



Sygn. akt I CSK 476/17

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa K. K.

przeciwko R. S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 6 grudnia 2017 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 18 września 2015 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Powódka domagała się zasądzenia od pozwanej kwoty 417 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Na dochodzoną sumę składa się kwota 300 000 zł zapłacona do dnia zawarcia w dniu 26 lutego 2009 r. umowy przedwstępnej oraz skapitalizowane odsetki od tej kwoty za okres od 27 lutego 2009 r. do dnia wniesienia pozwu.

Sąd Okręgowy w [...] wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2014 r. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 276 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 kwietnia 2013 r., a w pozostałej części powództwo oddalił. Z dokonanych ustaleń faktycznych wynika, że córka powódki w 2008 r. przekazała pozwanej łącznie kwotę 132 000 zł celem zainwestowania na rynku nieruchomości w Hiszpanii, którą miała zwrócić z końcem 2008 r. wraz z zyskiem. Zamierzona inwestycja nie powiodła się, pozwana straciła wpłacone pieniądze i poinformowała córkę powódki, że nie będzie mogła zwrócić jej pieniędzy w umówionym terminie. Prowadzona przez pozwaną działalność zaczęła przynosić straty, co zmusiło ją do sprzedaży lokalu mieszkalnego, a z ustalonej ceny 850 000 zł zamierzała spłacić długi oraz kupić mały lokal mieszkalny. Córka powódki poinformowała pozwaną, że jest zainteresowana kupnem tego lokalu za pieniądze, które zgromadziła w tajemnicy przed mężem. Nie miała jednak środków wystarczających na pokrycie ustalonej ceny, poprosiła pozwaną o wstrzymanie się ze sprzedażą do czasu uzyskania kredytu. Zamierzała kupić bowiem lokal bez udziału męża. Uzgodniła z powódką i pozwaną, że to powódka kupi mieszkanie, a po rozwodzie przekaże jej w drodze darowizny. Pozwana zgodziła się sprzedać mieszkanie za cenę 800 000 zł.

W dniu 26 lutego 2009 r. powódka zawarła z pozwaną umowę przedwstępną sprzedaży określonego lokalu mieszkalnego wraz z oznaczonym udziałem w nieruchomości wspólnej w terminie do dnia 15 października 2009 r. za cenę 800 000 zł. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego. W postanowieniu § 4 ust. 1 pozwana złożyła oświadczenie, że przed podpisaniem aktu otrzymała od pozwanej tytułem części ceny kwotę 300 000 zł, w tym 40 000 zł tytułem zadatku o skutkach określonych w art. 394 k.c. i pokwitowała odbiór tej

kwoty. Córka powódki była obecna przy zawieraniu tej umowy, wyraziła zgodę na taką treść umowy.

Powódka nie przekazała tej kwoty bezpośrednio pozwanej. Na jej poczet zaliczona została kwota 132 000 zł wpłacona przez córkę powódki w 2008 r. Pozostała część tej sumy w wysokości 168 000 zł miała być zapłacona w późniejszym terminie. Pokwitowanie nie było zgodne z rzeczywistym stanem. Po podpisaniu umowy córka powódki dokonywała kolejnych wpłat, ostatniej w kwietniu 2009 r. w wysokości 40 000 zł. Ostatecznie pozwana otrzymała od córki powódki kwotę 276 000 zł, w tym 40 000 zł zadatku. Córka powódki każdorazowo spisywała własnoręcznie notatkę odzwierciedlającą wpłacane kwoty. W kwietniu 2009 r. poinformowała pozwaną, że nie uda jej się uzyskać kredytu i nie ma wystarczających środków na zapłatę pozostałej części ceny. Deklarowała jednak gotowość nabycia lokalu mieszkalnego, prosiła pozwaną o powstrzymanie się z jego sprzedażą, która jednak wystawiła mieszkanie do sprzedaży, ale nie było chętnych. W dniu 30 września 2009 r. pozwana dokonała wpisu roszczenia powódki w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu objętego umową przedwstępną.

