

Znaczenie celu umowy przy ocenie przyczyny niewykonania zobowiązania z umowy przedwstępnej zabezpieczonej zadatkiem

Wstęp

Dla oceny skutków niewykonania zobowiązania przez jedną ze stron umowy, przy zawarciu której wręczony został przedmiot zadatku, istotne znaczenie ma przyczyna, która spowodowała niewykonanie zobowiązania. Zgodnie z przepisem art. 394 Kodeksu cywilnego¹, w braku odmiennego postanowienia umowy albo zwyczaju, jeżeli do niewykonania zobowiązania doszło z powodu okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi wyłącznie jedna ze stron umowy, druga strona jest uprawniona do tego, by od umowy odstąpić i otrzymany przedmiot zadatku zatrzymać, a jeżeli sama go dała – żeby żądać sumy dwukrotnie wyższej (art. 394 § 1 k.c. w zw. z § 3). Natomiast w przypadku, gdy do niewykonania umowy doszło z powodu okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą bądź obie strony bądź też odpowiedzialności nie ponosi żadna z nich, przedmiot zadatku podlega zwrotowi stronie, która go dała, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada (art. 394 § 3 k.c.). Instytucja zadatku zabezpiecza często zawarcie umowy przyrzeczonej, w której świadczenie strony zobowiązanej polega na złożeniu oświadczenia woli stanowiącego element umowy przyrzeczonej. Do tej pory kwestia oceny, z powodu jakich okoliczności nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej nie budziła większych wątpliwości czy problemów ocennych w orzecznictwie. Zagadnienie to nie stanowiło również przedmiotu sporów w literaturze. Jednak w związku z wydaniem przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu, II Wydział Cywilny Odwoławczy wyroku z dnia 12 października 2011 r.², w którym sąd uznał, że „oceniając ewentualne zawinienie każdej ze stron w niezawarcie umowy przyrzeczonej należy dokonać oceny motywacji, która kierowała ich działaniami w kontekście treści i okoliczności zawarcia umowy przedwstępnej”, przedmiotowe zagadnienie warto uczynić przedmiotem pogłębionych rozważań, by udzielić odpowiedzi na pytanie, czy cel zawarcia umowy może odgrywać rolę przy rozstrzyganiu powyższej kwestii.

¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., Kodeks cywilny, Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm. – dalej jako k.c.

² Sygn. akt II Ca 818/11, niepublikowany.

Stan faktyczny i zasadnicze motywy wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 12 października 2011 r.

Stan faktyczny sprawy, w której zapadło wskazane wyżej orzeczenie był następujący. Strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży użytkownika wieczystego gruntu wraz z prawem odrębnej własności znajdujących się na nim budynków (garaży), na mocy której obie strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej. Przy zawarciu umowy przedwstępnej przyszła kupująca³ – spółka prowadząca między innymi działalność developerską – wpłaciła zadatek, a w księgach wieczystych prowadzonych dla gruntu i poszczególnych nieruchomości garażowych wpisano hipotekę umowną łączną kaucyjną dla zabezpieczenia roszczenia o zwrot przedmiotu zadatku w pojedynczej lub podwójnej wysokości wraz z ewentualnymi odsetkami umownymi i kosztami dochodzenia roszczenia. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, którego wypis i wyrys sprzedający przedłożyli kupującej przed zawarciem umowy przedwstępnej razem z koncepcją architektoniczną i odpisami z ksiąg wieczystych, cały teren objęty jest ochroną konserwatorską, przy czym rejon ulicy, przy której położone są rzeczony garaże określono jako wymagający szczególnej uwagi, gdyż stanowi on rejon dawnego cmentarza żydowskiego. W odniesieniu do przedmiotowej działki, którą w części rysunkowej oznaczono jako ciąg pieszy ograniczający przestrzeń dawnego cmentarza żydowskiego, przewidziano wyburzenie znajdujących się na niej garaży i realizację zabudowy obrzeżnej do wysokości 5-6 kondygnacji. Działka ta, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jest położona na terenie przeznaczonym pod funkcje mieszkaniowe i usługi komercyjne. Ze względu na to, że przedmiotowy teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, po zawarciu umowy przedwstępnej kupująca zwróciła się do jednego z przedsiębiorców o przeprowadzenie robót archeologicznych. Przedsiębiorca ten poinformował ją, że cały teren ulicy Gwarnej we Wrocławiu stanowił w przeszłości cmentarz żydowski, czego nie uwzględniono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W efekcie prace archeologiczne nie zostały przeprowadzone. Związek Gmin Wyznaniowych Żydowskich w RP w odpowiedzi na pytanie kupującej poinformował ją, że bez względu na obecną zabudowę terenu i brak śladów naziemnych pozostaje on cmentarzem i nie może zostać wyrażona zgoda na użycie terenu cmentarza na inny cel, aniżeli grzebalny. Kupująca uzyskała także informację z Urzędu Miejskiego, iż w odniesieniu do cmentarza, o którym mowa, nie została wydana decyzja o jego użyciu na inny cel w zakresie przedmiotowej działki w trybie ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych⁴.

W umowie przedwstępnej strony zgodnie postanowiły, że wspólnie ustalą termin zawarcia umowy przyrzeczonej, a gdyby to nie było możliwe, prawo wyznaczenia terminu przyznano kupującej. Postanowiono także, że gdyby kupująca tego nie zrobiła,

³ Dla zachowania zwięzłości terminologicznej i większej przejrzystości językowej w dalszej części opracowania zamiennie używane będzie określenie „kupująca” oraz „sprzedający” (zamiast „przyszli sprzedawcy”).

