgodniły termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 6 stycznia 2009 r., a w dniu 5 stycznia powodowie podpisali umowy kredytowe z Bankiem, które miały być zrealizowane do dnia 7 stycznia 2009 r. po przedłożeniu aktu notarialnego zawarcia umowy przyrzeczonej, zawierającego oświadczenie o ustanowieniu na rzecz Banku hipotek kaucyjnych. W dniu 6 stycznia 2009 r. strona pozwana nie uzyskała zgody Banku na wykreślenie hipotek i prosiła o przesunięcie tego terminu do 13 stycznia 2009 r., na co powodowie przystali. W tym dniu strona pozwana przedstawiła pismo Banku informujące o wysokości obciążenia kredytowego strony pozwanej i stwierdzające, że spłata tego zadłużenia przez pozwaną spółkę spowoduje zwolnienie przez Bank nieruchomości od obciążających ją hipotek, co powodowie uznali za niewystarczające i do zawarcia

umowy przyrzeczonej nie doszło. Strona pozwana w dniu 3 lutego 2009 r. złożyła pismo o odstąpieniu od umowy z powodu nie wpłacenia zaliczki przez powodów, którzy pismo to uznali za bezskuteczne, żądając zawarcia umowy.

W tym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji stwierdził, że żadnej ze stron nie można przypisać odpowiedzialności za niewykonanie obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, bowiem obie zawarły umowę przedwstępną podejmując ryzyko: kupujący co do możliwości uzyskania kredytu na nabycie nieruchomości a zbywca co do możliwości wykreślenia istniejących hipotek obciążających nieruchomość. W konsekwencji Sąd pierwszej instancji powołując się na art. 394 § 3 k.c. uznał, że powodom należy się zwrot zadatku z podatkiem VAT z odsetkami od dnia 3 lutego 2009 r. tj. od dnia kiedy strona pozwana złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

Po rozpoznaniu apelacji obu stron Sąd Apelacyjny zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 września 2010 r., uwzględniając częściowo apelację powodów, zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że zasądził od strony pozwanej na rzecz M. B. kwotę 491 104,90 zł a na rzecz A. B. kwotę 491 302,54 zł, obie kwoty z ustawowymi odsetkami od dnia 3 lutego 2009 r., oddalając powództwo w pozostałej części, zmienił też odpowiednio rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, oddalił apelację powodów w pozostałej części a apelację strony pozwanej oddalił w całości i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że obie strony nie wykonały zobowiązań zawartych w umowie przedwstępnej: pozwana złożenia zgody Banku na wykreślenie hipotek a powodowie wpłacenia zaliczki. Zobowiązanie pozwanej wynikało z tego, że nieruchomość obciążona była hipotekami i niezależnie od źródeł uzyskania środków na finansowanie ceny nabycia nieruchomości, pozostawienie tych hipotek prowadziłoby do sytuacji, w której nabywcom po wpłaceniu zaliczki, a następnie całej ceny pozostałaby nieruchomość obciążona hipotekami w kwocie ponad 10 000 000 zł. Sąd Apelacyjny uznał, że strona pozwana przyjęła ryzyko uzyskania zgody Banku na wykreślenie hipotek bez względu na to czy wygaśnięcie zabezpieczenia hipotecznego byłoby skutkiem jej

działania (np. zapłaty czy potrącenia), czynności prawnej z wierzycielem, czy działań samego wierzyciela.

Oceniając natomiast obowiązek kupującego zapłaty zaliczki na cenę nabycia nieruchomości z umowy przyrzeczonej stwierdził, że jest to w istocie obowiązek zapłaty ceny nabycia nieruchomości, który powstaje dopiero przy zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży. Niewpłacenie tej zaliczki nie może, zdaniem Sądu Apelacyjnego, skutkować odstąpieniem strony pozwanej od umowy przedwstępnej, skoro nie jest to umowa wzajemna a postanowienia umowy stron nie tylko nie przewidywały prawa odstąpienia od umowy, lecz stanowiły że w razie nie wpłacenia zaliczki naliczane będą odsetki ustawowe od dnia 7 stycznia 2009 r. W konsekwencji uznał, że strona pozwana zarówno nie wykonała swojego zobowiązania do złożenia zgody Banku na wykreślenie hipotek, jak i bezpodstawnie odstąpiła od umowy, do czego nie była uprawniona.

