



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

Dnia 7 lipca 2011 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący : SSA Barbara Kurzeja

Sędziowie : SSA Zofia Kołaczyk (spr.)

SSA Urszula Bożałkińska

Protokolant : st. sekretarz sądowy Marta Zdrodowska

po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 2011 r. w K.

na rozprawie

sprawy z powództwa P. L. R 200 Sp. z o. o. w K.

przeciwko P. R. I. "D." Sp. z o. o. w K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w K.

z dnia 11 kwietnia 2011 r., sygn. akt XIII GC 39/11

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 i 3 w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7.217 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 19.400 (dziewiętnaście tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa 308/11

## **UZASADNIENIE**

Powódka P. L. R200 Sp. z o. o. w K. domagała się w pozwie skierowanym przeciwko P. R. I. „D.” Sp. z o. o. w K. zasądzenia kwoty 280.000 zł ustawowymi odsetkami od dnia 29 listopada 2010 r. oraz kosztów procesu. Na uzasadnienie podniosła, iż strony zawarły w dniu 29 listopada 2010 r. umowę przedwstępną, na mocy której pozwana zobowiązała się kupić, a powódka sprzedać nieruchomości położone w K.. Na poczet sprzedaży pozwana zobowiązała się uiścić kwotę 280.000 zł w dniu podpisania umowy, jednakże tej kwoty nie wpłaciła. Umowa przedwstępna została skutecznie zawarta, zatem powódka może skutecznie dochodzić zapłaty wskazanej kwoty.

W dniu 24 stycznia 2011 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami procesu. Ustosunkowując się do treści pozwu wskazała, iż bezpośrednio po zawarciu umowy przedwstępnej, pozwana w piśmie z dnia 1 grudnia 2010 r. uchyliła się od skutków prawnych swego oświadczenia, albowiem nie posiadała zgody Zgromadzenia Wspólników na zakup nieruchomości, wymaganej na mocy § 16 pkt 17 umowy spółki i art. 228 pkt 4 k.s.h. Pozwana poinformowała powódkę o podjęciu stosownej uchwały i zaproponowała zawarcie nowej umowy przedwstępnej na nowych warunkach. W dniu 13 stycznia 2011 r. odbyło się spotkanie stron, na którym pozwana przedstawiła swą ofertę. Zarzuciła nadto, że uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej w rozumieniu art. 390 § 1 k.p.c. stąd brak jest podstaw do wykonania zobowiązania zapłaty żądanej kwoty na poczet sprzedaży do której nie dojdzie.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 280 000 z ustawowymi odsetkami od 30 listopada 2010 r. oraz 21 217 zł tytułem kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i wnioskach.

Strony, reprezentowane przez jednoosobowe zarządy, zawarły w dniu 29 listopada 2010 r. umowę przedwstępną, zgodnie z którą pozwana zobowiązała się kupić, a powódka sprzedać nieruchomości opisane szczegółowo w § 1 umowy o łącznej powierzchni około 17.500 m<sup>2</sup>. Strony zobowiązały się do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży działek

w terminie 7 dni od sporządzenia wstępnego projektu podziału działek. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w terminie 14 dni od uprawomocnienia się decyzji o zatwierdzeniu projektu podziału, nie później jednak niż 31 października 2011 r. Pozwana zobowiązała się do zapłaty zadatku na poczet sprzedaży nieruchomości w kwocie 280.000 zł w dniu podpisania umowy na rachunek bankowy powódki (§ 2 pkt 2 umowy).

Zgodnie z § 16 pkt 17 umowy zawiązania pozwanej Spółki wynika, iż zgody Zgromadzenia Wspólników, wyrażonej w uchwale, wymaga zakup przez spółkę środków trwałych o wartości przekraczającej łącznie 20.000 zł w roku obrachunkowym. Natomiast zarząd pozwanej spółki upoważniony był - bez wymogu uzyskania zgody Zgromadzenia Wspólników - do każdorazowego rozporządzania prawem lub zaciągania zobowiązań do świadczenia o jednorazowej wartości nie większej niż 10.000.000 zł.

