

Glosa

do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2008 r., I CSK 328/07*

1. Dopuszczalne jest zastrzeżenie, że kwota zadatku wręczona zostanie kontrahentowi w określonym terminie po złożeniu oświadczeń woli przez strony zawierające umowę przedwstępną. Strony mogą także rozszerzyć okoliczności uzasadniające według ustawy prawo zatrzymania zadatku albo żądanie zapłaty sumy dwukrotnie wyższej.

2. Jeżeli strony nie zastrzegły w umowie przedwstępnej osobiste go spełnienia świadczenia przez dłużnika, wierzyciel nie może odmówić przyjęcia świadczenia z niej wynikającego zaoferowanego przez osobę trzecią, jednak tylko wtedy, gdy chce ona złożyć takie samo oświadczenie woli, do jakiego był zobowiązany dłużnik.

I. Powodowa spółka zawarła w dniu 15 grudnia 1998 r. z pozwanymi małżonkami M. umowę przedwstępną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego 4 działek gruntu. Wprawdzie w dniu zawarcia umowy pozwani nie byli ujawnieni w księgach wieczystych jako użytkownicy wieczysti działek, okazali jednak tytuł nabycia prawa od Korporacji Handlowej. Na mocy zawartej umowy przedwstępnej powodowa spółka zobowiązała się nabyć od pozwanych prawo użytkowania wieczystego 4 działek pod warunkiem, że będą oni prawomocnie wpisani do ksiąg wieczystych jako użytkownicy wieczysti. Pozwani zobowiązali się dostarczyć wypisy z ksiąg wieczystych potwierdzających prawo do przedmiotowych działek do dnia 30 stycznia 1999 r., z możliwym 90-dniowym opóźnieniem, natomiast przyrzeczona umowa sprzedaży miała zostać zawarta do 30 maja 1999 r., z tym że termin ten mógł ulec stosownemu przesunięciu

* OSNC 2009, nr 4, poz. 60.

w razie spóźnienia pozwanych z dostarczeniem wypisów. Ostatecznie umowa przyrzeczona miała być zawarta do 28 sierpnia 1999 r. Jednocześnie zastrzeżono, że opóźnienie pozwanych w dostarczeniu wypisów z ksiąg wieczystych przekraczające powyższy okres traktowane będzie jako zawinione niewykonanie zobowiązania z umowy przedwstępnej ze skutkiem w postaci powstania po stronie powodowej spółki uprawnienia do żądania danego zadatku w jego podwójnej wysokości albo dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej. Powodowa spółka w terminie 3 dni od podpisania umowy wpłaciła zgodnie z przyrzeczeniem na bankowe konto pozwanych kwotę 5.990.388 zł tytułem zadatku.

Pozwani nie spełnili warunku dostarczenia wypisów z ksiąg wieczystych w terminie wynikającym z umowy przedwstępnej, ponieważ Sąd Rejonowy w B. odmówił wpisu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na ich rzecz, stwierdzając nieważność umowy o nabycie tego prawa. Orzeczenie to zostało zaskarżone, ale sąd odwoławczy apelację oddalił. Pozwani zawarli w dniu 19 czerwca 1999 r. z Korporacją Handlową (użytkownikiem wieczystym przedmiotowych nieruchomości) „umowę o przejęciu zobowiązań”, w której Korporacja zobowiązała się do przejęcia i spłaty zobowiązań pozwanych wynikających z umowy przedwstępnej. Dlatego Korporacja złożyła w dniu 20 sierpnia 1999 r. notarialne oświadczenie o zobowiązaniu się do przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości opisanych w umowie przedwstępnej – zamiast pozwanych – na rzecz powodowej spółki oraz wezwała ją do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do 27 sierpnia 1999 r. Jednocześnie pozwani oświadczyli, że niewykonanie przez nich warunku z umowy przedwstępnej wynika z przyczyn przez nich niezawinionych i od nich niezależnych. Powodowa spółka propozycji zgłoszonej przez pozwanych i Korporację nie przyjęła, ponieważ jej zarząd rezydujący we Francji stwierdził, że stracił zaufanie do pozwanych. Na mocy pisemnego oświadczenia z 20 sierpnia 1999 r. powodowa spółka odstąpiła od umowy przedwstępnej i zażądała zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

Wobec uchylenia się pozwanych od zapłaty kwoty odpowiadającej podwójnej wysokości zadatku powodowa spółka wystąpiła z pozwem o zasądzenie tej kwoty z ustawowymi odsetkami. Wyrokiem z 23 listopada 2005 r. Sąd Okręgowy w W. utrzymał w mocy uprzednio wydany nakaz zapłaty. W apelacji od tego wyroku pozwani podnieśli wiele za-

rzutów naruszenia prawa materialnego i procesowego, zwłaszcza że przekazana im przez powodową spółkę kwota w istocie nie stanowi zadatku, lecz świadczenie nienależne (art. 410 k.c.), oraz to, że przyrzeczona umowa nie została zawarta ze względu na niezależne od nich okoliczności. Poza tym zarzucili, iż żądanie podwójnego zadatku przez powodową spółkę prowadzi do naruszenia art. 5 k.c.