Uznał, że ponieważ przy umowie przedwstępnej dany był zadatek jako sankcja na wypadek niewykonania umowy przez którąkolwiek ze stron, powodom, w chwili, gdy strona pozwana nie wywiązała się z umowy nie przedstawiając zgody Banku na wykreślenie hipotek i odstępując od umowy przedwstępnej, przysługiwało na podstawie art. 394 § 1 k.c. prawo żądania sumy dwukrotnie wyższej od kwoty zapłaconego zadatku wraz z podatkiem VAT. Powodowie, zdaniem Sądu drugiej instancji, mają zgodnie z art. 394 k.c. prawo zarówno do odszkodowania w zakresie ujemnego interesu umownego jak i do otrzymania podwójnego zadatku w kwocie po 488 000 zł. Powód M. B. poniósł w zakresie ujemnego interesu umownego szkodę w wysokości 3 104,90 zł a powód A. B. w wysokości 3 302,54 zł w związku z uiszczeniem kosztów notarialnych i te kwoty, łącznie z kwotą podwójnego zadatku zostały na ich rzecz zasądzone przez Sąd Apelacyjny, który wskazał, że zasądził je z ustawowymi odsetkami od dnia 7 kwietnia 2009 r., choć wymagalność tych kwot powstała w chwili, gdy strona pozwana oświadczyła, że odstępuje od zawarcia umowy.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, obejmującej uwzględnienie apelacji powodów i powództwa oraz oddalenie apelacji strony pozwanej i rozstrzygnięcie o kosztach procesu - strona pozwana w ramach

pierwszej podstawy zarzuciła naruszenie art. 65 § 2 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że strona pozwana zobowiązała się w umowie przedwstępnej do uzyskania bezwarunkowej zgody Banku na wykreślenie hipotek; art. 65 § 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i nie uwzględnienie okoliczności, w których zostało złożone oświadczenie woli o zawarciu umowy przedwstępnej oraz tego, że zastrzeżenie w niej obowiązku zapłaty przez powodów w formie zaliczki prawie całej ceny miało na celu uzyskanie przez stronę pozwaną środków na spłatę zadłużenia hipotecznego, co umożliwiłoby uzyskanie przez nią zgody Banku na wykreślenie hipotek, a zatem oba te zobowiązania były prawnie i ekonomicznie powiązane ze sobą; naruszenie art. 471 w zw. z art. 390 § 1 w zw. z art. 394 § 1 w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność strona pozwana oraz że powodowie, mimo iż sami nie odstąpili od umowy przedwstępnej, mogą żądać dwukrotnej kwoty zadatku; art. 471 w zw. z art. 389 § 1 w zw. z art. 394 § 1 w zw. z art. 65 § 1 i 2 i w zw. z art. 89 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że powodowie nie byli zobowiązani do uiszczenia zaliczki określonej w umowie przedwstępnej do chwili zawarcia umowy przyrzeczonej; art. 394 § 1 w zw. z art. 389 § 1 k.c. przez ich niezastosowanie w wyniku przyjęcia, że ponieważ umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną a strony nie zastrzegły w niej umownego prawa odstąpienia od umowy, to strona pozwana nie miała prawa odstąpić od umowy, mimo zastrzeżenia w umowie przedwstępnej zadatku i wprowadzenia do niej postanowień art. 394 k.c.; art. 394 § 1 k.c. w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 ze zm. - dalej: „ustawa o podatku VAT”) w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że kwotę zadatku przewidzianego w art. 394 § 1 k.c. stanowi kwota główna powiększona o należny podatek VAT; art. 390 § 1 w zw. z art. 394 § 1 w zw. z art. 389 § 1 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że możliwość żądania zwrotu wpłaconego zadatku w podwójnej wysokości jest niezależna od roszczenia odszkodowawczego o naprawienie szkody w granicach ujemnego interesu umownego i że oba te roszczenia mogą być dochodzone łącznie; art. 481 § 1 w zw. z art. 455 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że odsetki