Pozwana, w piśmie z dnia 1 grudnia 2010 r., nadanym na adres powódki w dniu 2 grudnia 2010 r., wskazała, iż uchyła się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w umowie przedwstępnej z dnia 29 listopada 2010 r. Poinformowała, iż na zakup nieruchomości, której dotyczy umowa z 29 listopada 2010 r., konieczna jest zgoda Zgromadzenia Wspólników, a taka zgodna nie została wyrażona. Pozwana wyraziła także chęć zawarcia nowej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości po uzyskaniu zgody stosownego organu spółki.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników pozwanej podjęło w dniu 6 grudnia 2010 r. uchwałę nr 01/12/2010, w której nie wyrażono zgody na zakup nieruchomości opisanych w umowie przedwstępnej z 29 listopada 2010 r. Jednocześnie Zgromadzenie upoważniło zarząd pozwanej do podjęcia negocjacji w celu zakupu tych nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dostępu do ul. M. w K., przy czym zgoda na zakup nieruchomości miała zostać wyrażona w odrębnej uchwale.

Powódka w piśmie z dnia 14 grudnia 2010 r. wezwała pozwaną do wykonania zawartej umowy i poinformowała o terminie spotkania u notariusza w celu zawarcia aktu notarialnego i przypomniała o konieczności wpłaty kwoty 280.000 zł.

W odpowiedzi na powyższe pismo pozwana wyraziła chęć zakupu nieruchomości ale poprosiła także o spotkanie w celu omówienia warunków umowy.

W dniu 13 stycznia 2011 r. odbyło się spotkanie przedstawicieli stron, na którym prezes powódki stwierdził, iż umowa z dnia 29 listopada 2010 r. jest wiążąca. Pozwana podtrzymała swe oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych umowy z 29 listopada 2010 r.

Powódka domagała się zapłaty na swą rzecz kwoty 280.000 zł tytułem zadatku na poczet sprzedaży nieruchomości. Kwota zadatku wynikała ze skutecznie zawartej umowy przedwstępnej z dnia 29 listopada 2010 r.

Pozwana powoływała się na uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia złożonego w umowie przedwstępnej.

Uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli zostało uregulowane w przepisach art. 84 - art. 88 k.c. i dotyczy wad oświadczeń woli, których wystąpienie skutkuje uprawnieniem do uchylania się np. od zawartych wcześniej umów.

Pozwana, uchylając się od skutków oświadczenia woli, powoływała się na brak zgody Zgromadzenia Wspólników na zakup opisanych umową z 29 listopada 2010 r. nieruchomości. Z wykładni językowej umowy zawiązania pozwanej spółki wynika, iż uchwały Zgromadzenia wymaga m. in. sprzedaż nieruchomości § 16 pkt 8 umowy, zaś zgody wyrażonej w formie uchwały wymaga zakup środków trwałych, a więc także nieruchomości, o wartości przekraczającej łącznie 20.000 zł w roku obrachunkowym. Z zapisu § 19 in fine umowy zawiązania pozwanej wynika, iż zarząd spółki mógł bez zgody Zgromadzenie Wspólników jednorazowo rozporządzać prawem lub zaciągać zobowiązania o jednorazowej wartości nie większej niż 10.000.000 zł zatem, zaciągnięcie zobowiązania w formie umowy przedwstępnej kupna nieruchomości mieściło się w samodzielnych kompetencjach zarządu pozwanej. Wobec powyższego zarząd pozwanej był upoważniony do zawarcia umowy przedwstępnej z dnia 29 listopada 2010 r., a na jej podstawie pozwana do zapłaty zadatku w wysokości 280.000 zł.

Strony łączyła umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości, na zawarcie tej umowy nie była wymagana, zgoda Zgromadzenia Wspólników. Zarówno przepisy Kodeksu spółek handlowych, jak i umowa spółki nie przewidywała żadnych ograniczeń zarządu w zawieraniu umów przedwstępnych dotyczących sprzedaży nieruchomości. Pozwana w piśmie z dnia 1 grudnia 2010 r. uchyliła się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w umowie przedwstępnej, a nie uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej, o czym świadczą też pozostałe pisma kierowane do powódki, w których pozwana wyrażała chęć nabycia nieruchomości i zawarcia nowej umowy przedwstępnej. Wobec powyższego, w ocenie Sądu, nie może w niniejszej sprawie znaleźć zastosowania przepis art. 390 § 1 k.c. dotyczący uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej, a nie uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w umowie przedwstępnej.