Sąd Apelacyjny zgodził się z ustaleniami faktycznymi Sądu Okręgowego w W. popartymi materiałem dowodowym. Stwierdził, że kwota 5.990.388 zł przekazana przez powodową spółkę pozwany jest zadatkiem w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. To, że nie została ona wręczona od razu przy zawarciu umowy, lecz wpłacona po kilku dniach na rachunek bankowy pozwanych, nie ma istotnego znaczenia, ponieważ należy kierować się bezpośrednio wolą stron wyrażoną w umowie, nie zaś dosłownym brzmieniem przepisu prawa. Strony bowiem wyraźnie zastrzegły późniejszy termin i sposób zapłaty zadatku przelewem na rachunek bankowy. W świetle zatem wyraźnego zastrzeżenia przekazanej pozwany kwoty nie można rozpatrywać w kategoriach świadczenia nienależnego, z którego zwrotem nie musieli się liczyć. Dlatego Sąd Apelacyjny ograniczył się do wyjaśnienia tylko tego, czy pozwani swoim zachowaniem wypełnili dyspozycję § 8 ust. 2c umowy, ponosząc wyłączną odpowiedzialność za niedojście do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Bezsporne okazało się, że pozwani nie przekazali kontrahentowi odpowiednich wypisów z ksiąg wieczystych, ponieważ nie zdołali nabyć prawa wieczystego użytkowania gruntu ze względu na nieważność umowy z osobą trzecią. Dlatego, zdaniem Sądu Apelacyjnego, pozwanych obciąża niezachowanie należytej staranności w dążeniu do uzyskania wymaganych umową przedwstępną wpisów w księdze wieczystej, nie tyle przy składaniu wniosku o wpis, ile przy dokonywaniu czynności prawnej w profesjonalnym obrocie, która miała być podstawą wpisu. To pozwani doprowadzili do zawarcia umowy przeniesienia użytkowania wieczystego (podstawy wpisu), która okazała się nieważna. Nie można przypisać powodowej spółce, tak jak sugerowali pozwani, odpowiedzialności za niedojście do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży ze względu na zaniechanie ubiegania się o zezwolenie (promesę) na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wydawane przez MSWiA, skoro bez wpisu z księgi wieczystej potwierdzającego prawo zbywcy do nieruchomości

brak podstaw do żądania takiego zezwolenia. Sąd Apelacyjny nie uznał także zarzutu naruszenia art. 5 k.c., ponieważ pozwani zobowiązali się sprzedać nieruchomości powodowej spółce pod warunkiem, że będą oni prawomocnie wpisani w księgach jako użytkownicy wieczyści przedmiotowych nieruchomości. Skoro jednak pozwani nie wypełnili tego postanowienia w określonym terminie, powodowa spółka nabyła prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej i żądania zapłaty podwójnego zadatku. Poza tym Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska pozwanych, jakoby powodowa spółka miała obowiązek przyjąć zaoferowane jej za zgodą i wiedzą pozwanych świadczenie od osoby trzeciej, albowiem w rozpoznawanej sprawie nie znajduje zastosowania zasada wyrażona w art. 356 § 1 k.c., według której na dłużniku nie spoczywa obowiązek osobistego spełnienia świadczenia. Ma ona bowiem zastosowanie tylko wówczas, gdy nic innego nie wynika z treści czynności prawnej, ustawy lub właściwości świadczenia. Tymczasem, choć w umowie przedwstępnej nie nałożono wprost na pozwanych obowiązku osobistego wykonania zobowiązania, to jednak wniosek taki płynie z analizy postanowień umowy.

Rozpoznając kasację, Sąd Najwyższy w pełni podzielił zapatrywanie Sądu Apelacyjnego, rozszerzając znacznie argumentację rozstrzygnięcia. Zdaniem Sądu Najwyższego wpłata przez powodową spółkę na rachunek pozwanych kwoty 5.990.380 zł dokonana została niewątpliwie tytułem zadatku w rozumieniu art. 394 § 1 k.c.¹ Jeśli bowiem postanowienia umowy są formułowane jednoznacznie, inne ich rozumienie niż wynika

¹ Dopuszczalność zastrzeżenia zadatku w umowie przedwstępnej nie budzi wątpliwości w doktrynie i orzecznictwie. Por. zwłaszcza M. Krąjowski, *Umowa przedwstępna*, Warszawa 2000, s. 169 i nast.; A. Olejniczak, *System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. E. Łętowska, Warszawa 2006, s. 922 i nast. oraz Cz. Żuława ska, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga trzecia: *Zobowiązania*, t. I, Warszawa 2009, s. 229, a także wyrok SN z 30 maja 1957 r., 4CR-571/57 (OSP 1958, poz. 226) z glosą J. Skąpskiego; wyrok SN z 10 października 1961 r., 3 CO-23/61 (OSP 1963, poz. 107) z glosą J. Gwiązdomorskiego; wyrok SN z 30 stycznia 2004 r., I CK-129/03 (Biuletyn Sądu Najwyższego 2004, nr 10, s. 33); wyrok SN z 21 maja 2005 r., V CK-577/04 (PUG 2006, nr 8, s. 32). Jednakże pewne wątpliwości pojawiły się w wyroku SN z 18 maja 2000 r., III CKN-245/00 (Gazeta Prawna z 2003 r., nr 92, s. 19). Według zaś wyroku SN z 16 grudnia 2003 r., II CK-335/2002, z glosą R. Pabisa (Rejent 2005, nr 7-8, s. 144 i nast.) „zadek może być też zabezpieczeniem zawarcia umowy w trybie negocjacji, który podlega zwrotowi na warunkach ustalonych przepisami kodeksu cywilnego”. Tu nasuwa się raczej konstrukcja wadium, a nie zadatku.

z reguł językowych dopuścić można tylko wyjątkowo, gdy przemawiają za tym ważne względy podyktowane okolicznościami towarzyszącymi zawarciu i ewentualnie wykonaniu umowy. Żadne zaś szczególne okoliczności nie towarzyszyły spornej umowie przedwstępnej. Brak też podstaw do tego, aby dyspozycje zawarte w tej umowie, dotyczące zadatku, uznać za sprzeczne z właściwymi przepisami, zwłaszcza z art. 394 k.c.