⁴ Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r., Dz. U. z 2011 r., nr 118, poz. 687 z późn. zm.

prawo do wyznaczenia terminu przechodzi na sprzedających. Sprzedający najpierw zwrócili się o ustalenie daty zawarcia umowy przyrzeczonej, a następnie – korzystając ze wskazanego wyżej uprawnienia – sami wyznaczyli termin jej zawarcia. Kupująca nie stawiała się u notariusza w wyznaczonym terminie, składając oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu – uznane później za nieskuteczne przez sądy obu instancji. Kupująca wskazała, że fakt, iż sporna działka stanowi teren dawnego cmentarza żydowskiego, a nie ograniczającego go ciągu pieszego, uniemożliwia wykorzystanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym, a ponadto byłoby to niemożliwe z uwagi na fakt, że współnikiem kupującej jest spółka, której współnicy są wyznawcami judaizmu, zakazującego takich działań w stosunku do miejsc pochówku. W związku z tym współnicy postanowili wycofać swoją zgodę na zakup nieruchomości (uchwała wyrażająca zgodę na nabycie nieruchomości została już uprzednio podjęta). Sprzedający ponownie wezwali kupującą do zawarcia umowy przyrzeczonej, a po upływie wyznaczonego terminu złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy i zatrzymaniu przedmiotu zadatku. Ponieważ kupująca nie wydała sprzedającym żądanego przez nich oświadczenia wyrażającego zgodę na wykreślenie hipoteki, sprzedający wystąpili z powództwem o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W tym stanie faktycznym Sąd Rejonowy w pierwszej instancji powództwo uwzględnił, natomiast sąd drugiej instancji zmienił zaskarżony wyrok oddalając powództwo. Podstawą orzeczenia Sądu Okręgowego było przyjęcie, że żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej, ponieważ „oceniając ewentualne zawinienie każdej ze stron w niezawarcie umowy przyrzeczonej należy dokonać oceny motywacji, która kierowała ich działaniami w kontekście treści i okoliczności zawarcia umowy przedwstępnej”. Sąd Okręgowy przyjął, że celem umowy przyrzeczonej był zakup nieruchomości w celu dokonania na niej inwestycji budowlanej. Nie podzielił zatem stanowiska Sądu Rejonowego, zgodnie z którym decydujący przy zawarciu umowy przedwstępnej był zamiar nabycia nieruchomości przez kupującą. W konsekwencji sąd odwoławczy uznał, że zgodnym zamiarem stron, wymagającym uwzględnienia przy wykładni umowy było umożliwienie kupującej nabycia gruntu, na którym będzie można wybudować budynek. Jego przewidywane cechy, takie jak metraż, czy wielkość wpłynęły między innymi na ustalenie ceny w umowie przyrzeczonej. Sąd drugiej instancji przyjął, że kluczowe jest ustalenie, czy możliwe było osiągnięcie zakładanego przez strony celu umowy. Zdaniem sądu nie jest możliwe „przeprowadzenie inwestycji budowlanej w sposób i w czasie przewidywanym przez strony przy zawarciu umowy przedwstępnej”. Uznano bowiem, że niezbędne byłoby uzyskanie zezwoleń administracyjnych oraz zgody Gminy Żydowskiej (art. 6 ust. 2 ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych). Sąd Okręgowy podkreślił, że wydanie przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta decyzji o użyciu terenu cmentarnego na inny cel, zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego w trybie art. 6 ust. 1 ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych, jest fakultatywne. Następnie sąd przyjął, że skoro decyzji i zezwoleń wymaganych wskazanymi przepisami nie wydano, „nie ma żadnych

podstaw do przyjmowania, że doszłoby do ich wydania. W szczególności żaden przepis prawny nie nakłada na związek wyznaniowy czy organ administracyjny obowiązku wydania zgody czy decyzji określonej treści. Nie było zatem możliwe przeprowadzenie przez stronę pozwaną prac budowlanych, a zatem cel umowy przedwstępnej w postaci uzyskania gruntu pozwalającego na dokonanie planowanej inwestycji nie mógł zostać osiągnięty” z powodu okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności żadna ze stron. W konsekwencji przedmiot zadatku powinien zostać – zdaniem sądu – zwrócony kupującej, a roszczenie zabezpieczone hipoteką nadal istnieje. W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy przywołał ponadto wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2001 r.⁵, zgodnie z którym w przypadku uzależnienia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości od pozyskania przez kupujących środków na zapłatę ceny ze sprzedaży ich nieruchomości (nawet niewyrażonego wprost w umowie przedwstępnej) i niedokonania sprzedaży nieruchomości kupujących mimo ich starań, zasadne jest przyjęcie, że do niewykonania umowy doszło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi. Sąd Okręgowy przyjął, że analogiczne rozumowanie odnieść można do stanu faktycznego rozpatrywanej sprawy, przyjmując, że obie strony przyjęły ryzyko możliwości wzniesienia budynku na działce będącej przedmiotem transakcji.

Cel umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej w kontekście art. 394 k.c.

Stan faktyczny przedstawionej sprawy zachęca do rozważenia znaczenia celu umowy przy dokonywaniu oceny, czy do niewykonania zobowiązania dochodzi wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą jej strony lub jedna z nich. Przed wszystkim należy jednak rozstrzygnąć, czy w przypadku zabezpieczenia zadatkiem zawarcia umowy przyrzeczonej ewentualnie uwzględniany może być cel umowy przedwstępnej, czy też umowy przyrzeczonej. Wydaje się, że kwestia ta nie została stanowczo rozstrzygnięta w uzasadnieniu opisanego wyżej wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu. Mimo iż w końcowej części uzasadnienia sąd wyraźnie wskazuje na cel umowy przedwstępnej („nie było zatem możliwe prowadzenie przez stronę pozwaną prac budowlanych, a zatem cel umowy przedwstępnej w postaci uzyskania gruntu pozwalającego na dokonanie planowanej inwestycji nie mógł zostać osiągnięty”), to jednak we wcześniejszym fragmencie sąd zdaje się wypowiadać na temat celu umowy przyrzeczonej – „(...) strona pozwana zamierzała kupić przedmiotową nieruchomość w celu dokonania na niej inwestycji budowlanej”.

