



Rejent * rok 15 * nr 7-8(171-172)
lipiec-sierpień 2005 r.

Glosa

do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2003 r. II CK 335/2002¹

Jeśli w sprawie sprzedaży nieruchomości prowadzi się rokowania, to oznacza to, że strony chcą zawrzeć umowę na wynegocjowanych warunkach. Zabezpieczeniem jej zawarcia może być zadatek, który podlega zwrotowi na warunkach ustalonych przepisami kodeksu cywilnego.

Rozstrzygnięcie sprawy glosowanym wyrokiem Sądu Najwyższego zapadło najprawdopodobniej bez należytego odczytania treści art. 394 § 1 k.c. W przepisie tym, określającym skutki wręczenia zadatku w razie niewykonania umowy, wyraźnie jest bowiem mowa, że zadatek dawany jest przy zawarciu umowy, tymczasem w sporze poddanym ostatecznie ocenie Sądu Najwyższego nie budziło najmniejszych wątpliwości, że nie doszło do zawarcia jakiegokolwiek umowy dotyczącej przeniesienia własności nieruchomości, chociaż strony prowadziły rokowania co do jej zawarcia.

Z uwagi na okoliczność, że nieruchomość stanowiła przedmiot własności miasta (pозwanego w sporze), zastosowanie znajdowały tu zapisy ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami².

¹ Niepublikowany.

² Tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.

W szczególności, w myśl art. 28 ust. 1 powołanej ustawy, sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, stosownie do przepisów rozdziału 4 ustawy. W omawianym przypadku sprzedaż nieruchomości miała dokonać się w trybie bezprzetargowym. Artykuł 28 ust. 2 u.g.n. stanowi wówczas, że warunki zbycia nieruchomości ustala się w rokowaniach przeprowadzanych z nabywcą, a z mocy art. 28 ust. 3 ustawy protokół z rokowań przy zbyciu w drodze bezprzetargowej stanowi podstawę do zawarcia umowy.

Prócz tego, z uwagi na osobę potencjalnego nabywcy (którym była spółka z o.o. z niemieckim kapitałem – strona powodowa w sporze), zachodziła konieczność respektowania przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców³, która w art. 1 ust. 1 zastrzega, z określonymi w dalszej części ustawy wyjątkami, że nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia. Zezwolenie to jest wydawane w drodze decyzji administracyjnej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu również nie wniesie minister właściwy do spraw rozwoju wsi.

W trakcie rokowań potencjalny nabywca wpłacił kwotę 5 mln zł, co do której powstał spór w zakresie jej kwalifikacji prawnej, tj. czy, jak twierdzi strona powodowa, stanowi ona zadatek, czy też, jak uznawała strona pozwana, była to jedynie zaliczka.

Zarząd miasta podjął uchwałę, zgodnie z którą oferta spółki miała zostać przyjęta pod warunkiem, że wpłaci ona całą kwotę nabycia do dnia transakcji. Przyjęcie warunków wysuniętych przez władze miasta spółka potwierdziła dwukrotnie: pod koniec listopada i w połowie grudnia 1998 r. Początkowo termin zawarcia umowy został wyznaczony na 18 grudnia 1998 r., później przesunięto go na 29 grudnia 1998 r., z zastrzeżeniem, że warunkiem zawarcia umowy będzie uzyskanie i dostarczenie zezwolenia na nabycie nieruchomości przez spółkę.

Ostatecznie jednak do zawarcia umowy nie doszło. Z uwagi na wniesienie sprzeciwu nie było możliwe doręczenie w zastrzeżonym terminie zezwolenia na nabycie nieruchomości, wydawanego na podstawie ustawy o na-

³ Tekst jedn.: Dz.U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758.

bywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. W dniu 31 grudnia 1998 r. unieważniono rokowania i zwrócono spółce wpłaconą kwotę 5 mln zł.

Niedoszły nabywca, uznając, że do zawarcia umowy nie doszło z winy miasta, zażądał zwrotu wpłaconej kwoty w podwójnej wysokości, twierdząc, iż kwota ta stanowiła zadatek, zgodnie zresztą z ustaleniami stron, taki charakter prawny proponowała bowiem komisja przetargowa.