II. Należy zgodzić się z poglądem Sądu Najwyższego, że skoro zadatek powinien być dany przy zawarciu umowy, kwota wręczona kontrahentowi po zawarciu umowy w zasadzie nie może być uważana za zadatek². Z art. 394 § 1 k.c. wynika jednak wyraźnie, że przepis ten ma charakter dyspozytywny, nie jest więc wykluczone, aby strony ustaliły w umowie, że kwota mająca stanowić zadatek zostanie przekazana kontrahentowi w uzgodnionym terminie, już po zawarciu umowy, przelewem na wskazany rachunek bankowy. Wykluczenie takiej możliwości, zwłaszcza przy zadatku większej wartości, narażałoby strony na niepotrzebne utrudnienia związane z bezpieczeństwem transakcji. Uchybiałoby też wymaganiom art. 22 ustawy z 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej³ o konieczności dokonywania rozliczeń związanych z działalnością gospodarczą za pośrednictwem rachunku bankowego przedsiębiorcy. W komentowanej sprawie wyraźną intencją stron było, aby powodowa spółka dokonała przelewu zadatku na rachunek bankowy pozwanych.

W doktrynie dyspozytywny charakter art. 394 § 1 k.c. nie budzi wątpliwości, podobnie jak i „realna natura” zadatku⁴. Nie wystarczy zatem uzgodnienie zadatku, potrzebne jest „wręczenie” jego przedmiotu. Według dominującego poglądu w zakresie czynności realnych wręczenie pieniędzy (rzeczy) niekoniecznie musi nastąpić wraz ze złożeniem stosownego oświadczenia woli, zobowiązany może dokonać tego później, byleby

² Por. też wyrok SN z 7 października 1999 r., I CKN-262/98 (OSNC 2000, nr 4, poz. 71).

³ Dz.U. z 2007 r., Nr 155, poz. 1095 ze zm.

⁴ Por. zwłaszcza S. Grzybowski, *System prawa cywilnego – część ogólna*, t. I, Ossolineum 1974, s. 482 i nast.; W. Czachórski, *Prawo zobowiązań w zarysie*, Warszawa 1968, s. 214 i nast.; Z. Radwański, *System prawa cywilnego, Prawo zobowiązań – część ogólna*, Ossolineum 1981, s. 459 i nast.; A. Olejniczak, *System prawa prywatnego...*, s. 911 i nast. oraz Cz. Żuławska, *Komentarz...*, s. 228 i nast.

w związku ze złożonym uprzednio oświadczeniem woli⁵. Strony współkonstruujące umowę same bowiem decydują o tym, jak długo trwać będzie proces jej zawierania i kiedy dojdzie do ostatecznego wyczerpania koniecznych elementów stanu faktycznego czynności prawnej. Umowa w ogóle nie dojdzie do skutku, jeśli mimo zastrzeżenia zadatku nie zostanie on wypłacony (wręczony) od razu lub w wyznaczonym terminie, zgodnie z wolą stron.

III. Trzeba też zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, że skutki prawne zastrzeżenia zadatku w przedmiotowej umowie mieszczą się zasadniczo w granicach dyspozycji art. 394 § 1 k.c. W szczególności strony nie nadały temu zastrzeżeniu odmiennego znaczenia, skoro wyraźnie postanowiły, że powodowa spółka może według swego wyboru żądać niezwłocznego zwrotu zadatku w podwójnej wysokości albo dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej, jeśli nie dojdzie do dobrowolnego jej zawarcia ze względu na okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą wyłącznie pozwani. Powodowa spółka skorzystała z pierwszego z tych uprawnień, żądając, w związku z odstąpieniem od umowy przedwstępnej, zapłaty podwójnego zadatku. W istocie podstawowym wątkiem sporu okazał się charakter okoliczności stojących na przeszkodzie w zawarciu umowy przyrzeczonej.

Strony zastrzegły w umowie przedwstępnej, że jeżeli pozwani nie dostarczą wypisów z księgi wieczystej w określonym terminie, będzie to okoliczność, za którą wyłączną odpowiedzialność poniosą pozwani. Trafnym zdaniem Sądu Najwyższego pozwani przyjęli odpowiedzialność za niewykonanie umowy przedwstępnej w szerszym zakresie, niż wynika to z art. 471 k.c. Tak radykalne rozszerzenie przedmiotowych granic odpowiedzialności nie pozostaje jednak w sprzeczności z art. 473 § 1 k.c., w świetle którego dłużnik może dobrowolnie przyjąć odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z powodu oznaczonych okoliczności, za które na mocy ustawy odpowiedzialności

⁵ Por. zwłaszcza Z. Radwański, *System prawa prywatnego, Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2002, s. 183; A. Olejniczak, *System prawa prywatnego...*, s. 921-922 oraz P. Drapała, *Glosa do wyroku SN z 7 października 1999 r., I CKN-262/98*, *Radca Prawny* 2001, nr 1, s. 143.