od dwukrotnej kwoty zadatku należy naliczać od dnia 3 lutego 2009 r., w którym strona pozwana złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy, a nie od dnia wezwania do zapłaty tej kwoty tj. od dnia 7 kwietnia 2009 r. oraz przez bezpodstawne zasądzenie odsetek od kwoty podatku VAT wchodzącej w skład zadatku; art. 487 § 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie w wyniku przyjęcia, że zawarta przez strony umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną; art. 490 § 1 w zw. z art. 394 § 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że strona pozwana nie miała prawa powstrzymać się ze spełnieniem swojego zobowiązania z umowy przedwstępnej w sytuacji, gdy powodowie nie wpłacili zaliczki.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżąca zarzuciła naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 382 k.p.c. przez niewskazanie przez Sąd drugiej instancji podstawy faktycznej orzeczenia, co uniemożliwia skontrolowanie zasadności zaskarżonego wyroku; art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez nie odniesienie się do wszystkich zarzutów apelacyjnych oraz wewnętrzną sprzeczność uzasadnienia z wyrokiem w zakresie daty, od której powinny być zasądzone odsetki od należnych powodom kwot a także nie określenie charakteru zawartego w umowie przedwstępnej zobowiązania powodów do zapłaty zaliczki oraz nie wyjaśnienia dlaczego, zdaniem Sądu, możliwe jest łączne dochodzenie podwójnego zadatku oraz odszkodowania w granicach ujemnego interesu umownego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Uzasadniony jest kasacyjny zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w wyniku nie wskazania przez Sąd Apelacyjny podstawy faktycznej zaskarżonego wyroku oraz niedostatecznego wyjaśnienia podstawy prawnej rozstrzygnięcia obejmującego zasądzenie, obok zwrotu podwójnego zadatku, także odszkodowania, zasądzenie podatku VAT wraz z kwotą podwójnego zadatku oraz ustawowych odsetek od kwot podatku a także daty wymagalności roszczenia o zwrot podwójnego zadatku i odszkodowania.

W systemie apelacyjnym Sąd drugiej instancji jest także sądem orzekającym merytorycznie, a zatem odpowiednie zastosowanie do uzasadnienia tego Sądu art. 328 § 2 k.p.c. (art. 391 § 1 k.p.c.) nakłada na Sąd apelacyjny obowiązek

takiego zredagowania uzasadnienia swojego orzeczenia, by odpowiadało jego funkcji merytorycznej i kontrolnej. Jeżeli Sąd drugiej instancji, orzekając merytorycznie, zmienił zaskarżony wyrok, uzasadnienie jego wyroku powinno niemal wprost odpowiadać wymaganiom art. 328 § 2 k.p.c. W uzasadnieniu takiego wyroku Sąd drugiej instancji obowiązany jest w szczególności zawrzeć podstawę faktyczną swojego rozstrzygnięcia. Jak wielokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy, spełnienie minimalnego wymagania w tym zakresie zobowiązuje Sąd drugiej instancji przynajmniej do stwierdzenia w uzasadnieniu wyroku w sposób jednoznaczny, że akceptuje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji (porównaj między innymi orzeczenie z dnia 26 kwietnia 1935 r. III C 473/34, Zb. Urz. 1935/12/496 i z dnia 17 lipca 2009 r. IV CSK 110/09, niepubl.).