Termin wyznaczony do zawarcia umowy przyrzeczonej minął, ale córka powódki zapewniała, że chce kupić mieszkanie. Komornik wszczął egzekucję z tego lokalu mieszkalnego, o czym powódka została powiadomiona. Córka powódki pogodziła się z mężem, który wyraził gotowość nabycia lokalu wraz z żoną za cenę 500 000 zł, którą ustalił komornik. Ostatnia rozmowa dotycząca sprzedaży mieszkania pomiędzy córką powódki i jej mężem a pozwaną miała miejsce w kwietniu 2013 r.; zaproponowana cena 50 000 zł nie została przyjęta przez pozwaną. Nie doszło do licytacji mieszkania, bo pozwana dzięki pomocy osób bliskich spłaciła zadłużenia. Pozwana sprzedała mieszkanie za cenę o kilkaset tysięcy niższą od ustalonej w umowie przedwstępnej.

Pozwana nie wykluczała, że powódka nabędzie mieszkanie żeby podarować je córce lub wnukowi albo nabędzie je we współwłasności z córką i zięciem, a nawet tylko przez córkę i zięcia. Umowa nie była jednak pozorna w rozumieniu art. 83 k.c.

Zapłata kwoty wskazanej w umowie przedwstępnej nastąpiła przez przekaz świadczenia (zaliczki i zadatku) w wysokości 132 000 zł dokonany przez powódkę, polegający na upoważnieniu córki do spełnienia, zaś pozwanej do odbioru tego świadczenia. Spełnienie nastąpiło przez uzgodnioną kompensatę wierzytelności córki powódki. W odniesieniu do kwoty 168 000 zł doszło do przekazu tej kwoty już bez kompensaty wierzytelności.

Żądanie obejmuje zwrot nienależnego świadczenia, spełnionego tytułem zaliczki na poczet ceny, które nie przedawniło się. W odniesieniu do roszczenia o zwrot wpłaconego zadatku pozwana podniosła zarzut zatrzymania tej kwoty, wobec tego, że to powódka ponosi winę niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej. Prawo pozwanej do zatrzymania zadatku uległo rocznemu przedawnieniu od dnia, w którym umowa miała być zawarta. Przedawnieniu uległy także roszczenia odszkodowawcze pozwanej. Nie zostało uwzględnione roszczenie o zapłatę sumy skapitalizowanych odsetek, z uwagi na trudną sytuację majątkową pozwanej.

Sąd Apelacyjny w [...] zaskarżonym wyrokiem zmienił rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji przez obniżenie zasądzonej kwoty do 236 000 zł, oddalił powództwo o zapłatę kwoty 40 000 zł tytułem zwrotu zadatku, oddalił apelację pozwanej w pozostałej części oraz w całości apelację powódki. Podzielił i uznał za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego. Stwierdził, że przeprowadzając dowód z przesłuchania pozwanej dla ustalenia wysokości zapłaconej zaliczki i zadatku, Sąd Okręgowy nie naruszył art. 247 k.p.c., ponieważ postanowienia umowy przedwstępnej dotyczące tych świadczeń nie należały do osnowy dokumentu. Umowa przedwstępna nie była dotknięta wadą pozorności. Strony umowy zamierzały osiągnąć to, co zostało w umowie stwierdzone. Późniejszy los nabytego przez powódkę prawa nie miał znaczenia dla ważności zawartej umowy. W odniesieniu do kwoty 132 000 zł doszło do przelewu wierzytelności na powódkę. Dla ważności czynności prawnej wskazanej w art. 511 k.c. nie była wymagana żadna forma, jak też mogło do niej dojść przez fakty dokonane. Skuteczność wpłaty kwoty 168 000 zł na poczet zaliczki nie została zakwestionowana.

Pozwana wraz ze sprzeciwem od nakazu zapłaty w dniu 13 czerwca 2013 r. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy i zatrzymaniu sumy zadatku, a powódka podniosła zarzut przedawnienia tego roszczenia. Sąd Apelacyjny uznał, że zgodnie z art. 117 § 1 k.c. przedawnieniu ulegają roszczenia majątkowe, do których nie należy realizacja uprawnienia prawokształtującego. Przedawnieniem są objęte roszczenia zmierzające do zaspokojenia osoby uprawnionej, a zatem twierdzenie powódki dotyczące przedawnienia żądania pozwanej nie może być oceniane w oparciu o przesłanki art. 117 § 1 k.c. Wina w niedojściu do zawarcia umowy przyrzeczonej leży po stronie powódki, a zatem nawet niezłożenie przez pozwaną oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej nie stanowiłoby przeszkody w zatrzymaniu sumy zadatku.

