

Wyrok z dnia 19 stycznia 2012 r., IV CSK 341/11

Skuteczność czynności notarialnej przyjęcia na przechowanie pieniędzy albo papierów wartościowych (art. 79 pkt 6 i art. 108 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, jedn. tekst: Dz.U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158 ze zm.) nie zależy od spisania przez notariusza protokołu z przyjęcia na przechowanie.

Sędzia SN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

Sędzia SN Grzegorz Misiurek

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa "M.", spółki z o.o. w 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 w Gdańsku z dnia 12 stycznia 2011 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Powodowa spółka zmierzała do uzyskania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli pozwanych, skutkujące 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 nie doszło do spełnienia przesłanki umowy przedwstępnej zobowiązującej do zawarcia umowy przyrzeczonej. Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo, a apelację powódki oddalił Sąd Apelacyjny, który podzielił ustalenia faktyczne oraz w ocenę prawną tych ustaleń.

W ocenie Sądu drugiej instancji, zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia o zasadności powództwa miała wykładnia postanowienia przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości, w którym strony zastrzegły przyjęcie przez notariusza na przechowanie pieniędzy tytułem zaliczki. Sąd 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 przyjęcia depozytu.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że depozyt notarialny wywołuje skutki prawne jedynie między notariuszem a deponentem i uznał, że w obowiązującym stanie prawnym (art. 79 pkt 6 w związku z art. 108 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, jedn. tekst: Dz.U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158 ze zm. – dalej: "Pr.not.") przyjęcie pieniędzy na przechowanie w trybie w nim określonym następuje z chwilą spisania przez notariusza protokołu z przyjęcia depozytu. Czynność ta nastąpiła już po upływie 30-dniowego terminu zastrzeżonego dla przyjęcia zaliczki na przechowanie pod rygorem rozwiązania umowy, zatem sporządzenie protokołu w późniejszym terminie nie skutkowało już wzajemnymi zobowiązaniami i roszczeniami obu stron.

Powodowa spółka zarzuciła w skardze kasacyjnej niewłaściwą interpretację art. 65 § 2 k.c., polegającą na błędnej wykładni umowy przedwstępnej wskutek przyjęcia, że rozwiązanie tej umowy zastrzeżono również na wypadek niesporządzenia 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 Pr.not. uzasadniono błędnym przyjęciem, że sama wpłata pieniędzy na specjalne konto notariusza nie wywołuje żadnych skutków prawnych oraz że o skuteczności złożenia pieniędzy do depozytu decyduje 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. Zarzucono także 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. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Zasadny jest zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c., polegający na dokonaniu wykładni umowy przedwstępnej z pominięciem zbadania zgodnego zamiaru stron w kwestii rozumienia słów: „zdeponowanie” i „przyjęcie na przechowanie”. (...)

W piśmiennictwie trafnie podniesiono, 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 sporu, będącymi także stronami umowy przedwstępnej. Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, z ustawowymi ograniczeniami wskazanymi w art. 353¹ k.c., jednakże sformułowania użyte w umowach 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 umowie 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 Pr.not. Tymczasem czynność ta może być dokonana jedynie w konfiguracji podmiotowej notariusz – deponent i tylko w tej płaszczyźnie może być oceniana z uwzględnieniem wymienionego przepisu.

Ocena sformułowania umowy przedwstępnej wymagała uwzględnienia zgodnego zamiaru stron i celu umowy, nawet jeśli brzmienie użytych w umowie sformułowań było zbieżne z brzmieniem pojęć zastosowanych przez ustawodawcę w art. 108 § 1 i 2 Pr.not. Niezbędność zastosowania, pominiętego przez Sąd drugiej instancji przepisu art. 65 § 2 k.c. okazuje się tym bardziej konieczna, że

postanowienie umowy przedwstępnej wskazuje na przesłanki określające sposób uregulowania przez stronę powodową ceny sprzedaży, a nie na przesłanki określone przez strony jako przesądzające ich zobowiązanie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. (...)

Bez zbadania, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, a więc z uwzględnieniem dyrektyw art. 65 § 2 k.c., zaskarżone orzeczenie należy ocenić jako wydane co najmniej przedwcześnie. (...)

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 przyjęcia depozytu. Należy zważyć, że wykładnia językowa art. 108 § 2 Pr.not. prowadzi do odmiennego, racjonalnego wniosku, że spisanie przez notariusza protokołu z przyjęcia depozytu nie stanowi niezbędnej kumulatywnej przesłanki ustawowej, przesądzającej skuteczność dokonania czynności notarialnej przyjęcia przez notariusza na przechowanie m.in. pieniędzy w walucie polskiej (art. 108 § 1 Pr.not.). Przepis art. 108 § 2 Pr.not. zobowiązuje notariusza do spisania protokołu przyjęcia depozytu, co oznacza, że dokonanie czynności notarialnej przyjęcia na przechowanie musi poprzedzać dokonanie innej czynności notarialnej, tj. spisania protokołu. Ponadto w art. 108 § 2 Pr.not. ustawodawca wymaga, aby notariusz w protokole wymienił m.in. datę przyjęcia depozytu. Wymaganie to oznacza, że data przyjęcia przez notariusza depozytu może poprzedzać datę spisania protokołu. Dopuszczalność następczego sporządzenia przez notariusza protokołu przyjęcia depozytu przesądza zatem, 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 w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie przemawia brzmienie proponowanych zmian w art. 108 Pr.not., zawartych w projekcie ustawy o zmianie ustawy – Prawo o notariacie oraz ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (Sejm VI kadencji, druk nr 3069). Dokonywanie wykładni obowiązującej normy prawnej z uwzględnieniem projektowanego brzmienia przepisów może mieć wyłącznie wspomagający charakter, a ponadto nie można

aprobować tezy, że proponowana w art. 108a § 4 projektu ustawy nowelizującej zmiana stanu prawnego niezbitcie dowodzi, że 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, że obowiązujący przepis jest źródłem wątpliwości interpretacyjnych, a modyfikacja jego brzmienia ma służyć wyłącznie bardziej precyzyjnemu wyrażeniu tożsamej co dotychczasowa normy prawnej.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1) k.p.c.