



Sygn. akt IV CSK 341/11

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 19 stycznia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z powództwa M. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W.  
przeciwko Mirosławowi G. i Iwonie G.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 19 stycznia 2012 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 12 stycznia 2011 r.,

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

Uzasadnienie

Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo o nakazanie złożenia oświadczenia woli. Powodowa Spółka zmierzała do uzyskania orzeczenia sądowego, zastępującego oświadczenie woli pozwanych, skutkującego zawarciem z pozwanymi przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości. W ocenie tego Sądu, sama wpłata w terminie przez powódkę pieniędzy na konto notariusza, bez sporządzenia przez notariusza w terminie 30 dni od zawarcia umowy przedwstępnej protokołu przyjęcia tych pieniędzy, nie wywołała skutku prawnego złożenia zaliczki do depozytu, a tym samym spełnienia przesłanki z umowy przedwstępnej zobowiązującej do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Apelację powódki oddalił Sąd Apelacyjny, który podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy oraz w pełni podzielił ocenę prawną tych ustaleń.

W ocenie Sądu odwoławczego, zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia o zasadności powództwa miała wykładnia postanowienia § 4a przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości, w którym strony zastrzegły przyjęcie przez notariusza na przechowanie pieniędzy tytułem zaliczki. Sąd drugiej instancji uznał, że dla skuteczności dokonania przez notariusza czynności notarialnej przyjęcia pieniędzy na przechowanie wymagane jest złożenie pieniędzy udokumentowane na specjalnym koncie bankowym, a ponadto spisanie przez notariusza protokołu z przyjęcia depozytu.

Sąd Apelacyjny dokonał zarazem oceny prawnej, stwierdzając, że depozyt notarialny wywołuje skutki prawne jedynie między notariuszem a deponentem i uznał, że w obowiązującym stanie prawnym (art. 79 pkt 6 w zw. z art. 108 ustawy – Prawo o notariacie) przyjęcie pieniędzy na przechowanie w trybie w nim określonym następuje z chwilą spisania przez notariusza protokołu z przyjęcia depozytu.

Ponieważ czynność ta nastąpiła już po upływie 30-dniowego terminu zastrzeżonego dla przyjęcia zaliczki na przechowanie pod rygorem rozwiązania umowy, to sporządzenie protokołu w późniejszym terminie nie skutkowało już wzajemnymi zobowiązaniami i roszczeniami obu stron.

Skarga kasacyjna powodowej Spółki oparta została na obu podstawach kasacyjnych. Skarżąca zarzuciła niewłaściwą interpretację art. 65 § 2 k.c.

polegającą na błędnej wykładni postanowienia § 4 lit. a umowy przedwstępnej wskutek przyjęcia, że rozwiązanie umowy przedwstępnej zastrzeżono również na wypadek nie sporządzenia w terminie protokołu ze złożenia pieniędzy do depozytu oraz pominięcie wyjaśnienia słowa „zdeponowanie” jako „przyjęcie na przechowanie” przez notariusza. Zarzut błędnej interpretacji i niewłaściwego zastosowania art. 108 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz. U. 2008 r. Nr 189, poz. 1158 ze zm.) uzasadniono błędnym przyjęciem, że sama wpłata pieniędzy na specjalne konto notariusza nie wywołuje żadnych skutków prawnych, oraz że o skuteczności złożenia pieniędzy do depozytu przesądza dopiero sporządzenie przez notariusza protokołu. Zarzut niezastosowania art. 835 k.c. uzasadniono istnieniem podstaw do zastosowania tego przepisu wskutek dokonanego umownego zastrzeżenia zdeponowania – przyjęcia pieniędzy na przechowanie u notariusza.

Zarzutem mieszczącym się w ramach drugiej podstawy kasacyjnej objęto naruszenie art. 382 k.p.c. wskutek pominięcia dowodu z księgi depozytowej notariusza, potwierdzającego fakt przyjęcia zaliczki w umówionym przez strony terminie.