Roszczenie o zasądzenie sumy skapitalizowanych odsetek nie zasługiwało na podzielenie, skoro powódka wezwanie do zwrotu nienależnego świadczenia skierowała do pozwanej w dniu 18 marca 2013 r., a zatem w tym samym czasie, co wniesienie pozwu. Zobowiązanie do zwrotu tej kwoty ma charakter bezterminowy, a spełnienie go powinno nastąpić w terminie wyznaczonym, stosownie do art. 455 k.c. W tej sytuacji nie powstało roszczenie o zapłatę odsetek za okres wcześniejszy niż doręczenie wezwania. Zastosowanie przez Sąd Okręgowy art. 5 k.c. było błędne.

Powódka oparła skargę kasacyjną na obu podstawach przewidzianych w art. 398³ § 1 k.p.c. Naruszenie prawa materialnego odniosła do błędnej wykładni i niewłaściwego zastosowania art. 481 § 1 w związku z art. 410 § 2 k.c. i błędnego zastosowania do art. 455 k.c., ponieważ nie było podstaw do oddalenia roszczenia o skapitalizowane odsetki. Błędna wykładnia i niewłaściwe zastosowanie art. 394 § 1 w związku z art. 390 § 3 zdanie pierwsze oraz art. 117 § 1 k.c. w związku z art. 410 § 2 k.c. polegała na przyjęciu nieistnienia rocznego terminu przedawnienia dla wykonania prawa zatrzymania sumy zadatku. Ponadto tego samego rodzaju wadliwości połączyła z art. 394 § 1 k.c. przez nieuznanie, że dla oceny sumy wpłaconej jako zadatku wymagana jest ścisła korelacja czasowa pomiędzy zawarciem umowy a wręczeniem zadatku, ponieważ tylko w przypadku rzeczy i pieniędzy wręczanych „przy zawieraniu umowy” można zastosować ten przepis, przewidujący odstąpienie od umowy i zatrzymanie zadatku. Niewłaściwe zastosowanie art. 394 § 1 w związku z art. 491 § 1 k.c. polegało na przyznaniu

uprawnienia do podjęcia tych czynności w odniesieniu do umowy przedwstępnej oraz w związku z art. 389 § 1 k.c. przez przyjęcie, że uprawniony z tytułu zadatku może odstąpić od umowy przedwstępnej i zatrzymać zadatek umówiony na zabezpieczenie umowy przyrzeczonej, a nie przedwstępnej.

Naruszenie przepisów postępowania dotyczyło art. 247 k.p.c. w związku z art. 158 zdanie pierwsze i art. 390 § 2 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przeprowadzenie dowodu przeciw osnowie dokumentu obejmującego umowę przedwstępną z dnia 26 lutego 2009 r., co do wysokości zaliczki i zadatku.

Skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku w zakresie rozstrzygnięć objętych punktami I, III, IV w całości oraz II w części, w jakiej nie została oddalona apelacja pozwanej w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przepis art. 247 k.p.c. należy do regulacji przewidujących ograniczenia dowodowe, a zatem jako wyjątek od zasady swobody dowodzenia, w tym wyboru środków dowodowych, nie powinien być rozszerzająco interpretowany. Objęte nim ograniczenie dotyczy zakazu dopuszczania dowodów z zeznań świadków lub przesłuchania stron między uczestnikami czynności prawnej przeciwko lub ponad osnowę dokumentu obejmującego tę czynność prawną, jeżeli doprowadziłoby to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna, że nie było takiej konieczności. Osnowę dokumentu stanowi jego treść zawierająca oświadczenia woli. Oznacza to, że niedopuszczalne są wskazane dowody dla ustalenia, że strona złożyła oświadczenie woli innej treści niż ta utrwalona w dokumencie, jak też, iż w ogóle żadnego oświadczenia woli nie złożyła. Zakaz dowodzenia ponad osnowę dokumentu odnosi się do twierdzenia, że dokument jest niekompletny, a czynność prawna obejmowała także inne oświadczenia, które nie zostały w nim ujęte. Możliwe jest powoływanie dowodów zmierzających do stwierdzenia nieważności czynności prawnej. Sąd może dopuścić dowód wówczas, gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy uzna to za konieczne, a nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem

nieważności. Innymi słowy, gdy dokument obejmuje czynność prawną, dla której zastrzeżona jest pod rygorem nieważności forma pisemna lub forma szczególna aktu notarialnego, to obowiązuje zakaz prowadzenia dowodów ze źródeł osobowych. Jeżeli natomiast dokument obejmuje czynność, dla której nie ma żadnych wymagań co do formy albo gdy sporządzono go, zgodnie z przepisami przewidującymi formę zastrzeżoną dla celów dowodowych lub wywołania określonych skutków prawnych, dopuszczenie dowodów z zeznań świadków lub przesłuchania stron może mieć miejsce w każdym wypadku. Przyjmowane jest w orzecznictwie i piśmiennictwie prawniczym, że w odniesieniu do zastrzeżenia formy pod rygorem nieważności czynności prawnej, niedopuszczalność prowadzenia dowodów osobowych dotyczy jedynie *essentialia negotii*, nie obejmuje natomiast kwestii ubocznych (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2004 r., II CK 191/03; z dnia 8 marca 2005 r., IV CK 630/04; z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CK 684/04; z dnia 2 lipca 2009 r., V CSK 4/09, niepubl.). Strony zawarły umowę sporządzoną w formie aktu notarialnego, którą zobowiązały się do zawarcia w oznaczonym terminie umowy sprzedaży odrębnej własności opisanego lokalu mieszkalnego za wskazaną cenę, a zatem umowę przedwstępną. W odniesieniu do tej umowy nie została zastrzeżona przepisami kodeksu cywilnego forma aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Z art. 390 § 2 k.c. wynika, że dochowanie w umowie przedwstępnej wymagań, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w tym w szczególności co do formy, uprawnia jej stronę do dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej. Oznacza to, że zastrzeżenie tej formy umowy przedwstępnej powodowało zaistnienie skutku prawnego w postaci powstania wskazanego roszczenia. Niedochowanie formy aktu notarialnego dla sporządzenia umowy zobowiązującej do przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nie prowadziłoby do jej nieważności, konsekwencją tego byłoby nieuzyskanie roszczenia wskazanego w art. 390 § 2 k.c. Trafnie stwierdził Sąd Apelacyjny, że zgodnie z art. 158 k.c. forma aktu notarialnego wymagana jest dla umowy przeniesienia własności nieruchomości, w tym odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości (art. 73 § 2 k.c.). Nie było zatem przeszkód do przeprowadzenia przez Sąd Okręgowy dowodu z przesłuchania stron ograniczonego do przesłuchania pozwanej. Podkreślenia wymaga, że okoliczności

objęte tym dowodem dotyczyły ubocznych postanowień umowy, jakimi były wysokość zaliczki wręczonej pozwanej i zadatek, które nie są objęte zakazem uregulowanym w art. 247 k.p.c.

Pokwitowanie stanowi oświadczenie wiedzy, że należność została zapłacona (art. 462 § 1 k.c.), nie zawiera elementu oświadczenia woli i nie kształtuje treści umowy. Ma ono charakter dokumentu prywatnego, nie korzysta z domniemania prawdziwości. Osoba mająca interes prawny może dowodzić, że treść takiego oświadczenia nie odpowiada rzeczywistemu stanowi. W orzecznictwie Sądu Najwyższego zostało przyjęte, że istotą pokwitowania jest potwierdzenie faktów, a funkcją ułatwienie dłużnikowi udowodnienia, że spełnił świadczenie (por. wyroki z dnia 15 kwietnia 1982 r., III CRN 65/82; z dnia 5 grudnia 2007 r., II PK 95/07; z dnia 2 lipca 2009 r., V CSK 4/09, niepublikowane). Stan w nim stwierdzony jako fakt podlega ocenie w kategoriach prawdy i fałszu, do której nie mają zastosowania zasady przewidziane w art. 65 k.c. Z tych przyczyn określenie wysokości wpłaconej zaliczki mogło być przedmiotem postępowania dowodowego i ustaleń odmiennych od zapisu dokonanego w akcie notarialnym. Zarzut naruszenia art. 247 k.c. był bezzasadny.