Podkreślenia wymaga, że cel umowy przedwstępnej nie jest tożsamy z celem umowy przyrzeczonej. W literaturze prawa cywilnego dominujący pogląd wydaje się zakładać, że przez cel stosunku prawnego (analogiczny do celu umowy) należy rozumieć cel dalszy, to jest stan rzeczy, który ma zostać osiągnięty dopiero przez wykonanie zobowią-

⁵ Wyrok SN z dnia 23 lutego 2001 r., II CKN 314/99,LEX nr 52344.

zania⁶. Inaczej rzecz ujmując, chodzi o „stan rzeczy, który ma być zrealizowany w następstwie wykonania uprawnień i obowiązków wynikających z dokonanej czynności prawnej”⁷, „w następstwie spełnionej umowy”⁸. Przy ocenie jak dalekie konsekwencje zrealizowania przez strony ich obowiązków powinny być uwzględniane, zdania są podzielone. Część autorów formułuje wymóg bezpośredniego związku pomiędzy celem a treścią dokonywanej czynności prawnej⁹, inni natomiast są zdania, że do celu stosunku prawnego powinno się zaliczać także pośrednie i odległe następstwa czynności prawnej¹⁰. Panuje przy tym zgoda co do tego, iż cel nie musi być ujęty w treści czynności prawnej¹¹.

Nawet przy aprobachie poglądu, zgodnie z którym cel umowy stanowią także jej dalsze, odległe następstwa, nie sposób przyjąć, że cel umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej jest taki sam, ani że cel umowy przyrzeczonej zawiera się w celu umowy przedwstępnej. Przeczyłoby to sensowi zawierania umów przedwstępnych i ich odrębności. Innymi słowy niezbędne jest uznanie, że jakkolwiek uwzględnieniu podlegają nie tylko bezpośrednie następstwa czynności prawnej, to jednak nie wszystkie odległe skutki zawarcia umowy przyrzeczonej stanowią cel umowy przedwstępnej. W doktrynie przyjmuje się powszechnie, że celem zawarcia umowy przedwstępnej jest zagwarantowanie sobie przez strony możliwości zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy¹², „stworzenie stanu pewności, że określona, projektowana przez strony umowa, zostanie zawarta”¹³. Cel ten jest szczególnie widoczny w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej w formie wymaganej dla zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż spełnienie tego wymogu pozwala na doprowa-

⁶ Z. Radwański, w: red. Z. Radwański, *System Prawa Prywatnego*, t. 2, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2002, s. 222; R. Trzaskowski, *Granice swobody kształtowania treści i celu umów obligacyjnych. Art. 353¹ k.c.*, Kraków 2005, s. 185; K. Bączyk, *Zasada swobody umów w prawie polskim*, w: red. E. Kustra, *Przemiany Polskiego Prawa*, tom drugi, Toruń 2002, s. 48; P. Machnikowski, *Swoboda umów według art. 353¹ k.c. Konstrukcja prawna*, Warszawa 2005, s. 178.

⁷ P. Machnikowski, w: red. E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 162.

⁸ Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2006, s. 128.

⁹ T. Wiśniewski, w: red. G. Bieniek, *Komentarz do kodeksu cywilnego, Księga trzecia. Zobowiązania*, t. 1, Warszawa 2006, s. 21; M. Safjan, *Zasada swobody umów (Uwagi wstępne na tle wykładni art. 353¹ k.c.)*, PiP 1993, z. 4, s. 19; tenże, w: red. K. Pietrzykowski, *Kodeks cywilny*, t. I, *Komentarz do artykułów 1-449¹¹*, Warszawa 2005, s. 833.

¹⁰ P. Machnikowski, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, s. 533; tenże, *Swoboda umów (...)*, s. 178 i nast.; tenże, w: red. E. Łętowska, *System Prawa Prywatnego*, t. 5, *Prawo zobowiązań – część ogólna*, Warszawa 2006, s. 471; R. Trzaskowski, *op. cit.*, s. 188; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1999, s. 283; M. Safjan, *Zasada swobody umów (...)*, s. 19; K. Bączyk, *op. cit.*, s. 48.

¹¹ M. Safjan, w: *Kodeks cywilny*. T. I, *Komentarz (...)*, s. 833; Z. Radwański, *Wykładnia oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom*, Wrocław 1992, s. 110 i nast.; tenże, w: red. S. Grzybowski, *System prawa cywilnego*, t. I, *Część ogólna*, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk-Lódź 1985, s. 519; tenże, w: *System Prawa Prywatnego*, t. 2, s. 71; R. Trzaskowski, *op. cit.*, s. 185; P. Machnikowski, *Swoboda umów (...)*, s. 178. Inaczej: A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *op. cit.*, s. 283; wyrok SN z 26 marca 2002 r., III CKN 801/00, OSN 2003, Nr 3, poz. 41.

¹² J. Gwiazdomorski, *Umowa przedwstępna w kodeksie zobowiązań*, *Czasopismo Prawnicze i Ekonomiczne*, t. XXX, 1936, s. 441; M. Krajewski, w: red. E. Łętowska, *System Prawa Prywatnego*, t. 5, *Prawo zobowiązań – część ogólna*, Warszawa 2006, s. 733.