nie ponosi. Według Sądu Najwyższego taka surowsza odpowiedzialność była, mając na uwadze okoliczności towarzyszące zawarciu umowy przedwstępnej, w pełni uzasadniona w spornej sprawie. Powodowa spółka przekazała bowiem pozwanym znaczną kwotę tytułem zadatku w sytuacji, gdy zobowiązali się oni do przeniesienia na nią prawa do nieruchomości, które w chwili zawierania umowy przedwstępnej i przekazywania zadatku jeszcze im nie przysługiwało. Strony zatem w pełni świadomie potraktowały niewykonanie tego obowiązku jako okoliczność niezależną od winy pozwanych. Dlatego nie można było także uznać za zasadny zarzut naruszenia art. 5 k.c., jakoby – tak jak sugerowali pozwani – powyższe rozszerzenie odpowiedzialności pozostawało w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, a w konsekwencji żądanie zwrotu podwójnego zadatku prowadziło do nadużycia prawa podmiotowego ze strony powodowej spółki. Z drugiej strony brak było dostatecznych podstaw do stwierdzenia, że niezawarcie umowy przyrzeczonej spowodowane zostało okolicznościami, za które spółka ta ponosi odpowiedzialność. W szczególności mogła ona oczekiwać dostarczenia wypisów z ksiąg wieczystych potwierdzających prawo wieczystego użytkowania nieruchomości z odpowiednim wyprzedzeniem, aby następnie starać się o stosowne zezwolenie administracyjne na ich nabycie. Dlatego nie można było zakładać, aby niewystąpienie o zezwolenie potrzebne powodowej spółce było okolicznością, która doprowadziła do niezawarcia umowy finalnej.

Według dominującego poglądu typowy zadatek pełni przede wszystkim funkcję zabezpieczająco-odszkodowawczą, ułatwiając wierzycielowi (ryczałt) dochodzenie odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązania. Stąd przepisy art. 394 k.c. traktuje się jako *lex specialis* względem ogólnego unormowania odszkodowawczej odpowiedzialności kontraktowej z art. 471 i nast. k.c. Twierdzi się wręcz, że zadatek stanowi surogat odszkodowania⁶. Szczególne skutki zadatku aktualizują się w razie niewykonania umowy przez dłużnika z powodu okoliczności, za które ponosi on wyłączną

⁶ Por. zwłaszcza A. O h a n o w i c z, J. G ó r s k i, *Zarys prawa zobowiązań*, Warszawa 1970, s. 106; Z. R a d w a Ń s k i, *System prawa prywatnego...*, s. 462; P. M a c h n i k o w s k i, *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 626 oraz A. O l e j n i c z a k, *System prawa prywatnego...*, s. 925-927. Według Cz. Ż u ł a w s k i e j (*Komentarz...*, s. 233) zadatek stanowi jednak całkowicie niezależną od odszkodowania (szczególną) sankcję majątkową za niewykonanie umowy.

odpowiedzialność. Wzmocnienie sytuacji prawnej wierzyciela polega zatem na modyfikacji ogólnych reguł odpowiedzialności kontraktowej, zwłaszcza że wierzyciel nie ma obowiązku wykazywania poniesionej szkody i jej wysokości, nie musi też wyznaczać terminu dodatkowego, wolno mu od razu odstąpić od umowy i zatrzymać zadatek albo żądać zapłaty podwójnego zadatku. W rezultacie zobowiązany może ponieść odpowiedzialność w większym rozmiarze niż wynosi szkoda, a nawet mimo braku szkody. Z uwagi na dyspozytywny charakter art. 394 k.c. dopuszcza się odmienne ukształtowanie skutków zastrzeżenia zadatku⁷. Zasada swobody kontraktowej uzasadnia bowiem możliwość ograniczenia lub rozszerzenia reżimu odpowiedzialności zobowiązanego. W odniesieniu do zadatku dawanego przy umowie przedwstępnej dawniej były niepewności, czy stronom w ogóle wolno zastrzec zadatek w oderwaniu od granic ujemnego interesu umowy⁸. Obecnie nie ma już z tym żadnych wątpliwości, skoro znowelizowany (2003 r.) art. 390 § 1 k.c. wyraźnie stwierdza, że strony mogą odmiennie określić zakres odszkodowania z tytułu uchylecia się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Tak właśnie dzieje się zazwyczaj w przypadku zastrzeżenia zadatku.

Za sprzeczne z właściwościami (naturą stosunku) uznaje się zastrzeżenie zadatku przewyższającego wartość należnego świadczenia⁹. Nie jest jednak dostatecznie jasne, czy stronom wolno zmodyfikować zakres

⁷ Por. zwłaszcza M. K r a j e w s k i, *Umowa...*, s. 171; A. O l e j n i c z a k, *System prawa prywatnego...*, s. 927 i nast. oraz Cz. Ż u ł a w s k a, *Komentarz...*, s. 222.

⁸ W dawniejszej literaturze kwestionowano zastrzeżenie zadatku w umowie przedwstępnej w wysokości przekraczającej ujemny interes umowy. Por. zwłaszcza J. G w i a z d o m o r s k i, *Glosa do wyroku SN z 10 października 1961 r.*, 3 CO-23/61, OSNC 1962, nr 3, poz. 117 oraz F. B ł a h u t a, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 1970, s. 930. Przeciwko takiemu stanowisku opowiedział się jednak E. G n i e w e k, *Z problematyki prawnej umów przedwstępnych*, *Nowe Prawo* 1970, nr 7-8, s. 1051 i nast.; A. M a c i a g, *Odpowiedzialność odszkodowawcza dłużnika z umowy przedwstępnej*, *Palestra* 1981, nr 5, s. 35 i nast. oraz K. K r a j e w s k i, *Umowa...*, s. 170-171.

