



Sygn. akt I CSK 411/12

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Marta Romańska

w sprawie z powództwa S. Spółki z o.o. w P.

przeciwko K. D.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 10 maja 2013 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 16 lutego 2012 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w zakresie punktu I, IV i V oraz
przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego
rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

„S.” Spółka z o.o. w P. domagała się wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazującego S. D. - który zmarł w toku postępowania 27 czerwca 2011 r. i do procesu wstąpił następca prawny K. D. - zapłatę kwoty 3 500 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 czerwca 2007 r. tytułem zwrotu świadczenia nienależnego.

Sąd Okręgowy w T. w dniu 30 czerwca 2010 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego pozwany złożył sprzeciw. Wyrokiem z dnia 14 lutego 2011 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3 500 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 lutego 2011 r., nie obciążył pozwanego kosztami procesu i orzekł ściągnięcie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w T. z zasądzonej kwoty brakującej opłaty sądowej od pozwu w kwocie 99 870 zł. Ustalił, że zgodnie z umową przedwstępną z dnia 17 maja 2007 r. S. D. zobowiązał się sprzedać powódce, a powódka zobowiązała się kupić prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o obszarze 10 ha 20 a 45 m², a także własność budynków i urządzeń znajdujących się na nieruchomości, za kwotę 14 000 000 zł. Zastrzeżono, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie do dnia 11 czerwca 2007 r. (§ 2 ust. 1 i 3 umowy). Stosownie do § 3 ust. 1 umowy, powódka miała wpłacić pozwanemu do dnia 18 maja 2007 r. kwotę 2 500 000 zł tytułem zaliczki na poczet realizacji umowy i dnia 27 maja 2007 r. kwotę 1 000 000 zł jako dalszą zaliczkę, tj. razem kwotę 3 500 000 zł, przy czym w przypadku niewykonania umowy przyrzeczonej z winy sprzedającego był on zobowiązany do zwrócenia kupującemu uiszczonej przez niego zaliczki (§ 3 ust. 3 umowy). W przypadku zaś niewykonania umowy przez kupującego, uiszczona przez niego zaliczka nie podlegała zwrotowi, a sprzedający był zwolniony z obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej (§ 3 ust. 4 umowy). W § 8 umowy strony zastrzegły, że umowa ulega rozwiązaniu w przypadku niedokonania przez kupującego zapłaty zaliczki lub jej części w terminach wskazanych w § 3 ust. 1 lub niedokonania przez kupującego zapłaty reszty ceny w terminie najpóźniej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. do dnia 11 czerwca 2007 r. Powódka wywiązała się z umowy przedwstępnej co do obowiązku zapłaty zaliczki, bowiem w ustalonych terminach wpłaciła na rzecz sprzedającego 2 500 000 zł i 1 000 000 zł. Jednakże w

wyznaczonym terminie do zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. dnia 11 czerwca 2007 r., powódka nie stawiała się u notariusza ani też nie dokonała zapłaty przed tym terminem reszty ceny w kwocie 10 500 000 zł w odniesieniu do objętej pozewm nieruchomości. Pismem z dnia 11 lipca 2007 r. pozwany wezwał powódkę do złożenia wniosku do Sądu Rejonowego w O. o wykreślenie z ksiąg wieczystych nieruchomości wzmianek dotyczących wpisanego na rzecz powódki roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy, zaś pismem z dnia 7 maja 2010 r. wysłanym do S. D. na niewłaściwy adres powódka wezwała pozwanego do zwrotu kwoty zaliczki z odsetkami, przy czym wezwania tego pozwany nie otrzymał.

Sąd Okręgowy stwierdził, że umowa między stronami uległa rozwiązaniu najpóźniej z upływem dnia 11 czerwca 2007 r., a skutkiem jej rozwiązania jest obowiązek zwrotu tego, co strony sobie świadczyły (art. 405 w związku z art. 410 k.c.). Wobec rozwiązania umowy przestała istnieć również podstawa świadczenia powódki w postaci zaliczki, pozwany zaś nie wskazał przyczyny, która uzasadniałaby zatrzymanie tak dużej kwoty. Sąd Okręgowy przyjął zatem, że przysporzenie majątkowe na rzecz powódki tylko dlatego, że strony się tak umówiły, narusza zasady współżycia społecznego (art. 5 k.c.) i umowa o takie świadczenie jest nieważna (art. 58 § 2 k.c.). Sąd Okręgowy nie podzielił również podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia. Żądane odsetki od zasądzonej kwoty uznał za uzasadnione od daty wyroku, bowiem wezwanie nie zostało wysłane przez powódkę na adres wskazany w umowie.