Umowa przedwstępna regulowana w art. w art. 389 k.c. jest instrumentem prawnym, którym strony mogą się posłużyć w fazie przygotowania kontraktu. Nie jest sposobem zawarcia umowy, ponieważ sama jest umową obligacyjną. Jednak znajduje zastosowanie w procesie kontraktowania w sytuacji, gdy strony chcą zawrzeć umowę, lecz ten fakt odsuwają w czasie. Umowa przedwstępna jest umową zobowiązującą stronę lub strony do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy, stanowiąc pactum de contrahendo. Umowa przedwstępna należy do umów o charakterze organizatorskim (przygotowawczym) i należy ją

odróżnić od umowy definitywnej, która realizuje zamierzony przez strony cel gospodarczy, nie rodzi sama skutku rozporządzającego.

Zgodnie z normami prawa cywilnego, ani umowa przedwstępna, ani wpłata zadatku nie przenoszą własności nieruchomości. Moment przeniesienia własności nieruchomości został określony w art. 155 § 1 k.c., a art. 158 k.c. określa wyraźnie formę tej czynności prawnej.

Także przepisy kodeksu spółek handlowych, odnoszące się do wyrażenia zgody stosownych organów spółki na zawarcie umów, nie zawierają w swej dyspozycji zgody na zawieranie umów przedwstępnych. Przepis art. 228 pkt 4 k.s.h. stanowi, iż uchwały wspólników, poza innymi sprawami wymienionymi w niniejszym dziale lub umowie spółki, wymaga min. nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej. Z powołanego przepisu wynika zatem jednoznacznie, iż ustawodawca miał na myśli nabycie i zbycie, a więc czynności *stricte* rozporządzające, nie zaś czynności zobowiązujące jakim niewątpliwie są umowy przedwstępne. Sąd podziela poglądy Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 21 lutego 2008 r. sygn. III CZP 137/07, OSNC 2009/1/10 oraz w wyroku z dnia 6 lutego 2009 r. sygn. IV CSK 271/08, LEX nr 529733 (dotyczącego, co prawda przepisu art. 393 pkt 4 k.s.h. a więc zgody walnego zgromadzenia akcjonariuszy spółki akcyjnej, ale także dotyczące nabycia i zbycia nieruchomości użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości), iż należy opowiedzieć się za ścisłą interpretacją przepisu art. 228 pkt 4 k.s.h. Zgodnie z tą interpretacją zarówno wszczęcie przez zarząd negocjacji w sprawie nabycia nieruchomości (użytkowania wieczystego gruntu), jak i zawarcie umowy przedwstępnej nawet ze skutkiem dalej idącym (art. 390 § 2 k.c.), ale przecież nie prowadzące do nabycia własności nieruchomości, nie wymaga uchwały walnego zgromadzenia.

Podsumowując powyższe rozważania Sąd doszedł do przekonania, iż roszczenie powódki było uzasadnione i zasługiwało na uwzględnienie, albowiem nie doszło do uchylenia się od skutków prawnych umowy przedwstępnej z dnia 29 listopada 2010 r., gdy pozwana nie udowodniła (art. 6 k.c.), iż takie uprawnienie przysługiwało jej w niniejszej sprawie, wręcz przeciwnie z całokształtu okoliczności faktycznych i analizy prawnomaterialnej zarzutów pozwanej wynika, iż umowa została skutecznie zawarta i nadal obowiązuje (w świetle zapisu § 1 pkt 8 umowy), a zatem powódka ma prawo żądać spełnienia należnego jej świadczenia z tytułu zadatku w kwocie 280.000 zł, a pozwana zobowiązana jest to świadczenie spełnić. Stosownie bowiem do treści art. 353 § 1 k.c. zobowiązanie polega na tym, że wierzyciel może żądać od dłużnika świadczenia, a dłużnik powinien świadczenie spełnić

Wobec powyższego Sąd na mocy § 2 pkt 2 umowy przedwstępnej z dnia 29 listopada 2010 r. oraz art. 353 § 1 k.c. w związku z art. 389 k.c. i art. 481 § 1 i § 2 k.c. zasądził od

pozwanej na rzecz powódki kwotę 280.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 listopada 2010 r.