¹³ W. Popiołek, w: red. K. Pietrzykowski, *Kodeks cywilny*, T. I, *Komentarz do artykułów 1-449¹¹*, Warszawa 2005, s. 1016.

dzenie do przymusowego zawarcia umowy przyrzeczonej (gdy brak innych wymogów, od których zależy jej ważność) przez kontrahenta uchylającego się od wykonania tego obowiązku. Warto także odnotować pogląd P. Machnikowskiego, którego zdaniem „nie ulega jednak wątpliwości, że celem osób zawierających umowę przedwstępną nie jest zapewnienie sobie tylko zawarcia umowy przyrzeczonej, ale także, w dalszej perspektywie, jej realizacji”¹⁴. Natomiast bezpośrednio osiągnięcie zakładanych skutków gospodarczych, takich jak na przykład dokonanie przesunięć majątkowych, wymiana dóbr czy świadczenie usług jest celem kolejnych umów (przyrzeczonych)¹⁵. Innymi słowy, stanem rzeczy, który zostanie zrealizowany w wyniku wykonania przez strony umowy przedwstępnej ich uprawnień i obowiązków wynikających z tej umowy – to jest ze złożenia oświadczeń woli składających się na umowę przyrzeczoną – będzie zawarcie umowy przyrzeczonej. Jako dalsze następstwa ujmować można to, co jest bezpośrednim celem umowy przyrzeczonej. Celem przyrzeczonej umowy sprzedaży będzie przede wszystkim nabycie przez jedną stronę a zbycie przez drugą, w zamian za określoną cenę, przedmiotu transakcji – w analizowanym przypadku prawa użytkownika wieczystego gruntu wraz z odrębną własnością znajdujących się na nim budynków, stanowiących przedmiot umowy. Za dalsze następstwa umowy przyrzeczonej uznać można inne skutki, o ile będą one objęte świadomością wszystkich stron zawierających tę umowę.

Zamierzenie polegające na wybudowaniu na nabytej działce budynków mieszkalnych lub biurowych należy, jak się wydaje, traktować jako cel dalszych działań właściciela bądź – jak w analizowanym przypadku – użytkownika wieczystego nieruchomości. W mojej ocenie nie stanowi on celu zawarcia umowy przedwstępnej, natomiast można go ewentualnie kwalifikować jako cel umowy przyrzeczonej – dzieląc zaprezentowane wyżej stanowisko o szerokim ujmowaniu pojęcia celu umowy. Przychylić się więc należy zasadniczo do poglądu sądu pierwszej instancji, zgodnie z którym przyszły nabywca zamierzał nabyć nieruchomość zabudowaną garażami (a właściwie prawo użytkownika wieczystego tej nieruchomości wraz z odrębną własnością posadowionych na niej garaży) i ta cecha była decydująca przy podjęciu decyzji o zawarciu umowy przedwstępnej. Sąd Rejonowy przyjął zasadnie, że to atrakcyjne położenie i atrakcyjna cena nieruchomości (a właściwie prawa użytkownika wieczystego gruntu i odrębnej własności znajdujących się na nim budynków) były przyczyną złożenia oświadczenia woli o zawarciu umowy przedwstępnej przez kupującą spółkę.

Zmienność celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Niezmienność celu zawarcia umowy przedwstępnej

Podkreślenia wymaga, że w stanie faktycznym sprawy, w której wydany został przywołany wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu, zamiar kupującej zmienił się po

¹⁴ P. Machnikowski, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, s. 144.

¹⁵ P. Machnikowski, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, s. 638; Z. Radwański, A. Olejniczak, *op. cit.*, s. 139.

zawarciu umowy przedwstępnej. Pierwotnie spółka planowała wybudowanie na działce, do której prawa zamierzała nabyć, budynku mieszkalnego, a następnie budynku biurowego. Abstrahując od tego, że – jak wskazano wyżej – przy dokonywaniu oceny, która ze stron umowy przedwstępnej ponosi odpowiedzialność za jej niewykonanie, może być uwzględniany jedynie cel umowy przedwstępnej, możliwa zmienność dalszych, odległych celów zawarcia umowy przyrzeczonej stanowi pomocniczy argument na rzecz stanowiska, że te ostatnie nie powinny być brane pod uwagę przy dokonywaniu oceny, o której mowa.

Nawet więc w sytuacji, gdy jedna ze stron w toku negocjacji zmierzających do zawarcia umowy przedwstępnej komunikuje drugiej swoje zamierzenia dotyczące postępowania z gruntem po jego nabyciu, nie sposób przyjąć, że nie mogą one ulec zmianie w przyszłości. Możliwość zmiany planów nabywcy uznać należy nawet za naturalną, jeśli zważyć, że właściciel posiada swobodę decydowania o korzystaniu ze swego prawa, przy uwzględnieniu oczywiście kryteriów ograniczających (art. 140 k.c.), co odnosi się także do użytkownika wieczystego (art. 233 k.c.). Ponadto między zawarciem umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej mija niekiedy znaczny okres, zwłaszcza w przypadku skomplikowanych przedsięwzięć gospodarczych zakrojonych na szeroką skalę lub po prostu zmiany sytuacji życiowej przyszłego nabywcy. Tytułem przykładu podać można przypadek zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego, który miał zostać przeznaczony na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych nabywcy i uzyskanie przez niego w drodze dziedziczenia nieruchomości o lepszych parametrach w okresie pomiędzy zawarciem umowy przedwstępnej a zawarciem umowy przyrzeczonej, co może skutkować decyzją o wynajęciu nabytej w drodze sprzedaży nieruchomości dla uzyskania dodatkowego dochodu.