Oceniając w tak przedstawionym stanie faktycznym rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego w świetle dotychczasowego dorobku orzecznictwa i literatury, należy stwierdzić, że podobne stanowisko dotychczas nie zostało wyrażone, a istniejące wypowiedzi judykatury i piśmiennictwa zdecydowanie różnią się od uzasadnienia komentowanego wyroku.

Prawną podstawę wyroku Sądu Najwyższego, jak również niniejszych rozważań, stanowi art. 394 § 1 k.c., który stanowi, że w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że 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.

Wyrażony w art. 394 § 1 k.c. związek zadatku i zawartej umowy został jednoznacznie podkreślony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 października 1999 r. I CKN 262/98⁴, gdzie stwierdzono, że: „1. Rozwiązanie przez strony umowy wzajemnej z mocą wsteczną powoduje, że to co sobie świadczyły podlega zwrotowi stosownie do art. 494 k.c., jeżeli strony nie postanowiły inaczej. 2. Kwota wręczona kontrahentowi po zawarciu umowy nie może być uznana za uiszczoną tytułem zadatku”. W swoich wywodach Sąd Najwyższy wskazał, że art. 394 § 1 k.c. łączy zadatek z zawarciem określonej umowy. Według treści tego przepisu, zadatek stanowi zastrzeżenie zamieszczone w zawartej umowie, różniące się od innych jej postanowień tylko tym, że jego skuteczność zależy od „dania” pieniędzy lub rzeczy (ma zatem charakter realny), tymczasem wręczenie kwot, których dotyczył spór rozstrzygany przez Sąd Najwyż-

⁴ OSNC 2000, nr 4, poz. 71, z aprobowaną co do tezy nr 1 oraz krytyczną co do tezy nr 2 glosą P. D r a p a ł y, *Glosa do wyroku SN z dnia 7 października 1999 r. I CKN 262/98*, Radca Prawny 2001, nr 1 oraz aprobowaną glosą A. P y r z y Ń s k i e j, *Glosa do wyroku SN z dnia 7 października 1999 r. I CKN 262/98*, PiP 2001, z. 10.

szy, nastąpiło po zawarciu umowy, przez co zapis art. 394 § 1 k.c. nie mógł być zastosowany.

Powiązanie pomiędzy zawarciem umowy a daniem zadatku znalazło odbicie także w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2000 r. III CKN 245/2000⁵, w którym stwierdza się, że: „1. Zadełek jest szczególną umowną sankcją za niewykonanie umowy. 2. Jego podstawową funkcją jest dyscyplinowanie stron w dotrzymaniu zawartej umowy, potwierdzonej zadatkiem. Skoro zatem w umowie przedwstępnej strona umowy, przyjmując zadełek, zobowiązała się do zawarcia umowy przyrzeczonej po upływie określonego terminu, a w tym czasie nie podjęła żadnych kroków w celu umożliwienia jej zawarcia, to trafny jest wniosek, iż ta zupełna bierność stanowi o zawinieniu, które uzasadnia żądanie drugiej strony zapłaty podwójnego zadatku (art. 394 § 1 k.c.)”.

Podobne stanowisko można spotkać również w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 1961 r., CO 23/61⁶, stwierdzającej, że „[z]astrzeżenie zadatku jest skuteczne i wywołuje przewidziane prawem (art. 74 i 75 k.z.) konsekwencje o tyle, o ile umowa, przy zawarciu której dano zadełek, została ważnie zawarta. Wynika to z przepisu art. 74 § 1 k.z., według którego zadełek zastępuje odszkodowanie z powodu niewykonania umowy przez jedną ze stron. Umowa nieważna (np. z powodu jej sprzeczności z ustawą – art. 41 p.o.p.c.⁷, z powodu braku formy – art. 63 p.o.p.c.) nie rodzi obowiązku jej wykonania, a zatem nie może być również źródłem zobowiązania odszkodowania za jej niewykonanie”. Podobnie o nieważności zastrzeżenia zadatku w razie nieważności umowy wypowiedział się Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 20 sierpnia 1948 r.⁸, podnosząc, że jeżeli zadełek był już wręczony, podlega zwrotowi na podstawie art. 74 § 2 k.z. (obecnie art. 394 § 1 k.c. – przyp. R.P.) oraz w wyroku z dnia 24 kwietnia 1950 r.⁹ Z kolei w wyroku z dnia 13 lutego 2002 r. CKN 672/00¹⁰ wskazał na dyscyplinujący charakter zadatku,

⁵ Gazeta Prawna 2003, nr 92, s. 19.