⁹ Tak zwłaszcza A. O l e j n i c z a k, *System prawa prywatnego...*, s. 924; Cz. Ż u ł a w s k a, *Komentarz...*, s. 228 oraz W. P o p i o ł e k, *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2008, s. 1166. W literaturze i orzecznictwie zastrzeżenie zadatku rozpatruje się w kategoriach obejścia prawa, jeśli jego wysokość sięga wysokości ceny za nieruchomości, która ma być wydana przed zawarciem finalnego aktu notarialnego. Por. zwłaszcza Z. R a d w a Ń s k i, *System prawa prywatnego...*, s. 417; M. K r a j e w s k i, *Umowa...*, s. 471-472 oraz A. O l e j n i c z a k, *System prawa prywatnego...*, s. 924.

okoliczności warunkujących odpowiedzialność. Stosownie do art. 394 k.c. w razie niewykonania umowy (uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej) przez jedną ze stron druga strona może od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeśli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej jednak odpada, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. W literaturze dopuszczono możliwość odmiennego uregulowania w umowie zakresu sytuacji, w których wierzyciel może zatrzymać przedmiot zadatku albo żądać zapłaty sumy dwukrotnie wyższej¹⁰. Na ogół przywołuje się tu granice wyznaczone ogólnymi regułami odpowiedzialności odszkodowawczej (art. 471 i nast. k.c.). Tak też postąpił Sąd Najwyższy w komentowanej sprawie, odwołując się do art. 473 k.c. W konsekwencji nic nie stoi na przeszkodzie nadaniu odpowiedzialności z tytułu zadatku charakteru odpowiedzialności na zasadzie ryzyka. Odnosnie do rozkładu ciężaru dowodu zaistnienia dodatkowych okoliczności uzasadniających odpowiedzialność (lub ich brak) przy żądaniu zwrotu zadatku albo zapłaty sumy dwukrotnie wyższej wskazuje się na unormowanie art. 6 k.c.

Nie ma zatem przeszkód, aby jedna ze stron (bądź nawet obie) przyjęła na siebie ryzyko wydarzeń, jakie mogą jej uniemożliwić wykonanie umowy¹¹. W przypadku umowy przedwstępnej odpowiedzialnością zatem objąć można tylko tradycyjne „uchylenie się” od zawarcia umowy przyrzeczonej, ale także i zaistnienia takich przyczyn niezawarcia umowy, które nie zależą bezpośrednio od samego zobowiązanego. Wydaje się jednak, że modyfikacja zobowiązania zmierzająca do przekreślenia kodeksowej zasady, że o zatrzymaniu zadatku albo o żądaniu sumy dwukrotnie wyższej przesądzają tylko okoliczności, za które zobowiązany ponosi wyłączną odpowiedzialność, sprzeczna byłaby z naturą instytucji zadatku. W szczególności za bezskuteczną uznać trzeba klauzulę w sprawie zadatku przewidującą jego zatrzymanie albo żądanie sumy dwukrotnie wyższej w wypadku, gdy wykonanie umowy (zawarcie umowy przyrzeczonej)

¹⁰ Por. zwłaszcza A. Olejniczak, *System prawa prywatnego...*, s. 925; Cz. Żuławska, *Komentarz...*, s. 232 oraz W. Popiołek, *Kodeks cywilny...*, s. 1167.

¹¹ Tak właśnie Cz. Żuławska, *Komentarz...*, s. 232.

stanie się niemożliwe z powodu okoliczności, za które żadna ze stron nie może ponosić odpowiedzialności (obiektywna niemożliwość świadczenia). Z art. 473 k.c. wynika, że strony modyfikujące przesłanki odpowiedzialności kontraktowej powinny stosownie oznaczyć dodatkowe (pozaustawowe) okoliczności obciążające dłużnika. W piśmiennictwie dopuszcza się możliwość objęcia tą odpowiedzialnością także okoliczności przypadkowych, nawet siły wyższej¹². Ogólne stwierdzenie o odpowiedzialności „bez względu na przyczyny” nie jest jednak wystarczające¹³. W komentowanej sprawie pozwani zobowiązali się do dostarczenia powodowej spółce w określonym terminie wypisów z ksiąg wieczystych potwierdzających prawa do nieruchomości. Niewątpliwie stronom nie chodziło o jakiś dodatkowy obowiązek z umowy przedwstępnej (w uzasadnieniu wyroku brak co do tego danych), lecz o powinność przygotowawczą z zakresu obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej. Wypis z księgi wieczystej wskazujący na nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przesądzać miał w istocie o zdolności pozwanych do zawarcia w pełni skutecznej umowy o przeniesienie tego prawa na powodową spółkę. Problem dotyczy zatem bezpośrednio obowiązku wykonania umowy przedwstępnej. Świadczenie z umowy przedwstępnej polega bowiem nie tyle na samym złożeniu stosownego oświadczenia woli, ile na doprowadzeniu do ważnej i w pełni skutecznej (w świetle celów transakcji) umowy finalnej¹⁴. Do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości (art. 237 k.c.). Wymaga się formy aktu notarialnego. Dla zaistnienia zaś skutku rozporządzającego w postaci przeniesienia prawa na nabywcę niezbędne jest, aby uprzednio przysługiwało ono zbywcy. Ze względu na następstwa prawne umowy zawartej z osobą nieuprawnioną zobowiązanie z umowy przedwstępnej okazało się niewykonalne. W rezultacie brak prawa użytkowania wieczystego po stronie pozwa-

¹² Por. zwłaszcza M. Piekarski, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 1972, s. 1167; K. Zagrobelny, *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2006, s. 809; T. Wiśniewski, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga trzecia: *Zobowiązania*, t. I, Warszawa 2009, s. 722.

¹³ Por. wyrok SN z dnia 29 marca 1949 r., Wa-286/48 (Demokratyczny Przegląd Prawniczy 1950, nr 1, s. 57).

¹⁴ Por. M. Krąkowski, *Umowa...*, s. 60 i nast.

nych, odpowiednio udokumentowanego, w przewidzianym terminie uznać należy za uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej w rozumieniu art. 390 k.c.