Przyjmując stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym wszelkie, nawet odległe cele umowy przyrzeczonej mogą odgrywać rolę przy ocenie, która ze stron umowy przedwstępnej ponosi odpowiedzialność za jej niewykonanie (choć w niniejszej publikacji zajmowane jest stanowisko przeciwne), należałoby zadać pytanie, czy w sytuacji zmiany planów przyszłego nabywcy w odniesieniu do przedmiotu transakcji wystarczyłoby zakomunikowanie nowych zamierzeń zbywcy, by „obciążyć go współodpowiedzialnością” za możliwość ich zrealizowania, czy też powinno się brać pod uwagę pierwotny cel, niezależnie od zmiany stanowiska nabywcy w przyszłości. Powszechnie przyjmuje się, że o celu stosunku prawnego można mówić wyłącznie wówczas, gdy jest on wspólny obu stronom lub gdy cel jednej ze stron jest drugiej przynajmniej znany¹⁶. Nie sposób więc byłoby przyjąć, że taka zamiana celu jest prawnie relewantna, ani – tym bardziej – że byłaby uzależniona od zgody zbywcy, gdyż w typowych sytuacjach polegających na niewymienianiu przyszłych zamierzeń w umowie przedwstępnej nie stano-

¹⁶ Z. Radwański, w: *System Prawa Prywatnego*, t. 2, s. 73 i nast., s. 222; Z. Radwański, A. Olejniczak, *op. cit.*, s. 128; P. Machnikowski, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, s. 137 i s. 533; tenże, *Swoboda umów* (...), s. 178 i nast.; tenże, w: *System Prawa Prywatnego*, t. 5, s. 471 i nast.; R. Trzaskowski, *op. cit.*, s. 248; M. Safjan, w: *Kodeks cywilny. t. I, Komentarz* (...), s. 833 i nast.; tenże, *Zasada swobody umów* (...), s. 19; K. Bączyk, *op. cit.*, s. 48; T. Wiśniewski, *op. cit.*, s. 21.

wiłaby ona zmiany tej ostatniej. Wniosek, że zakomunikowanie zmiany planów drugiej stronie umowy wystarczy dla „obciążenia jej współodpowiedzialnością” za możliwość ich realizacji, jest niemożliwy do zaakceptowania także dlatego, że pozwoliłby każdej stronie umowy przedwstępnej, która zmieniłaby zdanie i postanowiła bez konsekwencji, w postaci utraty wręczonego przy zawarciu tej umowy przedmiotu zadatku, uchylić się od zawarcia umowy przyrzeczonej to uczynić. Oznaczałoby to naruszenie zasady pewności obrotu, równowagi kontraktowej i zupełne zniweczenie głównej funkcji pełnionej przez instytucję zadatku, jaką jest zabezpieczenie wykonania umowy¹⁷. Zupełnie niezrozumiałe jest więc przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że dla oceny rozważanego zagadnienia kluczowe jest rozstrzygnięcie, czy na przedmiotowym gruncie możliwe jest wybudowanie budynku biurowego lub mieszkalnego. Nawet gdyby podzielić pogląd Sądu Okręgowego, zgodnie z którym przy ocenie, która ze stron umowy przedwstępnej odpowiada za jej niewykonanie należy brać pod uwagę wszelkie cele umowy przyrzeczonej – co, jak wskazano wyżej, jest nieuzasadnione – uwzględnieniu podlegałyby wyłącznie pierwotny cel kupującej (wybudowanie budynku mieszkalnego), a nie cel zmieniony już po zawarciu umowy przedwstępnej (wybudowanie budynku biurowego). Nie ma przy tym znaczenia, że przedmiotowa działka zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest położona na terenie przeznaczonym pod funkcje mieszkaniowe i usługi komercyjne.

Oczywiście kluczowym argumentem, przedstawionym już wyżej, jest fakt, że w tego rodzaju sytuacjach cel zawarcia umowy przedwstępnej, który jako jedyny mógłby podlegać uwzględnieniu w kontekście oceny spełnienia przesłanek z art. 394 k.c., nie ulega zmianie. Nawet jeśli jedna ze stron umowy przedwstępnej zmieniwszy nastawienie nie byłaby już zainteresowana zawarciem umowy przyrzeczonej, tego rodzaju zmiana nie wpływa na sytuację stron, gdyż w chwili zawarcia umowy przedwstępnej obie strony były zdecydowane co do woli zagwarantowania sobie możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej w przyszłości, a w dalszej perspektywie do jej wykonania.

Możliwość realizacji dalszego celu umowy przyrzeczonej a zmiana przewidywanych kosztów i czasu realizacji inwestycji

Sąd Okręgowy we Wrocławiu w uzasadnieniu cytowanego wyżej wyroku przyjmuje ponadto, że zamierzenie kupującej spółki nie może być zrealizowane również z tego powodu, iż uzyskanie wymaganych zezwoleń byłoby czasochłonne i wymagałoby dodatkowych nakładów zarówno organizacyjnych, jak i finansowych. Tym samym sąd wydaje się po pierwsze nie wykluczać możliwości zabudowania przedmiotowego gruntu, a ponadto przyjmować, że celem umowy jest wybudowanie budynku w określonym czasie, nazwanym przez sąd krótkim i za określoną kwotę, wpływającą na ustaloną przez strony cenę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności

¹⁷ M. Tenenbaum, *Instytucja zadatku w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 2008, s. 59 i podana tam literatura.

znajdujących się na nim budynków. Warto odnieść się do tego twierdzenia, mimo iż możliwość osiągnięcia dalszego celu umowy przyrzeczonej nie jest prawnie relewantna przy ocenie odpowiedzialności stron umowy przedwstępnej za jej niewykonanie.