⁶ OSPiKA 1962, nr 3, poz. 117.

⁷ Ustawa z dnia 18 lipca 1950 r. – Przepisy ogólne prawa cywilnego, Dz.U. Nr 34, poz. 311.

⁸ Przegląd Notarialny 1949, nr 3-4.

⁹ Nowe Prawo 1950, nr 10.

¹⁰ OSNC 2003, nr 1, poz. 6, z aprobującą glosą P. Drapały, PiP 2003, z. 10, częściowo krytyczną glosą S. Kowalskiego, Prawo Spółek 2003, nr 10 oraz krytyczną glosą K. Knoppka, Palestra 2004, nr 1-2.

podnosząc, że ma on „na celu zapewnić wykonanie umowy przez wzmocnienie stanowiska strony dążącej do jej wykonania”.

Również w literaturze, na podstawie art. 394 § 1 k.c. wyrażono stanowczy pogląd, że zadatkiem nie jest kwota wręczana przed zawarciem umowy ani też kwota wręczana po zawarciu umowy. S. Kowalski twierdzi, że ustalenie, iż już w momencie zawierania umowy jedna z jej stron wręczyła kontrahentowi określoną kwotę pieniężną pozwala dopiero przyjąć (choć nie przesądza), że suma ta została uiszczona tytułem zadatku, przez co powstać mogą skutki, o których mowa w art. 394 § 1 k.c. *in fine*. Jeżeli zaś odpowiednia kwota została wręczona przed zawarciem umowy lub już po jej zawarciu, trzeba przyjąć, że nie została dana tytułem zadatku i co do zasady nie wywołuje skutków, o których mowa w powołanym artykule¹¹. Także A. Purzyńska uważa, że art. 394 § 1 k.c. ma zastosowanie tylko wówczas, gdy zadatek jest dany przy zawarciu umowy, a nie w późniejszym terminie. Kwota wręczona kontrahentowi po zawarciu umowy nie może być uznana za uiszczoną tytułem zadatku, chyba że strony postanowiły inaczej¹². Wprawdzie autorka odnosi się tu tylko do momentu następującego po zawarciu umowy, jednakże dla niniejszych rozważań istotne jest podkreślenie nierozzerwalnego *iunctim* pomiędzy zawarciem umowy a wręczeniem zadatku, dlatego też bez znaczenia dla rozważań prezentowanych w niniejszej glosie jest odmienne stanowisko, krytykujące rygorystyczny wymóg, by zawarcie umowy i danie zadatku nastąpiło dosłownie jednocześnie, zwłaszcza, że autor tego poglądu nie kwestionuje konieczności zawarcia samej umowy¹³.

Jedna z bardziej kompleksowych wypowiedzi na omawiany temat stwierdza, że zadatek, obok umownego prawa odstąpienia, odstępnego oraz kary umownej, powszechnie określany w doktrynie jest jako tzw. dodatkowe zastrzeżenie umowne, stanowi element, część składową umowy¹⁴.

¹¹ Tak S. Kowalski, *Glosa do wyroku SN z dnia 13 lutego 2002 r. IV CKN 672/00*, Prawo Spółek 2004, nr 2, s. 51.

¹² Por. A. Purzyńska, *Glosa do wyroku SN z dnia 7 października 1999 r. I CKN 262/98*, PiP 2001, z. 10, s. 106.

¹³ Por. P. Drapała, *Glosa do wyroku SN z dnia 7 października 1999 r. I CKN 262/98*, Radca Prawny 2001, nr 1.

¹⁴ Por. Cz. Żuławska, [w:] G. Bieniek, H. Ciepła, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, Cz. Żuławska, *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, Księga trzecia: *Zobowiązania*, t. I, Warszawa 1996, s. 147.