Obie strony wniosły apelacje od wyroku Sądu Okręgowego, przy czym powódka zaskarżyła rozstrzygnięcie co do daty początkowej zasądzonych odsetek oraz orzeczenie o kosztach zawarte w punktach II i III.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 16 lutego 2012 r.: I. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że 1. powództwo oddalił, 2. z a s ą d z i ł od powódki na rzecz pozwanego kwotę 7 217 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, II. o d r z u c i ł apelację powódki co do punktu I w części zaskarżającej odsetki, III. o d d a l i ł apelację powódki w pozostałym zakresie, IV. z a s ą d z i ł od powódki na rzecz pozwanego kwotę 7 400 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego, V. n a k a z a ł ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa -

Sądu Okręgowego w T. kwotę 98 000 zł tytułem pozostałej opłaty sądowej od apelacji, od której pozwany był zwolniony, VI. u c h y l i ł postanowienie z dnia 11 marca 2011 r. i postępowanie zażaleniowe umorzył oraz VII. u c h y l i ł postanowienie z dnia 27 czerwca 2011 r. i postępowanie zażaleniowe umorzył.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że zgodnie z umową przedwstępną kwota 3 500 000 zł stanowiła zaliczkę na poczet ceny, zatem rozważania na temat zadatku są bezprzedmiotowe. Podkreślił, że według uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., III CZP 3/07 (OSNC 2008, nr 2, poz. 15) stosunkowo często zdarza się, że przed ustalonym w umowie przedwstępnej terminem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży - najczęściej już przy zawarciu umowy przedwstępnej - strona, która ma kupić rzecz (art. 535 k.c.) lub prawo (art. 555 k.c.) płaci drugiej stronie, zgodnie z dokonany z nią uzgodnieniem, określoną kwotę. Nieraz bywa ona wysoka, gdyż zbliża się do kwoty ceny z przyrzeczonej umowy sprzedaży lub jest jej równa. W wielu takich przypadkach prawidłowa wykładnia porozumienia stron prowadzi do uznania tej kwoty, nawet jeżeli strony określiły ją mianem „zadatku”, za zaliczkę na poczet ceny z przyrzeczonej umowy sprzedaży. Według orzecznictwa, zgodnie z wymienioną uchwałą nie budzi wątpliwości fakt, że jeżeli nie następuje zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, kwota zapłacona na poczet ceny powinna być zwrócona jako świadczenie nienależne (art. 410 § 2 k.c.), bowiem nie zostaje osiągnięty zamierzony cel umowy. Należałoby zatem przyjąć, że nawet postanowienia odmienne umowy przedwstępnej nie stanowiłyby podstawy do zatrzymania zaliczki przez sprzedającego, gdyby strony ograniczyły się w umowie przedwstępnej, w części odnoszącej się do zaliczki, tylko do § 3 ust. 4, względnie gdyby zaliczka była zbliżona lub równa cenie sprzedaży. W niniejszej sprawie zaliczka wpłacona na poczet ceny stanowiła $\frac{1}{4}$ wartości nieruchomości, przy czym prawo zatrzymania kwoty 3 500 000 zł służyło sprzedającemu tylko w przypadku niezapłacenia przez kupującego ceny najpóźniej w dniu 11 czerwca 2007 r. (§ 2 ust. 3), tj. w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Skutkiem zaś niezapłacenia ceny było rozwiązanie umowy przedwstępnej. Strony zastrzegły zatem w § 8 umowy prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej (art. 395 § 1 k.c.) z zatrzymaniem przez sprzedającego kwoty 3 500 000 zł, która z chwilą upływu terminu do zawarcia umowy

przrzeczonej i zapłaty reszty ceny, straciła charakter zaliczki na poczet ceny, a zaczęła pełnić rolę odstępnego (art. 396 k.c.). Sąd Apelacyjny uznał, że oświadczenie sprzedającego z dnia 11 lipca 2007 r., iż uważa on umowę przedwstępną za rozwiązaną, oznaczało skorzystanie przez niego z prawa odstąpienia od umowy. Rozwiązanie umowy przedwstępnej nastąpiło wprawdzie ze skutkiem *ex tunc*, ale sprzedający miał prawo do zatrzymania kwoty 3 500 000 zł tytułem odstępnego.