Sąd Okręgowy stwierdził, że niemożliwe jest przeprowadzenie inwestycji budowlanej w sposób i w czasie przewidywanym zgodnie przez strony przy zawarciu umowy przedwstępnej. Sąd podkreślił także, że ze względu na przepis art. 6 ust. 7 ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych, zgodnie z którym „przy zmianie przeznaczenia terenu cmentarnego szczątki zwłok znajdujące się na tym terenie powinny być przeniesione na inny cmentarz na koszt nabywcy terenu lub nowego jego użytkownika”, dokonanie powyższych czynności oznaczałoby dodatkowe nakłady finansowe obciążające kupującą, a nieprzewidywane przez strony w chwili zawierania umowy. Ze względu na fakt, iż analiza przypadku, o którym mowa, opiera się wyłącznie na treści wyroku wraz z uzasadnieniem, bez oceny całego materiału dowodowego zebranego w sprawie i uwzględnienia faktycznych okoliczności procesu kontraktowania, niemożliwe jest dokonanie pełnej oceny poglądu wyrażonego przez sąd. Wydaje się jednak, że trudno przyjmować, aby strony umowy przedwstępnej łączyło wspólne wyobrażenie dotyczące przeprowadzenia przez nabywcę inwestycji budowlanej, zwłaszcza przy uwzględnieniu faktu, iż każdy inwestor samodzielnie podejmuje decyzje dotyczące planowanej inwestycji, a ponieważ mogą one stanowić element związany z jego konkurencyjnością na rynku, raczej nie dzieli się nimi z podmiotami trzecimi. W innym miejscu uzasadnienia wyroku sąd wskazał także, że przewidywane cechy planowanego do wzniesienia budynku i liczba możliwych do wybudowania metrów powierzchni przyszłego budynku wpłynęły na ustalenie ceny. Nie sposób jednak przesądzić, że zysk stanowiący różnicę pomiędzy ceną sprzedaży mieszkań a kosztem wybudowania budynku stanowił w rozpatrywanej sprawie kryterium decydujące o zamiarze nabycia przedmiotowego prawa, choć w praktyce często pełni on taką rolę.

Sąd Okręgowy podkreślił również, że konieczność dokonania wspomnianych czynności wydłużyłaby czas niezbędny do realizacji inwestycji, przy czym długość tego okresu byłaby prawie całkowicie niezależna od kupującej spółki. Tego rodzaju okoliczność często jednak towarzyszy inwestycjom budowlanym, jeśli zważyć fakt uzależnienia prowadzenia prac od warunków atmosferycznych i obowiązujące w tej mierze normy.

Argumenty na rzecz stanowiska Sądu Okręgowego nie wynikają z treści uzasadnienia wyroku – brak jest informacji o tym, by strony negocjując cenę określały przybliżony koszt i czas realizacji inwestycji. Trudno więc przyjąć, że czynniki te zostały przez kupującą choćby zakomunikowane sprzedającym, co stanowiłoby warunek uwzględnienia ich jako elementów celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Nawet gdyby kupująca to uczyniła, czynniki te wpływałyby na możliwość realizacji dalszego celu umowy przyrzeczonej, niepodlegającego badaniu przy ocenie odpowiedzialności stron za niewykonanie zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej.

Podzielenie stanowiska Sądu Okręgowego prowadziłoby ponadto do wniosków niemożliwych do zaakceptowania. Należałoby bowiem przyjąć, że w każdym przypad-

ku zawarcia przez developera planującego inwestycję budowlaną przedwstępnej umowy sprzedaży przy nieujawnieniu drugiej stronie business planu i zmiany stawek usług bądź cen materiałów budowlanych albo zmiany przewidywanych warunków atmosferycznych (na przykład drastyczny w porównaniu do lat ubiegłych spadek temperatur lub wystąpienie innych anomalii pogodowych, uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych) do nadejścia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, zamierzony cel umowy przyrzeczonej nie może zostać zrealizowany z powodu okoliczności, za które żadna ze stron umowy przedwstępnej nie ponosi odpowiedzialności, co z kolei pozwala developerowi na niezawarcie umowy przyrzeczonej i otrzymanie zwrotu wręczonego przedmiotu zadatku. Przy równoczesnym podzieleniu stanowiska Sądu Okręgowego, zgodnie z którym możliwość realizacji dalszego celu umowy przyrzeczonej podlega uwzględnieniu przy ocenie odpowiedzialności stron umowy przedwstępnej za niezawarcie umowy przyrzeczonej, doszłoby do nieuzasadnionego obciążenia ryzykiem zaistnienia powyższych okoliczności przyszłego zbywcy nieruchomości (użytkownika wieczystego) przy równoczesnym skrępowaniu go obowiązkiem zawarcia umowy przyrzeczonej w przypadku umowy przedwstępnej dwustronnie zobowiązującej lub ustanawiającej zobowiązanie właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Ryzyko związane z możliwością zrealizowania dalszego celu umowy przyrzeczonej – ryzyko przyszłej kupującej, czy obu stron umowy przedwstępnej?

Należy również podkreślić, że pomiędzy stanem faktycznym, na gruncie którego został wydany wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 12 października 2011 r., a stanem faktycznym stanowiącym kanwę wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2001 r.¹⁸, zachodzą na tyle istotne różnice, że pogląd Sądu Okręgowego o dopuszczalności odniesienia rozumowania Sądu Najwyższego, zaprezentowanego w uzasadnieniu powyższego wyroku, do stanu faktycznego rozpoznawanego przez Sąd Okręgowy wydaje się być nieuprawniony.