Jeżeli strony uzgodniły, że negocjowana umowa będzie zawarta z zadatkiem, a następnie zadatek nie został dany, umowa nie dochodzi do skutku (art. 72 k.c.). Cz. Żuławska wskazuje nadto, że zadatek pełni funkcję wzmacniającą zawartą umowę oraz dyscyplinującą jej wykonanie. Wywodzi również, że zadatek stanowi znak zawarcia umowy, a w innym miejscu, w tej samej kwestii podnosi, że mocą zwyczaju zadatek jest uważany za znak zawarcia umowy, co ma znaczenie zwłaszcza przy jej zawieraniu w trybie rokowań.

Zaprezentowane rozważania łączy jedna cecha – żadne z nich nie wspomina o zadatku bez odniesienia się do umowy, której wykonanie zadatek ma zabezpieczać. Nikt nie zajmuje stanowiska w kwestii, czy zadatek może być wręczony pomimo braku zawarcia umowy. Z pewnością nie stanowi to przeoczenia jakiegoś teoretycznego problemu, lecz jest wynikiem milczącego konsensusu co do niespornej kwestii. Istotą art. 394 § 1 k.c. jest bowiem zawarcie określonej umowy i zabezpieczenie jej wykonania, przepis ten nie odnosi się natomiast do etapu negocjowania umowy oraz do sytuacji, w której umowy nie zawarto.

Mając na uwadze powyższe wnioski, wynikające z treści art. 394 § 1 k.c., należy stwierdzić, że wobec ewidentnego faktu, iż nie doszło do zawarcia umowy pomiędzy stronami sporu, bez znaczenia dla kwalifikacji prawnej wręczonej kwoty jako zadatku, pozostają podnoszone przez powodową spółkę (i zaaprobowane przez Sąd Najwyższy) okoliczności, że takie były ustalenia stron, jak również to, że prowadzone rokowania miały doprowadzić do zawarcia umowy. Nie jest istotne nawet stadium tych rokowań, skoro nie zakończyły się one zawarciem umowy. Irrelevantny jest w szczególności fakt, że doszło już do sporządzenia protokołu, o którym mowa w art. 28 pkt 3 u.g.n., tj. protokołu z rokowań stanowiącego podstawę zawarcia umowy. W niniejszej sprawie wynegocjowanie w trakcie rokowań warunków, na jakich strony decydują się na zawarcie umowy, nie oznacza jeszcze zawarcia samej umowy. Wprawdzie co do zasady art. 72 § 1 k.c. stanowi, że jeżeli strony prowadzą negocjacje w celu zawarcia oznaczonej umowy, umowa zostaje zawarta, gdy strony dojdą do porozumienia co do wszystkich jej postanowień, które były przedmiotem negocjacji. Reguła ta nie znajdzie jednak zastosowania w niniejszej sprawie, nawet gdyby osiągnięte zostało porozumienie co do wszystkich postanowień negocjowanej umowy sprzedaży. Po

pierwsze, art. 28 pkt 3 u.g.n. wyraźnie stwierdza, że w razie zbycia bezprzetargowego sporządza się protokół z rokowań, który dopiero stanowi podstawę do zawarcia umowy. Po drugie, bezspornym jest, że nabywca nie legitymował się jeszcze zezwoleniem, o którym mowa w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, a zatem nawet przyjęcie, że zawarta została umowa nakazywałoby jednocześnie z mocy art. 6 ust. 1 tej ustawy umowę tę ocenić jako nieważną. Wreszcie po trzecie, nie została tu zachowana wymagana *ad solemnitatem* forma aktu notarialnego, przewidziana w art. 158 k.c. Skoro zaś zadatek stanowi dodatkowe zastrzeżenie umowne, to i ono objęte zostałoby przewidzianym dla całej czynności prawnej rygorem nieważności – świadczenie, w omawianym przypadku w kwocie 5 mln zł, byłoby zatem nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. i podlegałoby bezwzględnie zwrotowi w świetle art. 411 pkt 1 *in fine* k.c., jednakże tylko w tej wysokości.