Skarżąca wniosła o uchylenie wyroków Sądów obu instancji i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Pozwani w odpowiedzi na skargę kasacyjną wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego, podnosząc, że wskutek niesporządzenia w terminie protokołu notarialnego z przyjęcia do depozytu nie wystąpił skutek prawny przyjęcia pieniędzy na przechowanie, a skoro nie powstał depozyt to pozwani nie są zobowiązani umową przedwstępną do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie wobec zasadności niektórych spośród zarzutów sformułowanych w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej.

Niezasadnym okazał się zarzut, sformułowany w ramach drugiej podstawy kasacyjnej, naruszenia art. 382 k.p.c., przez pominięcie przez Sąd odwoławczy

istotnej części zebranego przez Sąd pierwszej instancji materiału dowodowego w postaci dowodu z księgi depozytowej notariusza, potwierdzającego fakt przyjęcia na przechowanie przez notariusza kwoty zaliczki w umówionym przez strony terminie. Zgodnie z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. skuteczność zarzutu kasacyjnego naruszenia przepisów postępowania w stopniu uzasadniającym wystąpienie drugiej podstawy kasacyjnej uzależniona jest od tego, czy uchybienie Sądu odwoławczego mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Brak wykazania takiej zależności przesądza o niewystąpieniu drugiej podstawy kasacyjnej. W niniejszej sprawie pominięcie przez Sąd odwoławczy wskazanej przez skarżącego części materiału dowodowego nie mogło mieć żadnego wpływu na wynik sprawy, ponieważ zarówno fakt wpływu kwoty zaliczki wpłaconej przez powódkę na konto bankowe notariusza w umówionym przez strony terminie, jak i fakt niesporządzenia w tym terminie przez notariusza protokołu potwierdzającego tę okoliczność, są między stronami bezsporne i nie były przez nie kwestionowane. Spór sprowadza się bowiem wyłącznie do oceny prawnej skutków zdarzeń w bezspornie w tym zakresie poczynionych ustaleniach faktycznych.

W tej sytuacji oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego należało więc dokonać na podstawie ustalonego stanu faktycznego i przyjętego za podstawę rozstrzygnięcia przez Sąd drugiej instancji.

Zasadnym okazał się zarzut skargi kasacyjnej naruszenia art. 65 § 2 k.c., polegający na dokonaniu wykładni postanowienia § 4 lit. a umowy przedwstępnej zawartej między stronami sporu, z pominięciem zbadania zgodnego zamiaru stron w kwestii rozumienia zawartych w tym postanowieniu słów: „zdeponowanie” i „przyjęcie na przechowanie”. Uzasadnienie tego zarzutu dowodzi, że strona skarżąca w istocie podnosi naruszenie art. 65 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie, a nie przez błędną interpretację tego przepisu, ale korekta wyłącznie postaci naruszenia wskazanego przepisu prawa materialnego nie podważa zasadności samego zarzutu kasacyjnego.

W piśmiennictwie trafnie podniesiono, co zresztą zdaje się aprobować Sąd Apelacyjny, że czynność przyjęcia przez notariusza na przechowanie w celu wydania wskazanej osobie lub jego następcy prawnemu, m. in. pieniędzy w walucie

polskiej, określana też mianem „depozytu notarialnego”, wywołuje skutki prawne jedynie między notariuszem a deponentem, a więc nie między stronami niniejszego sporu, będącymi przecież także stronami umowy przedwstępnej. Strony zawierające umowę mogą przecież ułożyć stosunek prawny według swego uznania, z ustawowymi ograniczeniami wskazanymi w art. 353<sup>1</sup> k.c. Jednakże sformułowania użytych w umowach postanowień należy raczej badać z uwzględnieniem zgodnego zamiaru stron i celu umowy, aniżeli opierać się na ich dosłownym brzmieniu (art. 65 § 2 k.c.). Tymczasem Sąd Apelacyjny uczynił odmiennie, ponieważ użyte w postanowieniu § 4 lit. a umowy przedwstępnej sformułowanie „... kwota zaliczki ... zostanie ... zdeponowana – przyjęta na przechowanie u notariusza na specjalnym koncie bankowym ...” ocenił jako zastrzeżenie dokonania między stronami tej umowy czynności notarialnej, określonej w art. 108 § 1 Prawa o notariacie. Tymczasem czynność ta może być dokonana jedynie w konfiguracji podmiotowej: notariusz – deponent, i tylko w tej płaszczyźnie podmiotowej może być oceniana z uwzględnieniem normy art. 108 Prawa o notariacie.