W wyroku z dnia 23 lutego 2001 r. Sąd Najwyższy przyjął, że uzależnienie zawarcia umowy przyrzeczonej od pozyskania przez kupujących środków ze sprzedaży przysługującego im prawa do lokalu powinno być uwzględniane przy ocenie odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązania. Zdaniem Sądu Najwyższego, skoro sprzedający mieli świadomość powyższej zależności, obie strony podjęły ryzyko związane z uzależnieniem zawarcia umowy przyrzeczonej od sprzedaży przez kupujących prawa do ich lokalu. W konsekwencji, w sytuacji, gdy nie udało się tego uczynić przed upływem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, mimo podjęcia starań przez kupujących, żadna ze stron

¹⁸ II CKN 314/99, LEX nr 52344.

nie ponosi odpowiedzialności za niezawarcie umowy przyrzeczonej. Rozumowanie przyjęte przez Sąd Najwyższy jest podzielane w literaturze¹⁹.

Analogicznie można traktować sytuację, w której już w umowie przedwstępnej strony ustalają, że zapłata ceny nastąpi z kredytu udzielonego kupującemu przez bank. Wówczas jeśli – mimo złożenia przez przyszłych kupujących prawidłowego wniosku kredytowego na podstawie umowy przedwstępnej (lub uzupełnienia przez nich z należytą starannością wszelkich braków lub dopełnienia dodatkowych czynności, stosownie do żądania banku) – bank wyda decyzję odmowną w sprawie przyznania kredytu i w związku z tym nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, również zasadne jest uznanie, że żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie umowy przedwstępnej.

Podkreślenia jednak wymaga, że w obu wskazanych wyżej przypadkach czynności umożliwiające zbycie nieruchomości lub uzyskanie pozytywnej decyzji kredytowej podejmowane są przez jedną ze stron umowy przedwstępnej – to jest przez przyszłych kupujących – po zawarciu umowy przedwstępnej, a przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej. Natomiast w stanie faktycznym, na gruncie którego został wydany wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 12 października 2011 r. wszelkie wymagane czynności przygotowawcze, takie jak wystąpienie o zezwolenia administracyjne i zgodę właściwej władzy Związku Gmin Wyznaniowych Żydowskich w RP mogłyby zostać podjęte przez kupującą spółkę dopiero po nabyciu prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności znajdujących się na nim budynków. W stanie faktycznym powyższej sprawy nie została bowiem przez zbywców uzyskana decyzja o pozwoleniu na budowę, z której prawa miałyby zostać przeniesione na kupującą, ani też nie wystąpili oni o inne zezwolenia administracyjne czy też o zgodę właściwej władzy Związku Gmin Wyznaniowych Żydowskich w RP. Sprzedający nie zobowiązali się również do dokonania żadnej z tych czynności w umowie przedwstępnej. Obu sytuacji nie sposób więc uznać za zbliżone. W stanie faktycznym rozważanym przez Sąd Najwyższy oczywistym było także, że kupujący nie mogliby się wywiązać z obowiązku zapłaty ceny, który powstałby w przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast w sytuacji rozważanej przez Sąd Okręgowy obowiązki wynikające z umowy przyrzeczonej jak najbardziej mogłyby zostać zrealizowane. Nie sposób natomiast przewidzieć, kiedy mogłyby zostać zrealizowane zamierzenie kupującej polegające na zabudowie nabytej działki, ze względu na konieczności uzyskania zezwoleń administracyjnych i zgody właściwej władzy Związku Gmin Wyznaniowych Żydowskich w RP.

Ponadto w stanie faktycznym, w którym zapadł wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2001 r., strony umowy przedwstępnej uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej od pozyskania przez kupujących środków na zapłatę ceny. Tymczasem w stanie faktycznym będącym podstawą wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 12 października 2011 r. nie doszło do uzależnienia zawarcia umowy przyrzeczonej od możliwości wzniesienia budynku na określonym gruncie ani – jak w innym miejscu uzasadnienia

¹⁹ M. Tenenbaum, *op. cit.*, s. 314.

wyroku wskazuje Sąd Okręgowy – od możliwości wzniesienia go w przewidywany sposób i w przewidywanym czasie. Wniosek ten zdaje się wynikać przede wszystkim z faktu, że w chwili zawierania umowy przedwstępnej strony nie wiedziały o nieprecyzyjnym oznaczeniu przedmiotowego terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (co potwierdziły sądy obu instancji) ani o tym, że stanowił on miejsce pochówku. Obie strony były bowiem przeświadczone o tym, że teren ten stanowił ciąg pieszy, ograniczający teren dawnego cmentarza żydowskiego, a nie jego część. Nie sposób również przyjąć, że wniosek Sądu Okręgowego mógł być oparty na tym, że przed zawarciem umowy przedwstępnej przyszli sprzedający przedstawili drugiej stronie koncepcję architektoniczną dotyczącą budynku mieszkalnego. Kupująca poszukiwała bowiem gruntu przeznaczonego pod inwestycję mieszkaniową lub biurową. Z uzasadnienia wyroku nie wynika, by pierwotny zamiar kupującej, polegający na wzniesieniu budynku mieszkalnego, miał się opierać na koncepcji architektonicznej przedłożonej przez sprzedających. Wydaje się ponadto, że koncepcja architektoniczna nie musi zawierać elementów dotyczących kosztów i czasu realizacji inwestycji. Z treści uzasadnienia wyroku nie wynika również, by przedmiotem umowy przedwstępnej było także zobowiązanie się sprzedających do przeniesienia na kupującą autorskich praw majątkowych do koncepcji architektonicznej, o której mowa.