Sąd Apelacyjny podkreślił ponadto, że apelacja powódki zaskarżająca orzeczenie o odsetkach podlega odrzuceniu na podstawie art. 373 k.p.c. z powodu braku substratu zaskarżenia. Poza tym odpadła podstawa do orzeczenia co do zażalenia powódki na postanowienie z dnia 11 marca 2011 r., zaś zażalenie na postanowienie z dnia 27 czerwca pozwany cofnął, zatem Sąd Apelacyjny umorzył postępowanie zażaleniowe, uchylając wymienione postanowienia na podstawie art. 386 § 3 z związku z art. 397 § 2 k.p.c.

Powódka wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, zaskarżając go w zakresie punktu I 1 i 2, punktu IV i punktu V. i zarzucając naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 396 w związku z art. 395 § 1 k.c. oraz art. 65 § 1 i 2 k.c., a także naruszenie przepisu prawa procesowego, mianowicie art. 382 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty naruszenia art. 396 w związku z art. 395 § 1 k.c. oraz art. 65 § 1 i 2 k.c. okazały się oczywiście uzasadnione. Zgodnie z art. 395 § 1 k.c., można zastrzec, że jednej lub obu stronom przysługiwać będzie w ciągu oznaczonego terminu prawo odstąpienia od umowy. Prawo to wykonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Według art. 396 k.c., jeżeli zostało zastrzeżone, że jednej lub obu stronom wolno od umowy odstąpić za zapłatą oznaczonej sumy (odstępne), oświadczenie o odstąpieniu jest skuteczne tylko wtedy, gdy zostało złożone jednocześnie z zapłatą odstępnego. W skardze kasacyjnej trafnie podkreślono, że Sąd Apelacyjny błędnie przyjął, iż strony zastrzegły w § 8 umowy prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej. Po pierwsze, prawo do odstąpienia od umowy jest prawem podmiotowym kształtującym wykonywanym przez złożenie

oświadczenia woli drugiej stronie. W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy nie tylko nie doszło do złożenia takiego oświadczenia, ale strony postanowiły w § 8, że m.in. w wypadku niezapłacenia przez kupującego reszty ceny sprzedaży dochodzi do rozwiązania umowy najpóźniej w dniu 11 czerwca 2007 r. Wobec nieprzystąpienia przez kupującego do zawarcia umowy przyrzeczonej i niezapłacenia pozostałej kwoty na poczet ceny doszło *ex lege* do rozwiązania umowy przedwstępnej. Po drugie, odstąpienie od umowy jest skuteczne *ex tunc*, co *expressis verbis* wynika z art. 395 § 2 k.c. Tymczasem rozwiązanie umowy jest w zasadzie skuteczne *ex nunc*, chyba że strony w umowie zastrzegły skutek wsteczny. W niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny paradoksalnie przyjął, że rozwiązanie umowy przedwstępnej nastąpiło wprawdzie ze skutkiem *ex tunc*, ale sprzedający zachował prawo do zatrzymania kwoty 3 500 000 zł tytułem odstępnego. Sprawilo to, że przyjęte przez ten Sąd stanowisko jest nie tylko nietrafne, ale poza tym wewnętrznie sprzeczne. Po trzecie, według Sądu Apelacyjnego od umowy odstąpił sprzedający (pозwany), natomiast odstępnę stanowiła zaliczka wpłacona przez kupującego (powoda). Taka interpretacja, na co trafnie zwrócono uwagę w skardze kasacyjnej, przeczy istocie instytucji odstępnego uregulowanej w art. 396 k.c. W konsekwencji należy podkreślić, że przyjęcie przez sąd, iż strony zastrzegły prawo odstąpienia od umowy za zapłatą oznaczonej sumy (odstępne), musi znajdować wyraźną podstawę w postanowieniach umowy.

Nie jest natomiast trafny zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. Sąd Apelacyjny nie orzekał bowiem na podstawie odmiennie ustalonego stanu faktycznego, ale dokonał jego częściowo odmiennie interpretacji niż Sąd Okręgowy. Tymczasem w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. może być usprawiedliwiony, jeśli sąd drugiej instancji pominął całość lub istotną część zebranego materiału dowodowego, a skarżący zdoła wykazać, że mogło to mieć wpływ na wynik sprawy (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2012 r., II CSK 614/11, niepubl.).

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