O kosztach procesu orzeczono po myśl art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Wyrok ten zaskarżyła pozwana w części uwzględniającej powództwo i orzekającej o kosztach procesu wnosząc o jego zmianę przez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania w sprawie od powódki na rzecz pozwanej. Rozstrzygnięciu zarzuciła naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść wyroku, a to art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie błędnej oceny pism kierowanych przez pozwaną do powódki, ich charakteru i wskutek tego dokonanie sprzecznych istotnych ustaleń co do tego, że pozwana nie uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej w rozumieniu art. 390 § 1 k.c., art. 299 w zw. z art. 479<sup>14b</sup> k.p.c. przez niedopuszczenie dowodu z przesłuchania stron co do przyczyn uchylenia się pozwanej od zapłaty zadatku o którym mowa w § 2 pkt 2 umowy przedwstępnej oraz co do oceny treści oświadczeń pozwanej zawartych w pismach z dnia 1, 10 i 15 grudnia 2010 r. oraz 19 stycznia 2011 r., naruszenie przepisów prawa materialnego a to art. 394 k.c. na skutek zasądzenia kwoty 280 000 zł tytułem zadatku, gdy ten obejmuje kwoty wręczone przy zawarciu umowy (bądź przekazane przelewem bankowym w terminie uzgodnionym), a co wyklucza roszczenie o zapłatę zadatku, art. 353 § 1 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. na skutek niewłaściwego zastosowania, gdy całość możliwych roszczeń stron z umowy przedwstępnej jest unormowana w art. 390 k.c. Ponadto pozwana wniosła o uzupełnienie postępowania dowodowego o dokumenty wskazujące na to jaką nieruchomość chciała nabyć pozwana, a nadto ziszczenia się terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej oraz oświadczenia pozwanej o uchyleniu się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja jest zasadna.

Za prawidłowe należy uznać ustalenia Sądu I instancji co do treści stosunku obligacyjnego zawianego przez strony w dniu 29 listopada 2010 r., jego kwalifikacji jako umowy przedwstępnej, jak i ocenę złożonego przez pozwaną w dniu 1 grudnia 2010 r. oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego w umowie przedwstępnej w kontekście postanowień umowy zawiązania pozwanej spółki, jak i regulacji art. 228 pkt 4 k.s.h. oraz charakteru łączącej strony umowy przedwstępnej. Przytoczona w tym względzie argumentacja zasługuje na podzielenie co do tego, że zawarcie umowy przedwstępnej dotyczącej nabycia przez pozwaną nieruchomości, nie było uzależnione od zgody zgromadzenia wspólników i brak takowej nie dawał podstawy do uchylenia się od skutków oświadczenia woli wyrażonego w tej umowie, a co za tym idzie, umowa ta jest ważna i skuteczna. Nawiązana w ten sposób więź obligacyjna istnieje, co zresztą nie jest