W rozpoznawanej sprawie Sąd Apelacyjny wydał wyrok reformatoryjny, w którego uzasadnieniu nie przedstawił własnych ustaleń faktycznych ani nie odwołał się w żaden sposób do ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd pierwszej instancji, w wyniku czego nie można stwierdzić, na jakiej podstawie faktycznej oparte zostało zaskarżone orzeczenie. To zaś uniemożliwia jego kontrolę kasacyjną czyniąc skutecznym kasacyjny zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Nie została również w dostateczny sposób wyjaśniona podstawa prawna wskazanych na wstępie rozstrzygnięć. Wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku, w rozumieniu art. 328 § 2 k.p.c., wymaga nie tylko przytoczenia przepisów prawa regulujących sporny stosunek prawny, lecz także przedstawienia przyjętego przez Sąd sposobu ich wykładni i zastosowania oraz wyjaśnienia dlaczego w konkretnej sytuacji prawnej przepisy te mają zastosowanie i w jaki sposób wpływają na rozstrzygnięcie sprawy (porównaj między innymi wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 lipca 2004 r. III CSK 302/03, z dnia 27 października 2004 r. III CSK 414/03 i z dnia 29 maja 2008 r. II CSK 39/08, niepubl.). Sąd Apelacyjny nie wskazał podstawy prawnej zasądzenia podatku VAT, jako składnika kwot zasądzonych tytułem zwrotu podwójnego zadatku ani nie wyjaśnił dlaczego kwotę tę zasądził z ustawowymi odsetkami, choć były to kwestie sporne między stronami, jak również nie wyjaśnił dlaczego uznał, że powodom należy się, obok zwrotu kwoty podwójnego zadatku, także odszkodowanie. Ta ostatnia kwestia wymagała

niewątpliwie szerszego wyjaśnienia, jako sporna nie tylko między stronami, lecz także w doktrynie i orzecznictwie, czego wyrazem jest między innymi uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2009 r. III CZP 39/09 (OSNC 2010/2/25), w której uzasadnieniu Sąd Najwyższy stwierdził, że jeżeli, mimo zastrzeżenia zadatku, umowa nie została wykonana, dochodzi do zbiegu dwóch uprawnień: wynikającego z art. 394 § 1 k.c. oraz z art. 471 k.c. i osobie, której interes został naruszony przez niewykonanie umowy służy wybór między tymi uprawnieniami. W zależności od tego, co jest lepsze dla ochrony jej uzasadnionego interesu może skorzystać z uprawnienia przewidzianego w art. 394 § 1 k.c. lub żądania odszkodowania na zasadach ogólnych. Jeżeli szkoda, którą poniosła zostanie zrekompensowana przez zadatek, skorzysta z uprawnienia przewidzianego w art. 394 § 1 k.c., natomiast gdy w związku z niewykonaniem zobowiązania poniesie szkodę, której zadatek nie rekompensuje, przysługuje jej prawo do odszkodowania na zasadach przewidzianych w art. 471 i nast. k.c.

Nie odniesienie się przez Sąd Apelacyjny do wskazanych wyżej kwestii i nie wyjaśnienie w tym zakresie podstawy prawnej rozstrzygnięcia, nie pozwala Sądowi Najwyższemu na ocenę zasadności stanowiska tego Sądu we wskazanych kwestiach, a tym samym na ocenę zasadności kasacyjnych zarzutów naruszenia art. 394 § 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy o VAT i art. 481 k.c. przez zasądzenie podwójnego zadatku wraz z kwotą podatku VAT i ustawowymi odsetkami od tej kwoty oraz naruszenia art. 390 § 1 w zw. z art. 394 § 1 w zw. z art. 389 § 1 i art. 471 k.c. przez zasądzenie zwrotu podwójnego zadatku i odszkodowania.