Odrębną kwestią jest ocena, czy pozwani rzeczywiście odpowiadają za taki stan rzeczy. W uzasadnieniu do komentowanego wyroku nie ujawniono – niestety – przyczyn, z których pozwany nie udało się nabyć prawa wieczystego użytkowania nieruchomości od osoby trzeciej. Są one jednak istotne dla oceny możliwości wykonania umowy przedwstępnej, skoro sama ta osoba trzecia zaoferowała sprzedaż prawa użytkowania bezpośrednio powodowej spółce. Widocznie zdaniem Sądu Najwyższego nie wymagały one wyjaśnienia z uwagi na szerokie granice odpowiedzialności pozwanych za niezawarcie umowy przyrzeczonej, wyznaczone zastrzeżeniem stron, że brak potwierdzenia wpisu prawa do księgi wieczystej w terminie równoznaczny będzie z okolicznościami, za które wyłączną odpowiedzialność ponoszą pozwani. W szczególności nie jest dostatecznie jasne, czy pozwani podjęli jakieś realne starania zmierzające do nabycia prawa użytkowania od Korporacji, a jeśli tak, to dlaczego nie doprowadzili do zawarcia tak doniosłej dla nich transakcji? Wydaje się, że powinno było dojść do wyjaśnienia tej kwestii, nie tylko ze względu na podnoszony w apelacji i kasacji zarzut naruszenia art. 5 k.c., ale także i ze względu na przejrzystość materiału dowodowego w sprawie. Wprawdzie bezpośrednim powodem niezawarcia umowy przyrzeczonej był brak obiecanego przez pozwanych prawa użytkowania wieczystego, ale łatwiej byłoby zrozumieć całą sytuację, gdyby doszło do wyjaśnienia, dlaczego tak się stało. Wykluczyć trzeba jednak (co najmniej formalnie) zdarzenie wyczerpujące znamiona zmywy osoby trzeciej z powodową spółką na szkodę pozwanych, skoro z ustaleń sądów wszystkich instancji wynika, że powodowa spółka nie przyczyniła się do zaistniałej przeszkody. Sytuacja przedstawiałaby się zupełnie inaczej, gdyby do niezawarcia umowy przyczyniła się pośrednio osoba trzecia. Należałoby wtedy zbadać co najmniej to, czy i na ile zobowiązany do zawarcia umowy przyrzeczonej odpowiada za jej zachowanie. Ewentualny dowód w tym zakresie obciążał jednak pozwanych dłużników, a nie powodową spółkę.

Wyrażonego w art. 390 § 1 k.c. zwrotu „jeżeli strona zobowiązana uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej (...)” nie można rozumieć dosłownie, zwłaszcza tak, że liczą się tylko przypadki, w których strona

„uchylająca się” postępuje celowo z zamiarem niewykonania zobowiązania albo też popada w niedbalstwo. Zaznaczył się bowiem pogląd, że strony mogą zmodyfikować przesłanki także odszkodowawczej odpowiedzialności za niezawarcie umowy przyrzeczonej, wykraczając poza granice winy, na zasadzie art. 473 k.c.¹⁵ Dlatego za dopuszczalną uznać trzeba umowę przedwstępną, w której strona przyjmie odpowiedzialność za niemożliwość zawarcia umowy przyrzeczonej z powodu zaistnienia przeszkód całkowicie od niej niezależnych, kreującą odpowiedzialność typu gwarancyjnego¹⁶. Tak rozszerzona odpowiedzialność prowadzić może nawet do zupełnej eliminacji możliwości realnego zaistnienia przypadku niezawarcia umowy finalnej wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, pociągającego upadek obowiązku zapłaty podwójnego zadatku (art. 394 § 3 zd. 2 k.c.). W analizowanej sprawie zastrzeżenie umowne, według którego brak potwierdzenia wpisu prawa do księgi wieczystej w zakreślonym terminie stanowić będzie okoliczność objętą wyłączną odpowiedzialnością pozwanych, wykreowało takie właśnie nienaturalne następstwo, tym bardziej że obie strony, zastrzegając zadatek w znacznej wysokości, wiedziały, że pozwani nie są dysponentami prawa wieczystego użytkowania oferowanych nieruchomości. W praktyce umów przedwstępnych zawieranych z zastrzeżeniem zadatku okoliczność uprzedniego nabycia prawa sprzedającego czy uzyskania zezwolenia administracyjnego przez kupującego stanowi na ogół przedmiot warunku (art. 89 k.c.) albo wchodzi w zakres okoliczności, za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi. W szczególności zawarcie umowy sprzedaży finalnej powiązane bywa niekiedy z inną transakcją, np. zależy od uprzedniego zbycia przez kupującego własnej nieruchomości (mieszkania) w celu uzyskania niezbędnych środków finansowych¹⁷. W przedmiotowej sprawie brak było – niestety – podstaw do przyjęcia

¹⁵ Por. zwłaszcza M. K r a j e w s k i, *Umowa...*, s. 147-148.

¹⁶ Por. w odniesieniu do zastrzeżenia typowej odpowiedzialności odszkodowawczej M. P i e k a r s k i, *Kodeks...*, s. 1167; W. P o p i o ł e k, *Kodeks cywilny...*, s. 1128; W. Z a g r o b e l n y, *Kodeks...*, s. 809 oraz B. C z e c h, *Kodeks cywilny. Praktyczny komentarz z orzecnictwem*, Warszawa 2005, s. 114.

¹⁷ Por. zwłaszcza M. T e n e b a u m, *Instytucja zadatku w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 2008, s. 314, a także wyrok SN z 23 lutego 2001 r., II CKN-314/99 (Legalis).

którejkolwiek z tych konstrukcji. W konsekwencji, jeżeli należyte spełnienie świadczenia z umowy przedwstępnej stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, odpada zastosowanie art. 475 k.c., aktualizuje się natomiast roszczenie odszkodowawcze (art. 471 k.c.), a w przypadku zadatku uprawniony może od umowy odstąpić i otrzymany zadek zachować albo żądać sumy dwukrotnie wyższej (art. 394 § 1 k.c.)¹⁸.