kwestionowane w apelacji. Jednakże sam fakt związania stron umową przedwstępną, nie czyni, jak trafnie podnosi apelująca, zasadnym dochodzonego przez powódkę żądania, zważywszy na jego przedmiot i charakter, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Błędnie natomiast Sąd Okręgowy ustalił, jakoby pozwana nie „uchylała się” od zawarcia umowy przyrzeczonej objętej treścią umowy przedwstępnej w rozumieniu art. 390 § 1 k.c. Dokonana w tej materii ocena pism kierowanych przez pozwaną do powódki nie może być podzielona. Z treści pism z dnia 1, 10 i 15 grudnia 2010 r., jak i z 19 stycznia 2010 r. wynika w sposób jednoznaczny, że pozwana nie zawarła umowy przyrzeczonej, o której mowa w umowie przedwstępnej z dnia 29 listopada 2010 r. w zakresie i na warunkach tej umowy. Pozwana stwierdziła w nich, że może podjąć nowe negocjacje obejmujące tak inny zakres przedmiotu nabycia, jak i jego warunki i po ich uzgodnieniu zawrzeć nową umowę przedwstępną. Fakt rzeczywistych intencji i działań pozwanej w kierunku odmowy realizacji przedmiotowej umowy przedwstępnej, a zatem zawarcia po nadejściu określonego w niej terminu umowy przyrzeczonej, odzwierciedla także notatka sporządzona przez powódkę z rozmów reprezentantów stron przeprowadzonych 13 stycznia 2011 r., z której wynika, że pomimo stwierdzenia powódki na tym spotkaniu, że umowa z dnia 29 listopada 2010 r. jest wiążąca, pozwana oświadczyła, że nie zamierza jej realizować. Treść tej korespondencji jednoznacznie wskazuje, że jeszcze przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej pozwana objawiła swoje stanowisko co do nieprzystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej, o której mowa w/w umowie przedwstępnej, jak również odmówiła przystąpienia do zawarcia umowy o silniejszym skutku o której mowa w pkt 1 ust. 7 umowy przedwstępnej, a to w formie aktu notarialnego, a która dawałaby ewentualne podstawy do domagania się w drodze przymusu zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.p.c.), a co wynika z pisma z 15 grudnia 2010 r., stanowiącego odpowiedź na pismo powódki o terminie spisania aktu notarialnego, a do którego to pisma załączono plan podziału, o którym mowa w § 1 ust. 3 i 7 umowy przedwstępnej. Z treści wyżej wymienionych pism, jak i czynności faktycznych polegających na nieuiszczeniu w dniu zawarcia umowy przedwstępnej zadatku, o którym w § 2 ust. 2 umowy, nieprzystąpieniu do zawarcia umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego we wskazanym przez powódkę terminie, jednoznacznie wynika, że pozwana definitywnie zrezygnowała z zawarcia umowy przyrzeczonej, jeszcze przed nadejściem terminu jej zawarcia. Oświadczyła w ten sposób powódce swoją wolę, stanowisko co do tego, że zawartej umowy przedwstępnej nie wykona. Powódka miała tego pełną świadomość i tak to rozumiała, na co wskazuje treść notatki z 13 stycznia 2011 (k. 48), jak i treść pisma procesowego powódki z 24 lutego 2011 r. w którym powódka przyznaje i wyraźnie stwierdza, że nie kwestionuje faktu, iż pozwana nie zamierza zawrzeć umowy przyrzeczonej (pismo powódki k. 57). Potwierdzają to również okoliczności, które zaistniały po wydaniu zaskarżonego wyroku, a które wynikają

z dopuszczonych na rozprawie apelacyjnej dowodów i o które uzupełnieniu podlegają ustalenia faktyczne sprawy. Zgodnie z § 1 pkt 8 umowy przedwstępnej umowa przyrzeczona miała być zawarta w terminie 14 dni od uprawomocnienia się decyzji o zatwierdzeniu projektu podziału, nie później niż do 31 października 2011 r. Decyzją z dnia 2 maja 2011 r. nr 99/2011 Prezydent Miasta K. zatwierdził projekt podziału nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Roździeńskiego, która co jest niesporne, ma charakter decyzji ostatecznej. Jej wydanie zgodnie z postanowieniem § 1 pkt 8 umowy przedwstępnej otworzyło uzgodniony umową termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, w konsekwencji czego powódka pismem z dnia 10 maja 2011 r. wezwała pozwaną do uiszczenia części ceny zgodnie z § 1 pkt 3 umowy oraz do ustalenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej (wezwanie k. 127). W odpowiedzi pozwana pismem z 7 czerwca 2011 r. poinformowała powódkę, że nie przystąpi do zawarcia umowy przyrzeczonej i w związku z tym odmawia zapłaty kwoty, o której mowa w wezwaniu, zaznaczając, że rezygnacja pozwanej z zawarcia umowy przyrzeczonej jest znana powódce od 10 grudnia 2010 r.

Ustawodawca nie definiuje pojęcia „uchylenia się” od zawarcia umowy przyrzeczonej. Zgodnie z ogólnymi regułami znaczeniowymi „uchylić się” oznacza „uniknąć czegoś, wymówić się od czegoś”. Oznacza to, że takie zachowanie nakierowane jest na niewykonanie zobowiązania. W orzecznictwie Sądu Najwyższego, jak i literaturze przyjmuje się, że sformułowanie zawarte w art. 390 § 1 k.c. obejmuje tylko bezpodstawną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej. Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej będące przejawem niewykonania umowy przedwstępnej, powinno być rozumiane jako świadome działanie, bądź zaniechanie zmierzające do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem. Uchyleniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej może być już sama zwłoka zobowiązanego (zob. wyroki SN z 14 grudnia 1999 r., sygn. akt II CKN 624/98 – OSNC 2000, nr 6, poz. 120, z 26 września 2001 r., sygn. IV CKN 461/00, z 16 grudnia 2005 r., III CK 344/05, z 30 maja 2006 r., sygn. akt IV CSK 66/06, z 14 lipca 2010 r., V CSK 7/10).