Trafny jest także kasacyjny zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zakresie uzasadnienia daty wymagalności roszczenia o zasądzenie zwrotu podwójnego zadatku i odszkodowania oraz daty, od której Sąd Apelacyjny zasądził ustawowe odsetki od tych należności. Nie wyjaśnienie tych kwestii oraz sprzeczność między treścią wyroku, w którym zasądzono odsetki od dnia 3 lutego 2009 r., a treścią uzasadnienia, w którym Sąd stwierdził, że zasądził odsetki od dnia 7 kwietnia 2009 r. choć wymagalność zasądzonych kwot powstała w chwili, gdy strona pozwana oświadczyła, że odstępuje od umowy- nie pozwala na ocenę trafności rozstrzygnięcia w tym przedmiocie, jak również trafności kasacyjnego zarzutu naruszenia art. 481 § 1 w zw. z art. 455 k.c. Można jedynie, nie



przesądając tej kwestii, przytoczyć stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 września 1994 r. II CR 84/94 (OSP 1995/5/106), zgodnie z którym data rozwiązania umowy przedwstępnej (art. 394 § 3 zd. 1 k.c.) jest jednocześnie datą wymagalności roszczenia o zwrot zadatku (art. 455 § 1 k.c.).

Uzasadnione są także, oparte na pierwszej podstawie kasacyjnej, zarzuty naruszenia art. 394 § 1, art. 390 § 1, art. 389 § i art. 65 § 2 k.c. przez przyjęcie, że nie wykonanie przez powodów przewidzianego w umowie przedwstępnej zobowiązania do wpłacenia przed zawarciem umowy przyrzeczonej zaliczki na poczet ceny sprzedaży nieruchomości, nie dawało stronie pozwanej prawa odstąpienia od umowy przedwstępnej, gdyż jej postanowienia tego nie przewidywały, zastrzegając jedynie możliwość naliczenia odsetek od nie wpłaconej zaliczki.

Sąd Apelacyjny tak wykładając umowę przedwstępną stron przede wszystkim pominął jej jednoznaczną treść, bowiem strony przewidując wpłacenie zadatku, nie tylko powołały się na art. 394 § 1 k.c., lecz w § 3 umowy powtórzyły treść tego przepisu wskazując między innymi, że dany zadatek ma to znaczenie, iż 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. Jak wielokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy, przy wykładni oświadczeń woli stron umowy zawartej w formie pisemnej, sens tych oświadczeń ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu- umowy i nie można za pomocą reguł wykładni woli stron dokonywać ustaleń całkowicie sprzecznych z treścią umowy (porównaj między innymi uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r. III CZP 66/95, OSNC 1995/12/168 i wyrok z dnia 13 maja 1997 r. III CKN 41/97, niepubl.). Danie przez powodów zadatku i stwierdzenie przez strony w umowie przedwstępnej, że rodzi to skutki przewidziane w art. 394 § 1 k.c., w tym prawo odstąpienia od umowy, jednoznacznie wskazuje, że wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego, strony przewidziały w umowie przedwstępnej prawo odstąpienia od tej umowy w razie jej niewykonania przez którąkolwiek ze stron. Przewidziały więc umowne prawo odstąpienia od umowy.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniach z dnia 14 grudnia 1999 r. II CKN 624/98 (OSNC 2000/6/120), z dnia 2 października 2008 r. II CSK 212/08 (OSNC-ZD 2009/3/160 i z dnia 10 października 2008 r. II CSK 215/08 (OSNC-ZD 2009/1/28), choć umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, jednak strony mogą w niej zawrzeć dodatkowe zastrzeżenia np. co do terminu i sposobu zapłaty części czy całości ceny z umowy ostatecznej. Nie wykonanie takiego dodatkowego zastrzeżenia umownego jest niewykonaniem umowy przedwstępnej, uzasadniającym skorzystanie z umownego prawa odstąpienia od tej umowy. Jeżeli zatem strony zastrzegły w umowie przedwstępnej zadatek, z konsekwencjami przewidzianymi w art. 394 § 1 k.c., a także zastrzegły zapłatę całości lub części ceny na poczet umowy przyrzeczonej przed terminem jej zawarcia, kreuje to w pełni skuteczne zobowiązanie, którego nie wykonanie upoważnia do skorzystania z umownego prawa do odstąpienia od tej umowy. Jak stwierdził Sąd Najwyższy we wskazanych wyżej orzeczeniach, takie dodatkowe postanowienia umowy przedwstępnej nie są zobowiązaniami naturalnymi ani nie stanowią warunku skuteczności zobowiązania z umowy przedwstępnej i rodzą skutki prawne niezależnie od tego, czy dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Podzielając to stanowisko należy stwierdzić, że wprawdzie, wbrew zarzutom skargi kasacyjnej Sąd Apelacyjny nie naruszył art. 487 § 2 k.c. przyjmując, że umowa przedwstępna zawarta przez strony, jak każda taka umowa, nie ma charakteru wzajemnego, jednak pominął, że w przedmiotowej umowie przedwstępnej strony zawarły dwa dodatkowe zobowiązania: zobowiązanie strony pozwanej do przedstawienia przed zawarciem umowy przyrzeczonej zgody Banku na wykreślenie hipotek obciążających nieruchomości stanowiącą przedmiot umowy przyrzeczonej oraz zobowiązanie powodów do wpłacenia przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej zaliczki 6 200 000 zł wraz z kwotą 1 364 000 zł podatku VAT. Jednocześnie przewidziały danie przez powodów zadatku oraz umowne prawo odstąpienia od umowy przedwstępnej w razie nie wykonania jej postanowień. Prowadzi to do wniosku, że każda ze stron mogła odstąpić od umowy przedwstępnej w razie nie wykonania przez drugą stronę dodatkowego zobowiązania umownego: powodowie, w sytuacji nie przedstawienia przez stronę pozwaną w uzgodnionym terminie zgody Banku na wykreślenie hipotek, a strona