Strony umowy przedwstępnej, poza treścią przewidzianą w art. 389 § 1 k.c., mogą zamieścić w niej, przy uwzględnieniu wskazań z art. 353¹ k.c., inne postanowienia, które nie dotyczą jej istoty i skuteczności, ale określają ich postępowanie w okresie poprzedzającym zawarcie umowy przyrzeczonej. Do takich postanowień należy wpłacenie w całości lub w części należności objętej umową przyrzeczoną, która będzie podlegała zaliczeniu na poczet umówionej ceny, chociaż takie zobowiązanie do jej zapłaty jeszcze nie istnieje oraz nie istnieje podstawa prawna tego świadczenia. Następuje zatem częściowe lub całkowite spełnienie świadczenia przed powstaniem zobowiązania opiewającego na to świadczenie. Jednocześnie dochodzi do zawarcia przez strony porozumienia, dotyczącego celu wykonania tego zobowiązania, którym jest uzyskanie ekwiwalentnego świadczenia w wyniku zawarcia umowy przyrzeczonej. W razie niezawarcia umowy przyrzeczonej, zamierzony cel świadczenia nie zostanie osiągnięty, czego konsekwencją jest obowiązek jego zwrotu jako nienależnego. Świadczenie to staje się nienależne (art. 410 § 2 k.c.) w chwili, w której wiadomo,

że cel ostatecznie nie został osiągnięty - umowa przyrzeczona nie może już być zawarta. Zwrot świadczenia obejmuje pełną jego wysokość, niezależnie od przyczyny niezawarcia umowy przyrzeczonej, ponieważ druga strona umowy (wzbogacony) wie, że otrzymała je przed powstaniem zobowiązania i powinna liczyć się z obowiązkiem zwrotu już od chwili otrzymania go (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2007 r., III CZP 3/07, OSNC 2008, nr 2, poz. 15; wyroki z dnia 12 stycznia 2006 r., II CK 342/05, OSNC 2006, nr 10, poz.170; z dnia 15 listopada 2016 r., III CNP 9/16, niepubl.).

Niemożliwość zawarcia umowy przyrzeczonej ma miejsce w sytuacji, gdy strony w umowie przedwstępnej określiły termin jej zawarcia, czyli najpóźniej z upływem przedawnienia roszczenia o jej zawarcie (art. 390 § 3 k.c.). Bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się od dnia wymagalności tego roszczenia - od dnia oznaczonego przez strony jako termin zawarcia umowy przyrzeczonej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2004 r., I CK 443/03; z dnia 11 marca 2010 r., IV CSK 418/09, niepublikowane). Przedawnieniu w tym czasie ulegają również pozostałe roszczenia z umowy przedwstępnej, do których zalicza się roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej, z tytułu zadatku lub kary umownej (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 102/06, OSNC 2007 nr 7-8, poz. 104 i z dnia 8 lipca 2007 r., III CZP 3/07). Termin przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej został określony w sposób wyjątkowy, w stosunku do ogólnych reguł. Ma on na celu zapobieganie sytuacji, w której strony zbyt długo mogłyby pozostawać związane umową przedwstępną.

Roszczenie o zwrot świadczenia nienależnie spełnionego na poczet umowy przyrzeczonej, z uwagi na nieosiągnięcie zamierzonego celu, spowodowanego niezawarciem umowy przyrzeczonej, nie przedawnia się z upływem rocznego terminu określonego w art. 390 § 3 k.c., lecz z upływem terminu ogólnego, przewidzianego w art. 118 k.c. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2007 r., III CZP 3/07; wyrok z dnia 24 marca 2003 r., I CKN 316/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 117). Zobowiązanie do zwrotu tego świadczenia ma charakter bezterminowy, a zatem staje się ono wymagalne z dniem, w którym powinno być

spełnione, czyli po upływie terminu wyznaczonego przez wierzyciela w wezwaniu do zapłaty z art. 455 k.c. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2009 r., III CZP 102/09, OSNC 2010 nr 5, poz. 75 oraz powołane w jej uzasadnieniu wyroki z dnia 17 grudnia 1976 r., III CRN 289/76, nie publ., z dnia 24 kwietnia 2003 r., I CKN 316/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 117; z dnia 16 lipca 2003 r., V CK 24/02, OSNC 2004, nr 10, poz. 157, z dnia 28 kwietnia 2004 r., V CK 461/03, niepubl. i uchwałę z dnia 6 marca 1991 r., III CZP 2/91, OSNCP 1991, nr 7, poz. 93).