Pozbawione w kontekście uchylenia się pozwanej od zawarcia umowy przyrzeczonej są wywody powódki, co do braku upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, gdy ten został w sposób jednoznaczny ustalony w § 1 pkt 8 umowy przedwstępnej, rozpoczął swój bieg, zaś powódka dążyła do realizacji przez pozwaną zobowiązania, czemu powódka kategorycznie odmówiła. Termin w ciągu którego umowa przyrzeczona ma być zawarta, jest terminem spełnienia świadczenia. W terminie wyznaczonym treścią § 1 pkt 8 i § 2 pkt 3 pozwana winna była przystąpić do zawarcia umowy przyrzeczonej i zapłacić część ceny, zaś sam fakt niedokonania tego, pomijając oświadczenie pozwanej z 7 czerwca 2011 r., pozwala na przyjęcie zwłoki po stronie pozwanej, a co za tym idzie „uchylenia” się od zawarcia umowy



przyrzeczonej, i związanego z nią integralnie obowiązku zapłaty części ceny.

Nie ulega wątpliwości w stanie faktycznym sprawy, że pozwana odmawia zawarcia umowy przyrzeczonej, co nadto wyraźnie pozwana przyznaje także w apelacji, twierdząc, że nastąpiło to z przyczyn leżących po jej stronie, uchyła się od realizacji zobowiązania w tym zakresie wynikającego z umowy przedwstępnej w rozumieniu art. 390 § 1 k.p.c.

W grę zatem wchodzi niewykonanie umowy przedwstępnej, gdy nie ulega wątpliwości, że powódka nie będzie mogła dochodzić jej wykonania – spełnienia objętego nią zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej - w świetle art. 390 § 2, wobec nieczynienia przez umowę przedwstępną zadość wymaganiom od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, a w szczególności wymaganiom co do formy, gdy umowa sprzedaży nieruchomości dla swej ważności wymaga formy notarialnej. A zatem brak jest podstaw do formułowania żądań zapłaty jakichkolwiek kwot z umowy przedwstępnej na poczet umowy sprzedaży, do której nie dojdzie. W takim przypadku zgodnie z art. 390 § 1 k.c. stronie powodowej przysługuje jedynie roszczenie o naprawienie szkody, (a co wymagałoby innej taktyki procesowej, wykazywania okoliczności stanowiących przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej, w tym i szkody i jej wysokości stanowiącej uszczerbek w dobrach prawnie chronionych) gdy z takim roszczeniem powódka nie wystąpiła w niniejszym procesie. Powódka wyraźnie domagała się zapłaty kwoty 280 000 zł tytułem wykonania zobowiązania pieniężnego ustalonego umową przedwstępną jako zobowiązania zapłaty zadatku na poczet sprzedaży w oparciu o § 2 pkt 2 umowy przedwstępnej.

Oceniając tak sformułowane roszczenie powódki stwierdzić należy, że jest ono niezasadne materialnoprawnie. Sam fakt, że zawarta przez strony umowa przedwstępna jest ważna i skuteczna, na którym to oparł się li tylko Sąd I instancji, nie może stanowić o zasadności roszczenia, zważywszy na charakter i istotę przedmiotowego zastrzeżenia umownego na którym opiera się żądanie pozwu.

Przepis art. 389 k.c., zgodnie z którym umowa przedwstępna powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej oraz termin, w ciągu którego ma być ona zawarta, wyznacza jedynie konieczne postanowienia tej czynności prawnej. Nie rodzi wątpliwości na gruncie regulacji kodeksu cywilnego dotyczących stosunków obligacyjnych dopuszczalność wprowadzenia do umów, w tym i umowy przedwstępnej tzw. dodatkowych zastrzeżeń umownych. Zalicza się do nich m.in. zadatek, który jest instytucją prawną, regulowaną ustawowo (art. 394 k.c.). W pojęciu zadatku mieści się zarówno jego przedmiot tj. suma pieniężna lub rzecz dana przy zawarciu umowy, jak i postanowienie umowne – dodatkowe zastrzeżenie umowne o określonych skutkach prawnych.