IV. Nie wydaje się trafne spostrzeżenie Sądu Najwyższego zawarte w glosowanym wyroku, że jeśli strony nie zastrzegły w umowie przedwstępnej osobistego spełnienia świadczenia przez zobowiązanego do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, wierzyciel nie może w zasadzie odmówić przyjęcia świadczenia z niej wynikającego zaofiarowanego przez osobę trzecią (art. 356 § 1 k.c.). Nie całkiem jasno przedstawia się też stanowisko, że powodowa spółka mogła *in casu* odmówić przyjęcia zastępczego oświadczenia względem wynikającego z umowy przedwstępnej zaproponowanego przez osobę trzecią z uwagi na znaczne spóźnienie w jego złożeniu. Zdaniem Sądu Najwyższego „przy ocenie czy chodzi o takie samo oświadczenie woli należy brać pod uwagę nie tylko to, czy prowadzi ono do zawarcia umowy jaką przyrzekł zawrzeć dłużnik, ale czy taka umowa dojdzie do skutku na warunkach uzgodnionych w umowie przedwstępnej, między innymi czy wymagane oświadczenie woli zostanie złożone do końca terminu przewidzianego dla jego złożenia (...), skoro jednak do 30 kwietnia 1999 r. pozwani nie dostarczyli wymaganych wypisów z ksiąg wieczystych, ani Korporacja (...) nie zaofiarowała spełnienia świadczenia w postaci złożenia stosownego oświadczenia woli (...) powodowa spółka nabyła uprawnienie do żądania zapłaty zadatku w podwójnej wysokości”.

Stosownie do art. 356 § 1 k.c. wierzyciel może żądać osobistego świadczenia dłużnika tylko wtedy, gdy to wynika z treści czynności prawnej, z ustawy albo z właściwości świadczenia. Jeżeli świadczenie niepieniężne

¹⁸ Por. też wyrok SN z 27 stycznia 2000 r., II CKN-719/98 (Wokanda 2000, nr 5, s. 7) dotyczący jednak bezpośrednio wypadku niemożliwości świadczenia z art. 475 § 1 k.c., za którą żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, powodującego wygaśnięcie obowiązku zapłaty sumy dwukrotnie wyższej, mimo niewykonania umowy przedwstępnej.

nie ma charakteru osobistego, może zostać spełnione zarówno przez przedstawiciela (pełnomocnika), jak i przez każdą osobę trzecią, nawet działającą bez wiedzy dłużnika. Nie ma żadnych przeszkód, aby inna osoba złożyła oświadczenie woli w zastępstwie zobowiązanego z umowy przedwstępnej, działając w charakterze jego przedstawiciela. Brak zaś dostatecznych podstaw do takiego zastępstwa, aby osoba trzecia, działając we własnym imieniu, mogła skutecznie wyręczyć dłużnika w zakresie ciążącego na nim obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stoi temu na przeszkodzie właściwość świadczenia. Według umacniającego się poglądu doktryny, kontrakt zawarty z osobą trzecią nie jest tym samym kontraktem, do zawarcia którego zobowiązano się w umowie przedwstępnej; bez odpowiednich zmian podmiotowych nie można go uznać za wykonanie zobowiązania z umowy przedwstępnej¹⁹. Przejaw woli osoby ma wyraźnie indywidualny charakter. Nie bez znaczenia jest też element zaufania, doniosły choćby z punktu widzenia skuteczności cudzego oświadczenia woli. Sytuację komplikuje dodatkowo wynikająca z art. 396 § 1 k.c. możliwość wyręczenia dłużnika bez jego wiedzy, a nawet wbrew jego woli, podczas gdy przy wykonywaniu umowy przedwstępnej liczy się (zwalniające) zaciągnięcie zobowiązania finalnego. Z faktycznego, a nie z obligacyjnego punktu widzenia, zawarcie umowy z inną osobą może mieć jednak wpływ na losy umowy przedwstępnej, zwłaszcza gdy strony wiąże umowa sprzedaży rzeczy, której sprzedawca nie jest właścicielem, a kupujący zgodzi się (dobrowolnie) na zawarcie umowy przenoszącej własność bezpośrednio z osobą trzecią uprawnioną z tytułu własności. W konsekwencji powodowa spółka mogła odmówić zawarcia umowy finalnej z działającą na rzecz pozwanych osobą trzecią, tym bardziej że złożona przez tę osobę oferta była spóźniona. Nie przekonuje jednak argument Sądu Najwyższego, według którego wymóg złożenia koniecznego oświadczenia woli w określonym terminie należy do okoliczności przesądzających o tym, że zastępcze oświadczenie woli staje się takim samym oświadczeniem, do jakiego zobowiązany został pierwotnie sam dłużnik. Niewątpliwie zachowanie przewidzianego terminu jest doniosłe dla wykonania zobowiązania, ale nie przesądza o jego tożsamości. Tu decydują raczej okoliczności przedmiotowe.

¹⁹ Por. zwłaszcza M. K r a j e w s k i, *Umowa...*, s. 118-119 oraz A. Ł u p s z a k - Z a j ą c, *Realizacja roszczenia o zawarcie umowy*, Warszawa 2005, s. 139-140.