Nie jest też możliwe przyjęcie, że doszło do zawarcia umowy przedwstępnej, która akurat nie wymaga ani zezwolenia określonego w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, ani formy aktu notarialnego, zastrzeżonej w art. 158 k.c. Zawarcie takiej umowy pozwalałoby na rozważanie zastosowania przepisów o zadatku, skoro zgodnie z powszechnie przyjętym poglądem wręczenie zadatku może towarzyszyć także umowie przedwstępnej. Potwierdził to pośrednio Sąd Najwyższy w powołanej wyżej uchwale z dnia 20 listopada 1961 r. CO 23/61¹⁵, stwierdzając w tezie orzeczenia, że „[d]anie zadatku przy zawarciu umowy przedwstępnej, zawierającej zobowiązanie do zawarcia w przyszłości umowy przeniesienia własności nieruchomości (art. 62 § 1 k.z. i art. 43-46 pr. rzecz.), wywołuje skutki przewidziane w art. 74 i 75 k.z., choćby umowa przedwstępna nie miała formy aktu notarialnego, jeżeli tylko umowa ta spełnia warunki jej ważności wskazane w art. 62 § 1 k.z.”, w wyżej powołanym wyroku z dnia 18 maja 2000 r. III CKN 245/2000¹⁶ oraz w wyroku z dnia 23 lutego 2001 r. CKN 314/99¹⁷, którego teza stanowi, że „[w] razie niewykonania zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzial-

¹⁵ OSPiKA 1962, nr 3, poz. 117.

¹⁶ Gazeta Prawna 2003, nr 92, s. 19.

¹⁷ Orzeczenie niepublikowane.

ności, zadatek wręczony przy zawarciu umowy przedwstępnej powinien być zwrócony”.

Jednakże brak tu w istocie przesłanek faktycznych, które wskazywałyby, że którekolwiek z zaistniałych zdarzeń było równoznaczne z zawarciem umowy przedwstępnej, chyba że uznać, iż umowa ta została zawarta poprzez sporządzenie protokołu z negocjacji. Wyklucza to jednak treść art. 28 ust. 3 u.g.n., który przypisuje protokołowi raczej charakter techniczny, wskazując, że stanowi on podstawę zawarcia umowy. Poza tym należy zwrócić uwagę na fakt, że sam powód nie wykazywał, iż doszło tu do zawarcia umowy przedwstępnej, a jedynie podkreślał, że rokowania zmierzały do zawarcia umowy finalnej. Wreszcie, nawet w razie przyjęcia, że strony zawarły umowę przedwstępną, to i tak – w świetle wcześniej prezentowanych wypowiedzi co do związku pomiędzy zawarciem umowy i daniem zadatku – powstałaby konieczność ustalenia, czy miała miejsce wymagana przez art. 394 § 1 k.c. jedność czasowa wręczenia spornej kwoty i zawarcia umowy; zarys stanu faktycznego możliwość przyjęcia takiego wniosku jednak wyklucza, skoro bezspornie kwota 5 mln zł została wpłacona w trakcie rokowań.

Należy więc wyraźnie stwierdzić, że przyjęcie przez Sąd Najwyższy takiej, a nie innej kwalifikacji prawnej spornej kwoty, pomimo braku ziszczenia się zasadniczej przesłanki wręczenia zadatku, jaką w myśl art. 394 § 1 k.c. jest zawarcie umowy, stanowi odejście od literalnego brzmienia ustawy. Odchodząc od wykładni językowej przepisu, Sąd Najwyższy nie powołał się ani na przesłanki, które usprawiedliwiłyby takie posunięcie, ani też nie wskazał, jaka ostatecznie wykładnia została przyjęta i dlaczego. Zastosowanie innej wykładni niż językowa jest w omawianym przypadku niedopuszczalne. Zgodnie z powszechnie panującym poglądem, odejście od takiej wykładni na rzecz wykładni systemowej czy w ostateczności funkcjonalnej jest możliwe tylko wówczas, gdy w drodze wykładni językowej nie da się ustalić treści normy wyrażonej w analizowanym przepisie lub gdy wynik takiej wykładni budzi wątpliwości co do zgodności z porządkiem prawnym. Treść art. 394 § 1 k.c. jest jasna: werbalne odczytanie jego zapisu nie powinno budzić wątpliwości co do tego, kiedy zadatek może być wręczony, a wynik wykładni językowej przepisu w żaden sposób nie narusza zasad porządku prawnego.