Ustawodawca skutki prawne zadatku, z których wynika jego podstawowa funkcja, określił w przepisie art. 394 k.c. W świetle tej regulacji jest on instrumentem prawnym, który

pozwała kontrahentom umów obligacyjnych w ten sposób ukształtować stosunek prawny, aby dyscyplinował dłużnika do wykonania świadczenia. Przede wszystkim zadatek pełni funkcję dyscyplinującą, wzmacniającą realizację umowy, sytuację prawną wierzyciela. Przepis art. 394 k.c. stanowiący o zadatku i jego skutkach ma charakter dyspozytywny co oznacza, że strony w umowie mogą odmiennie uregulować charakter zadatku i jego skutki. Z woli stron zadatek może pełnić funkcję np. jedynie zaliczki na poczet przyszłego świadczenia, i w takim przypadku zważywszy na charakter zadatek – zaliczka, dany przy zawarciu umowy przedwstępnej podlega zwrotowi, jeśli nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej (por. wyrok SN z 25 marca 2004 r., II CK 116/2003), stanowić z góry zapłacone odstępne (art. 396 k.c.), sankcje za niewykonanie umowy, czy znak zawarcia umowy, kaucje itd. Regulacja skutków zadatku może wynikać z umowy, zwyczaju, bądź ustawy. Jeżeli strony nie uregulowały w sposób odmienny skutków zastrzeżonego zadatku w grę wchodzi skutki z art. 394 k.c. pełniące rolę reguły interpretacyjnej, przesądzającego o wykładni oświadczenia woli stron co do zastrzeżenia dodatkowego. Są nimi w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron prawo odstąpienia od umowy bez wyznaczenia terminu dodatkowego i zatrzymania otrzymanego zadatku, a strona która dała zadatek ma prawo żądać sumy dwukrotnie wyższej (art. 394 § 1 k.c.), zaś w razie wykonania umowy zaliczenie zadatku na poczet świadczenia strony, która go dała, a jeżeli zaliczenie nie jest możliwe zadatek ulega zwrotowi (art. 394 § 2 k.c.).

Pomiędzy stronami jest niesporne, że zastrzeżenie § 2 pkt 2 umowy przedwstępnej dotyczy zadatku, którego skutki prawne nie zostały w umowie określone, gdy dla tej strony przewidziały formę pisemną pod rygorem nieważności, a zatem w grę wejdzie regulacja ustawowa. Strony są przedsiębiorcami, a co za tym idzie można im przypisać znajomość znaczeń języka prawniczego. W umowie posłużyły się określeniem zadatek, co nie jest obojętne w procesie interpretacji charakteru wymienionego zastrzeżenia, jak i postanowiły, że ma być on zapłacony w dniu podpisania umowy przedwstępnej, a więc przy zawarciu umowy, jak stanowi art. 394 § 1 k.p.c. Również układ postanowień umownych i ich treść wskazuje na taki jego charakter. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można nadawać zasadniczego znaczenia użytemu stwierdzeniu „zadatek na poczet sprzedaży nieruchomości” i jedynie w oparciu o to wnioskować o zastrzeżeniu zaliczki na poczet ceny sprzedaży, gdy kwestii zapłaty części ceny przed zawarciem umowy sprzedaży, zapłaty na poczet przyszłego świadczenia pieniężnego, dotyczy odrębnie postanowienie § 2 pkt 3 umowy. Jako zadatek w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. zastrzeżenie to kwalifikuje też powódka, wskazując, że po jego zapłacie (dobrowolnej bądź przymusowej) w grę będą wchodzić konsekwencje z art. 394 k.c. (pismo powódki k. 65).

Zgodnie z treścią art. 394 § 1 k.c. zadatek powinien być wręczony, dany przy zawarciu umowy. Doktryna, jak i orzecznictwo dopuszcza z woli stron „danie” przedmiotu zadatku

w innym momencie aniżeli przy zawarciu umowy, a to w terminie przez strony uzgodnionym co znalazło odzwierciedlenie też i w orzecznictwie, gdy powyższe sformułowanie nie oznacza, że musi on być wręczony jednocześnie z zawarciem umowy (por. wyrok SN z 8 lutego 2008 r., I CSK 328/07-OSNC 2009, nr 4, poz. 69).