Natomiast ocena sformułowania postanowienia § 4 lit. a zawartej między stronami umowy przedwstępnej wymagała uwzględnienia zgodnego zamiaru stron i celu umowy, aniżeli opierania się na jej dosłownym brzmieniu, nawet jeśli brzmienie użytych w umowie sformułowań było zbieżne z brzmieniem pojęć zastosowanych przez ustawodawcę w art. 108 § 1 i § 2 Prawa o notariacie. Niezbędność zastosowania, pominiętego przez Sąd drugiej instancji, przepisu art. 65 § 2 k.c. okazuje się tym bardziej konieczna, że postanowienie § 4 umowy przedwstępnej literalnie wskazuje na przesłanki określające sposób uregulowania przez stronę powodową ceny sprzedaży, a nie na przesłanki literalnie określone przez strony jako przesądzające o ich zobowiązaniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. O tych ostatnich mowa jest wcześniej, bo w § 3 umowy przedwstępnej, z odesłaniem w tym ostatnio wymienionym postanowieniu do § 5 umowy, zawierającego kumulatywnie ujęte okoliczności przesądzające o obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej najpóźniej w terminie do dnia 31 maja 2009 r. Wśród przesłanek wymienionych w tym postanowieniu umowy nie wymienia

się ani obowiązku wpłaty zaliczki, ani nie określa się sposobu czy trybu, w jaki wpłata z tego tytułu miałaby zostać dokonana.

Wadliwość zaskarżonego orzeczenia spowodowana niezastosowaniem art. 65 § 2 k.c. uwidacznia się także w tym, że struktura samej umowy przedwstępnej wykazuje niekonsekwencje, których wyjaśnienie tym bardziej wymagałoby zastosowania wskazanego przepisu k.c. Zważyć bowiem należy, że w postanowieniu § 4 lit. a umowy przedwstępnej, literalnie określającym sposób uregulowania ceny, a nie przesłanki zobowiązujące do zawarcia umowy przyrzeczonej, strony zastrzegły zarazem, że umowa ta zostaje rozwiązana w przypadku nie złożenia przez kupującego w/w depozytu w wymaganym terminie, po czym strony przytoczyły elementy brzmienia normy art. 108 Prawa o notariacie.

Bez koniecznego w tej sytuacji zbadania jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, a więc z uwzględnieniem dyrektyw art. 65 § 2 k.c., zaskarżone orzeczenie ocenić należało jako wydane co najmniej przedwcześnie. Nie można bowiem wykluczyć obecnie żadnej z trzech możliwych ewentualności, a mianowicie, że strony uzgodniły jako przesłankę zaktualizowania się obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej:

- 1) uznanie przez powoda, w określonym terminie, kwotą zaliczki wskazanego w umowie rachunku bankowego notariusza;
- 2) dokonanie wpłaty w zastrzeżonym terminie zaliczki na wskazane w umowie konto notariusza i to z zachowaniem ustawowych wymogów określonych w art. 108 Prawa o notariacie;
- 3) dokonania wpłaty zaliczki na wskazane konto w określonym terminie oraz sporządzenie w tym samym terminie przez notariusza protokołu potwierdzającego uznanie jego rachunku.