W świetle powyższego nasuwa się problem ewentualnego zastosowania art. 357¹ k.c. w zakresie realizacji zobowiązania z umowy przedwstępnej. Wprawdzie w piśmiennictwie dopuszcza się taką możliwość²⁰, ale w komentowanej sprawie pozwani w ogóle nie mieli jakichkolwiek szans na skuteczne odwołanie się do klauzuli *rebus sic stantibus* ze względu na zupełny brak podstaw faktycznych. Pośród przesłanek zastosowania art. 357¹ k.c. podstawowe znaczenie ma bowiem „nadzwyczajna zmiana stosunków” grożąca nadmiernymi trudnościami albo rażącą stratą, której strony „nie przewidywały” przy zawarciu umowy. W sprawie rozstrzygniętej glosowanym wyrokiem doszło zaś do zwykłej niemożliwości świadczenia, za którą odpowiedzialność ponoszą pozwani. Dodatkowo należy podnieść, że inaczej niż w przypadku kary umownej, w odniesieniu do żądania zapłaty podwójnego zadatku wykluczone jest jakiegokolwiek miarkowanie jego wysokości.

W zakończeniu nasuwa się krytyczna uwaga co do pominięcia przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku kwestii zarzutu naruszenia przez pozwanych art. 5 k.c. Jest to o tyle istotne, że *in casu* rozszerzenie zabezpieczonej zadatkami odpowiedzialności z tytułu umowy przedwstępnej aż do granic odpowiedzialności gwarancyjnej (za rezultat) było co najmniej lekkomyślne ze strony pozwanych, zwłaszcza jeżeli wykonanie zobowiązania zależało od stanowiska (intencji) osoby trzeciej²¹. Na tym tle nieco inaczej przedstawia się też kwestia rzeczywistych przyczyn niezawarcia umowy przyrzeczonej, niż przyjął Sąd Najwyższy, uznając, że nie ma on żadnego znaczenia, skoro mieszczą się one w granicach okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą pozwani. Z uzasadnienia kasacji wynika zaś, że Sąd Apelacyjny nie uwzględnił zarzutu z art. 5 k.c., uznając, że „roszczenie powodowej spółki o zwrot zadatku w podwójnej

²⁰ Por. zwłaszcza M. Wrzolek-Romańczuk, *Umowa przedwstępna*, Warszawa 1998, s. 91 i nast., A. Łupszak-Zajac, *Realizacja...*, s. 143 oraz M. Krąjewski, *Umowa...*, s. 117.

²¹ Por. R. Longchamps de Berier, *Zobowiązania*, oprac. J. Górski, Poznań 1948, s. 185; Z. Radwański, *System prawa prywatnego...*, s. 461; Cz. Żuławska, *Komentarz...*, s. 234 oraz A. Olejniczak, *System prawa prywatnego...*, s. 927, a także wyroki SN z 30 listopada 1937 r., C II-1773/37 (OSN 1938, poz. 412), z 18 maja 2002 r., III CKN-245/00 (Lex Polonica 360994) oraz z 13 lutego 2002 r., IV CKN-672/01 (OSNC 2003, nr 1, poz. 10).

wysokości nie może stanowić nadużycia prawa podmiotowego, ponieważ jest wykonywaniem prawa związanego z realizacją uprawnień wynikających z umowy²². Do nadużycia prawa podmiotowego w razie jego realizacji w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego może dojść właśnie w warunkach naruszenia norm moralnych bądź obyczajowych w nietypowych dla danego stosunku prawnego okolicznościach (nadużycie zaufania, zmowa, (...), zwłaszcza że ze sprawy nie wynika, aby pozwani w jakiś „nieczysty” sposób przyczynili się do zaistniałej sytuacji, natomiast – jak wyżej wykazano – w inny sposób nie da się ich uchronić przed dotkliwymi skutkami zapłaty stosunkowo wysokiej sumy pieniężnej. W orzecznictwie znane są przypadki zastosowania art. 5 k.c. w odniesieniu do odstąpienia (wypowiedzenia) umowy²², dochodzenia zapłaty sumy wynikającej z gwarancji bankowej²³ czy żądania lichwiarskich odsetek²⁴. Wykluczono jednak możliwość domagania się w oparciu o art. 5 k.c. obniżenia kary umownej²⁵. Związany wyłącznie ze sposobem wykonywania prawa podmiotowego zarzut z art. 5 k.c. uzasadnia jedynie tymczasową i na ogół tylko częściową korekturę skutków zobowiązania, oddalenie powództwa nie oznacza bynajmniej pozbawienia powoda przyśługującego mu prawa, które może być dochodzone w późniejszym czasie, gdy wyjdą na jaw nowe okoliczności. Nie można jednak przesądzać o dopuszczalności zastosowania art. 5 k.c. w komentowanej sprawie bez wyjaśnienia całokształtu okoliczności towarzyszących podniesieniu zarzutu na podstawie tego przepisu.

*Dr hab. prof. UEK Ryszard Szostak
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie*

²² Por. wyrok SN z 9 marca 1988 r., II CR-365/87 (OSP 1989, nr 6, poz. 270), odmiennie wyrok SN z 6 marca 2002 r., V CKN-852/00 (niepubl.).

²³ Por. wyrok SN z 25 stycznia 1995 r., III CRN-70/94 (OSN 1995, nr 5, poz. 86) z glosą M. Litwińskiej (PPH 1996, nr 3, s. 72) oraz wyrok SN z 28 października 1997 r., III CKN-92/97 (niepubl.), a także W. Popiołek, *Kodeks cywilny...*, s. 60.

²⁴ Por. T. Justyński, *Nadużycie prawa w polskim prawie cywilnym*, Kraków 2000, s. 213 oraz powołane tam orzecznictwo.

²⁵ Wyrok z 22 maja 2002 r., I CKN-1567/99 (OSNC 2003, nr 7-8, poz. 109), z aprobowaną glosą T. Justyńskiego (PiP 2004, nr 3, s. 128).