To jednakże nie uprawnia do wnioskowania, że jeżeli przedmiot zastrzeżonego w treści zawartej umowy zadatku nie zostanie „wręczony” – w przypadku, gdy jego przedmiotem są środki pieniężne, zapłata nie będzie dokonana w uzgodnionym terminie, tak jak w stanie faktycznym sprawy, można się go domagać na drodze przymusowej. Nie można bowiem abstrahować od charakteru tej czynności prawnej. Na gruncie prawa cywilnego wyróżnia się tzw. czynności prawa realne i konsensualne. Ogólnie rzecz ujmując czynność prawna konsensualna to taka do dokonania której wystarczy złożenie przez stronę (przy czynnościach jednostronnych) bądź strony (przy umowach) oświadczenia woli. W sytuacji, gdy w skład danego typu czynności prawnej wchodzi jeszcze inne elementy poza oświadczeniem woli np. wydanie rzeczy mamy do czynienia z czynnością prawną realną. W świetle regulacji kodeksu cywilnego charakter realny ma m.in. zastaw (art. 317 § 1 k.c.), zadatek (art. 394 § 1 k.c.) umowa przechowania, użyczenia i składu. Przy czynnościach prawnych realnych nie wystarczające zaś dla ich skuteczności jest li tylko samo złożenie oświadczenia woli, ale niezbędne jest wydanie rzeczy, które stanowi różny od oświadczeń woli element stanu faktycznego, konstytuujący czynność prawną realną.

W doktrynie jak i orzecznictwie utrwalony jest pogląd co do realnego charakteru klauzuli zadatku, a co wynika z treści przewidującego ten instrument prawny art. 394 § 1 k.c., gdy skuteczne ustanowienie zadatku uzależnione jest od „dania” pieniędzy czy to w formie gotówkowej, czy bezgotówkowej lub rzeczy stanowiącej jego przedmiot. „Wręczenie” przedmiotu zadatku stanowi element niezbędny do skutecznego ustanowienia tej instytucji prawnej, a co za tym idzie związanych z nią skutków prawnych. Zadatek ustanowiony jest skutecznie nie w momencie złożenia samych oświadczeń, ale w momencie wydania jego przedmiotu. Do czasu jego wydania oświadczenia stron w tym przedmiocie nie wywołują skutku. W przypadku nieprzekazania zastrzeżonego zadatku w terminie uzgodnionym uznać należy, że nie został on skutecznie zastrzeżony. Wyklucza to możliwość domagania się na drodze przymusowej wykonania przyrzeczenia dania zadatku. Część doktryny oprócz nieskuteczności zastrzeżenia zadatku, w przypadku jego nieprzekazania przy zawarciu umowy, bądź w terminie późniejszym uzgodnionym przez strony, jako wyłączającej uprawnienie do żądania spełnienia przyrzeczonego zadatku, wskazuje też, że nie wręczony zadatek przybiera postać zobowiązania naturalnego, a co za tym idzie niewymagalnego. Zadatek, aby spełnił swe funkcje musi być „dany”, jego zastrzeżenie nie może zaś być traktowane jako samoistne źródło zobowiązania do świadczenia. Pogląd ten znalazł odzwierciedlenie w orzecznictwie Sądu

Najwyższego, czego wyrazem jest wyrok z dnia 22 grudnia 2000 r., II CKN 353/00 (OSNC 2001, nr 9, poz. 128).

W świetle powyższego powództwo obejmujące żądanie wykonania zastrzeżonego w umowie przedwstępnej zadatku, nie mogło być uwzględnione.

Nieuzasadniony natomiast jest zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 299 k.s.h. w sytuacji gdy po pierwsze pozwana zgłaszając w tej mierze wniosek w sprzeciwie od nakazu zapłaty nie sprecyzowała tezy dowodowej, po drugie przed zakończeniem rozprawy nie wносиła o uzupełnienie postępowania dowodowego, a po trzecie ocena treści pism pozwanej wnioskowanych w apelacji nie wymagała prowadzenia tego dowodu, gdyż była jasna, powódka nie kwestionowała faktu braku woli ze strony pozwanej zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z tych też przyczyn apelacja jako uzasadniona co do zasady podlega uwzględnieniu, a co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach orzeczono stosownie do ostatecznego wyniku sporu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Zasądzone na rzecz pozwanej koszty obejmują koszty zastępstwa procesowego przed Sądem Okręgowym oraz uiszczony wpis od apelacji i koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.