Gdyby się okazało, że zgodnym zamiarem stron z uwzględnieniem celu umowy było poczynienie zastrzeżenia umownego wskazanego wyżej w pkt 2, to dopiero wówczas niezbędne byłoby dokonanie wykładni normy art. 108 Prawa o notariacie, i przesądzenie o tym, czy spisanie przez notariusza protokołu z przyjęcia na przechowanie, w związku z dokonywaną w jego kancelarii czynnością, kwoty zaliczki w postaci pieniądza w walucie polskiej, przesądzało

o prawnej skuteczności spełnienia przez stronę powodową jej umownego obowiązku wpłaty zaliczki w określonym umową terminie.

Sąd Najwyższy nie podziela stanowiska Sądu Apelacyjnego, że jedną z dwóch przesłanek skuteczności dokonania czynności notarialnej przyjęcia na przechowanie m. in. pieniędzy jest spisanie przez notariusza protokołu z przyjęcia depozytu. Zważyć bowiem należy, że wykładnia językowa art. 108 § 2 Prawa o notariacie prowadzi do odmiennego ale w pełni racjonalnego wniosku, a mianowicie, że spisanie przez notariusza protokołu z przyjęcia depozytu nie stanowi niezbędnej kumulatywnej przesłanki ustawowej, przesądzającej o skuteczności dokonania czynności notarialnej przyjęcia przez notariusza na przechowanie, m. in. pieniędzy w walucie polskiej (art. 108 § 1 Prawa o notariacie). Przepis art. 108 § 2 Prawa o notariacie zobowiązuje notariusza do spisania protokołu z przyjęcia depozytu, co oznacza, że dokonanie samej czynności notarialnej przyjęcia na przechowanie musi poprzedzać dokonanie innej czynności notarialnej, a mianowicie spisania protokołu. Ponadto w art. 108 § 2 Prawa o notariacie ustawodawca wymaga, aby notariusz w protokole wymienił m. in. datę przyjęcia depozytu. Wymóg ten oznacza zatem przyjęcie założenia, że data przyjęcia przez notariusza depozytu, z dokonania której to czynności notariusz zobowiązany jest sporządzić protokół, może również poprzedzać datę spisania protokołu. Dopuszczalność następczego sporządzenia przez notariusza protokołu z przyjęcia depozytu przesądza zatem o tym, że jego późniejsze spisanie nie jest przesłanką prawnej skuteczności dokonania czynności notarialnej przyjęcia przez notariusza na przechowanie. Odmienny wniosek musiałby opierać się na niedopuszczalnym założeniu możliwości nieracjonalnego działania ustawodawcy. Za aprobatą wniosku wyrażonego zarówno w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jak i w odpowiedzi strony pozwanej na skargę kasacyjną nie przemawia brzmienie proponowanych zmian w art. 108 ustawy – Prawa o notariacie, zawartych w projekcie ustawy o zmianie ustawy – Prawo o notariacie oraz ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (druk sejmowy nr 3069). Po pierwsze, dokonywanie wykładni obowiązującej normy prawnej z uwzględnieniem proponowanego brzmienia przepisów przygotowywanej dopiero nowelizacji może mieć wyłącznie wspomagający charakter, ponieważ losy projektu ustawy

nowelizującej są sprawą przyszłą i otwartą. Ponadto, nie sposób aprobować tezy, że proponowana w art. 108a § 4 projektu ustawy nowelizującej zmiana stanu prawnego niezbitnie dowodzi, jakoby aktualnie obowiązujący stan prawny był diametralnie odmienny. Przeciwnie, przewidziana w projekcie propozycja uznania przyjęcia pieniędzy przez notariusza do depozytu za dokonane już z chwilą ich wpływu na wskazany rachunek bankowy notariusza dowodzi tego, że aktualnie obowiązujący przepis prawny jest źródłem wątpliwości interpretacyjnych, a modyfikacja jego brzmienia służyć ma wyłącznie precyzyjnierzemu wyrażeniu tożsamej co dotychczasowa normy prawnej.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.