Nawet gdyby uznać, że strony umówiły się co do tego, że wpłacona kwota ma mieć charakter zadatku zabezpieczającego zawarcie umowy, nie nakazywałoby to przyjęć, że przepisy art. 394 k.c. znajdują tu zastosowanie. Jeżeliby nawet porozumienie takie nazwać umową (co do zastrzeżenia zadatku?), to nie byłaby to przecież umowa, o której mowa w art. 394 § 1 k.c., przepis ten dotyczy bowiem umowy, której wykonanie zadatek ma zabezpieczać. Zastrzeżenia takie należałoby rozpatrywać w świetle autonomii woli stron (art. 353¹ k.c.). Pojawiałoby się jednak pytanie, czy bez wyraźnego odwołania się do art. 394 k.c. przepisy te należałoby istotnie stosować¹⁸. Uznać bowiem należy, że tylko wtedy sięgnięcie do art. 394 § 1 k.c. mogłoby być rozważane, gdyby strony miały świadomość, że określona przez nie kwota nie stanowi wprost zadatku, o którym mowa w tym przepisie, bądź odwołały się do niego (np. poprzez zapis, że „[z]aliczenie lub zwrot wpłaconej kwoty nastąpi na zasadach określonych w art. 394 § 1 i 2 k.c.”), bądź gdyby jego treść przeniosły odpowiednio do swoich ustaleń. Z przytoczonych przez Sąd Najwyższy ustaleń faktycznych wynika zaś bezspornie tylko, że strony zastrzegły przepadek zadatku w razie niezawarcia umowy z winy kupującego. Brak jest natomiast informacji, czy strony wyraźnie ustaliły, że na wypadek niezawarcia umowy z winy sprzedającego ma on obowiązek zwrócić daną mu kwotę 5 mln zł w podwójnej wysokości, w świetle tego, co powiedziano na temat możliwości „analogicznego” stosowania art. 394 § 1 k.c. dla kwoty niebędącej zadatkiem w rozumieniu tego przepisu; jest to bardzo istotne.

Rozważań zmierzających w tym kierunku głosowany wyrok jednak nie zawiera. Zamiast tego Sąd Najwyższy bez należytego uzasadnienia stwierdza, że strony miały prawo do ustalenia, że wpłacona kwota stanowić będzie zadatek w celu zabezpieczenia się obydwu stron od uchylenia się od czynności prawnej. Twierdzenie to jest jednak nieadekwatne do ocenianej sytuacji, ponieważ w art. 394 § 1 k.c. jest mowa o niewykonaniu zawartej umowy, nie zaś o uchyleniu się od jej zawarcia.

¹⁸ Ewentualne przyjęcie, że chodzi tu o karę umowną również nie byłaby właściwa, skoro w świetle art. 483 § 1 k.c. kara umowna zabezpiecza niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, a w niniejszym przypadku do zaciągnięcia zobowiązania jeszcze nie doszło.

Wskazać również należy, że Sąd Najwyższy, uznając już możliwość zastosowania art. 394 § 1 k.c., nie rozważył szerzej treści art. 394 § 3 zd. 2 k.c., który stanowi, że w wypadku gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, zadek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. Z opisu stanu faktycznego można wywnioskować, że powodem przerwania rokowań było nieprzedstawienie przez kupującego w określonym terminie zezwolenia, o którym mowa w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Sąd Najwyższy oparł się na przepisie art. 394 § 1 k.c., a powinien zbadać dogłębnie, czy nie wchodzi w grę także i art. 394 § 3 zd. 2 k.c., tj. ustalić, czy i komu należy przypisać odpowiedzialność za niezawarcie umowy. Rozstrzygnięcie sprawy sugeruje, że przyjęta została wyłączna odpowiedzialność pozwanego miasta, jednakże opis stanu faktycznego (unieważnienie rokowań z powodu niedoręczenia w zastrzeżonym terminie zezwolenia na nabycie nieruchomości) nie pozwala tego jednoznacznie stwierdzić – wręcz przeciwnie, czyni prawdopodobną sugestię, że nie tylko wyłącznej, ale być może jakiegokolwiek odpowiedzialności nie można było miastu przypisać. Okoliczności wskazują bowiem, że do zawarcia umowy nie doszło z uwagi na brak skutków postępowania administracyjnego w sprawie zezwolenia na nabycie nieruchomości przez powoda (czyli wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności) albo ze względu na nieszczęście takiego postępowania, za co odpowiedzialna była przecież spółka zamierzająca nabyć nieruchomość.

Robert Pabis