W mojej ocenie nie ma także racji Sąd Okręgowy przyjmując, że cel w postaci uzyskania gruntu pozwalającego na dokonanie planowanej inwestycji nie może być zrealizowany. Jak wskazano wyżej, treść samego uzasadnienia wyroku nie pozwala na dokonanie oceny, czy dalszym celem kupującej, wiadomym drugiej stronie, było jedynie wzniesienie budynku mieszkalnego, czy też wybudowanie go w określonym czasie i za określoną kwotę, choć ten drugi wariant wydaje się być mniej prawdopodobny. Z materiału dowodowego przywołanego w uzasadnieniu wyroku wynika, że nie wydano decyzji ani zezwoleń wymaganych do realizacji inwestycji, a co więcej, nie występowano o wydanie przez Prezydenta Miasta Wrocławia decyzji o użyciu terenu cmentarnego na inny cel zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego (art. 6 ust. 1 ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych), o zgodę właściwej władzy Związku Gmin Wyznaniowych Żydowskich w RP (art. 6 ust. 2 ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych) ani o pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeniesienie w inne miejsce znajdujących się na terenie cmentarnym zabytków (art. 6 ust. 4 ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych). Przyszła kupująca uzyskała jedynie niewiążącą informację od Związku Gmin Wyznaniowych Żydowskich w RP, że nie może on wyrazić zgody na użycie terenu cmentarza na inny cel, aniżeli grzebalny, choć z uzasadnienia wyroku wynika, że w przeszłości Gmina Żydowska dwukrotnie przekazała władzom miejskim części dawnego cmentarza na cele komunalne w pierwszej połowie XX wieku, drugi raz konkretnie w 1937 r. W obu przypadkach szczątki zostały przeniesione na teren główny cmentarza. Tym samym uprawniony jest wniosek, że wyrażenie takiej zgody nie jest niemożliwe. Być może jej udzielenie może zależeć od interpretacji zasad religii żydowskiej (można wyobrazić sobie uznanie za mniejsze zło przeniesienia szczątków w inne miejsce niż pozwolenie na to, by nadal przejeżdżały po nich samochody

zmierzające do garaży posadowionych na przedmiotowej nieruchomości i w przeciwnym kierunku). Być może wyrażenie zgody – jeśli uzależnione od interpretacji i kryteriów ocennych – jest zależne od składu osobowego gremium podejmującego decyzję w tej sprawie. W konsekwencji należy przyjąć, że nie jest wykluczone uzyskanie takiej zgody w przyszłości. W razie jej wyrażenia możliwe byłoby wydanie przez Prezydenta Miasta Wrocławia zgody na użycie terenu cmentarnego na inny cel, zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełniona jest przesłanka upływu czterdziestu lat od dnia ostatniego pochówku zwłok na cmentarzu (art. 6 ust. 1 ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych). Ostatni pochówek na cmentarzu, o którym mowa miał bowiem miejsce z 1856 r., wtedy też cmentarz został zamknięty²⁰. Możliwe byłoby także uzyskanie pozwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeniesienie znajdujących się na terenie cmentarnym zabytków w inne miejsce (art. 6 ust. 4 ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych).

Sąd Okręgowy przyjął, że skoro wymaganych decyzji i zezwoleń nie wydano, nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, że doszłoby do ich wydania. Dla uzasadnienia tego stanowiska sąd powołał się na to, iż ani związek wyznaniowy ani organ administracyjny nie są zobowiązane do wydania zgody ani decyzji o określonej treści. Należy jednak stanowczo podkreślić, że używając tych samych argumentów można twierdzić, że nie ma przeszkód do ich wydania, właśnie ze względu na ich uznaniowy charakter – nie zachodzą bowiem żadne przeszkody natury prawnej ani faktycznej.

Wnioski końcowe

Z powyższych rozważań wynika, że przy ocenie przyczyny niewykonania przez strony umowy przedwstępnej wynikającego z niej zobowiązania, uwzględnieniu podlega jedynie cel zawarcia umowy przedwstępnej, rozumiany jako zawarcie umowy przyrzeczonej i jej bezpośrednie następstwa (skutki wykonania umowy przyrzeczonej), nie zaś dalsze cele umowy przyrzeczonej, która ma być zawarta w przyszłości. Wniosek ten odgrywa szczególnie istotną rolę w przypadku umów przedwstępnych, w których zawarcie umowy przyrzeczonej zabezpieczone zostało zadatkiem, zwłaszcza jeśli zważyć, że głównym celem umowy przedwstępnej jest zapewnienie sobie przez strony możliwości zawarcia w przyszłości umowy o oznaczonej treści, a ponadto uwzględnieniu podlega wyłącznie wspólne zamierzenie stron lub zamierzenie jednej z nich wiadome drugiej stronie, istniejące w chwili zawarcia umowy. Prowadzi to do wniosku, że w razie niewywiązania się przez stronę zobowiązaną do zawarcia umowy przyrzeczonej ze swojego obowiązku potencjalne dalsze cele umowy przyrzeczonej, która miała zostać zawarta, nie będą odgrywały roli przy ocenie, czy dana strona ponosi odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania, czy też nie. Tym samym nie będzie to kryterium decydujące o tym, czy przedmiot zadatku może podlegać zatrzymaniu przez stronę, która go przy zawarciu umowy przedwstępnej otrzymała, czy może ona żądać sumy dwukrotnie wyż-

²⁰ <http://wroclaw.jewish.org.pl/cmentarze.htm>

szej, jeśli przedmiot zadatku zawierając umowę przedwstępną wręczyła, ani też o tym, czy przedmiot zadatku podlega zwrotowi stronie, która go w owym momencie przekazała kontrahentowi.