pozwana w razie nie wpłacenia przez powodów w uzgodnionym terminie wskazanej wyżej zaliczki na poczet ceny nieruchomości. Okoliczność, że w umowie przewidziano także możliwość doliczenia ustawowych odsetek w razie nie wpłacenia kwoty zaliczki, niewątpliwie nie uchyła jednoznacznych postanowień umowy przewidujących dla każdej ze stron prawo do odstąpienia od niej w razie nie wykonania przez drugą stronę zobowiązań umownych, a zatem nie uzasadnia przyjętego przez Sąd Apelacyjny, na podstawie postanowienia o odsetkach, wniosku o nie istnienie uprawnienia strony pozwanej do odstąpienia od umowy przedwstępnej w razie nie wpłacenia przez powodów zaliczki.

Trafnie także skarżąca wskazuje, że zgodnie z art. 394 § 1 k.c. żądanie zwrotu zadatku lub podwójnej kwoty zadatku albo prawo zatrzymania zadatku powstaje jedynie w sytuacji, gdy strona złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Jeżeli, mimo nie wykonania umowy przez drugą stronę, strona uprawniona nie odstąpiła od umowy, służy jej prawo żądania odszkodowania na ogólnych zasadach, którego wysokość jest określona wysokością poniesionej szkody. W skład takiej szkody wchodzi niewątpliwie wpłacony przez tą stronę zadatek, natomiast nie ma podstaw do żądania w oparciu o art. 471 k.c. jego podwójnej kwoty. W sprawie brak ustaleń, czy powodowie w konsekwencji nie wykonania przez stronę pozwaną umowy przedwstępnej (nie złożenia zgody Banku na wykreślenie hipotek), odstąpili od umowy przedwstępnej i czy mogli to skutecznie uczynić. Brak zatem podstawy faktycznej uzasadniającej zastosowanie do ich żądania art. 394 § 1 k.c.

W konsekwencji należy także uznać za skuteczne zarzuty skargi kasacyjnej odnoszące się do oceny Sądu Apelacyjnego przyczyn nie wykonania zobowiązań z umowy przedwstępnej oraz przyczyn nie dojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej, w szczególności przyjęcia, że stało się tak wyłącznie na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność strona pozwana. Wskazany na wstępie brak ustaleń faktycznych oraz omówione uchybienia w zakresie wykładni i zastosowania art. 394 § 1, art. 389, art. 390 i art. 65 k.c. sprawiają, że ocena ta jest obecnie przedwczesna i pozbawiona dostatecznych podstaw faktycznych i prawnych.

Nie są natomiast uzasadnione zarzuty skargi kasacyjnej oparte na art. 65 § 1 i 2 k.c. oraz art. 490 § 1 w zw. z art. 394 § 1 k.c., kwestionujące przyjęcie przez Sąd Apelacyjny bezwarunkowego charakteru zobowiązania strony pozwanej do przedłożenia przed zawarciem umowy przedwstępnej zgody Banku na wykreślenie hipotek, nie związanego z obowiązkiem wpłacenia przez powodów zaliczki na poczet ceny. Nie narusza przewidzianych w art. 65 § 1 i 2 k.c. zasad wykładni oświadczenia woli stron w tym przedmiocie przyjęcie, że strona pozwana zobowiązana była do uzyskania takiej zgody Banku niezależnie od tego, czy powodowie wpłacą zaliczkę na poczet ceny sprzedaży nieruchomości. Treść umowy nie wskazuje, że było inaczej, także żadne z licznych pism przedprocesowych wymienionych przez strony w związku z nie złożeniem przez pozwaną zgody Banku i nie wpaczeniem przez powodów zaliczki nie powołuje się na powiązanie ze sobą tych zobowiązań. Na powiązanie to strona pozwana wskazała dopiero w sprzeciwie od nakazu zapłaty twierdząc, że zaliczka wpłacona przez powodów miała umożliwić jej spłatę zadłużenia hipotecznego, co było niezbędnym warunkiem uzyskania zgody Banku na wykreślenie hipotek. Słusznie jednak Sądy obu instancji przyjęły, że gdyby istotnie taka była wola stron, nic nie stało na przeszkodzie, by zawrzeć odpowiednie postanowienie w tym przedmiocie w umowie przedwstępnej. Fakt, że powodowie mieli wpłacić zaliczkę do rąk pozwanej, a nie do Banku, na poczet zadłużenia zabezpieczonego hipotekami oraz że określone w umowie przedwstępnej terminy wpłaty zaliczki i przedstawienia zgody Banku na wykreślenie hipotek pokrywały się, przeczy twierdzeniom strony pozwanej o wzajemnym związku obu tych zobowiązań, na co słusznie wskazały Sądy obu instancji. Związek ten w żaden sposób nie wynika ani z treści umowy ani z okoliczności jej zawarcia, jak również nie można go wywieść z ustalonych zwyczajów, które raczej wskazują, że gdyby związek ten rzeczywiście istniał i miał taki charakter jak twierdzi pozwana, to wpłata zaliczki powinna nastąpić na rzecz Banku i wyprzedzać obowiązek przedstawienia zgody Banku na wykreślenie hipotek. W każdym razie to niewątpliwie obowiązkiem strony pozwanej było dopilnowanie, by w umowie przedwstępnej znalazły się jasne i jednoznaczne postanowienia w tym przedmiocie, a skoro ich zabrakło, jej obowiązkiem (art. 6 k.c. i art. 232 zd. 1 k.p.c.) było udowodnienie w procesie, że wykonanie przez nią

zobowiązania do złożenia zgody Banku na wykreślenie hipotek było uwarunkowane wpłaceniem przez powodów zaliczki na poczet ceny nieruchomości. Trafnie Sądy obu instancji stwierdziły, że nie zostało to wykazane.

Z uwagi na to, że zarzuty skargi kasacyjnej w przeważającej mierze okazały się skuteczne, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> k.p.c. uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.).