W sprawie, której dotyczy skarga kasacyjna powódka skierowała do pozwanej wezwanie zapłaty w dniu 18 marca 2013 r., wraz ze złożeniem pozwu. Roszczenie o zapłatę odsetek za wcześniejszy okres zasadnie nie zostało uwzględnione, ponieważ pozwana pozostawała w opóźnieniu w rozumieniu art. 481 § 1 k.c. od upływu terminu wyznaczonego jej w wezwaniu do zapłaty. Do tego czasu wierzytelność powódki nie była wymagalna (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2015 r., II CSK 822/14, nie publ.). Odmienne stanowisko skarżącej nie zasługiwało na podzielenie.

Zgodnie z przepisem art. 394 § 1 k.c. w razie 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. W umowie zawartej przez strony w dniu 26 lutego 2009 r. zostało ujęte postanowienie, że wpłacona kwota obejmuje część ceny oraz sumę 40 000 zł tytułem zadatku o skutkach określonych w art. 394 k.c. Z ustaleń faktycznych będących podstawą zaskarżonego wyroku, wiążących Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym (art. 398¹³ § 2 k.p.c.) wynika, że zadatek zabezpieczał tę umowę, rzeczywiste jej wykonanie, w której nie dokonano żadnego dodatkowego zastrzeżenia, w tym także, że chodziło o umowę przyrzeczoną. Odmienne stanowisko prezentowane w skardze kasacyjnej nie mogło doprowadzić do zmiany tych ustaleń. Nie zasługiwało także na podzielenie twierdzenie, że kwota 40 000 zł nie stanowiła zadatku, ponieważ nie doszło do „dania” jej przy zawarciu umowy. Nie ma podstaw do uznania, że zwrot „zadatek dany przy zawarciu umowy”

powinien być interpretowany jako fizyczne wręczenie lub przekazanie przelewem kwoty zadatku w czasie zawierania umowy. Nie ma przeszkód do wypełnienia „dania” przez zaliczenie na poczet tego świadczenia części sumy, która została już uregulowana na poczet innego świadczenia. Zmiana charakteru i przeznaczenia świadczenia będącego w posiadaniu strony umowy, zgodna z wolą obu stron, świadomych jej znaczenia, nie sprzeciwia się właściwości wykreowanego stosunku prawnego. Powódka domagała się zapłaty także tej kwoty, nie kwestionowała, że stanowiła ona zadek zabezpieczający zawartą umowę. W skardze kasacyjnej stanowisko skarżącej w tej kwestii jest niekonsekwentne, w jednym zarzucie została postawiona teza o zabezpieczeniu zadatkiem umowy przedwstępnej, a w kolejnym zaś, że zabezpieczał on umowę przyrzeczoną.

Wymagalność roszczenia o zwrot sumy danej w charakterze zadatku zabezpieczającego umowę przedwstępną powstaje z upływem terminu określonego w umowie jako data zawarcia umowy przyrzeczonej, a do przedawnienia tego roszczenia dochodzi po upływie roku od tego dnia, zgodnie z art. 390 § 3 k.c. Do zawarcia przez strony umowy przyrzeczonej nie doszło. W późniejszym czasie starania o jej zawarcie podjęła córka powódki wraz ze swoim mężem, ale dotyczyły one zamiaru nabycia lokalu mieszkalnego w ich imieniu i na ich rzecz, nie reprezentowali interesów powódki, a zatem nie miały one wpływu na związanie stron umową. Wobec niezgodnienia ceny starania te nie odniosły zamierzonego rezultatu. W tej sytuacji roszczenie o zwrot kwoty wpłaconej tytułem zadatku uległo przedawnieniu z dniem 15 października 2010 r.

Zgodnie z art. 117 § 1 k.c. przedawnieniu ulegają roszczenia majątkowe. Przyjęte zostało w orzecznictwie, że roszczenie, to wynikające z prawa podmiotowego uprawnienie do domagania się od innego podmiotu określonego zachowania się - działania lub zaniechania. Zakres określonego zachowania się zobowiązanego wyznacza równocześnie sferę możliwości postępowania uprawnionego. Istota przedawnienia polega na tym, że po upływie określonego w ustawie terminu ten, przeciwko komu kieruje się roszczenie, może uchylić się od jego spełnienia. Przedawnieniu ulegają roszczenia zmierzające do zaspokojenia osoby uprawnionej. Zarzut przedawnienia może spowodować oddalenie powództwa tylko wówczas, gdy przedmiotem procesu jest roszczenie

w przedstawionym znaczeniu. Uchylenie się zatem od zaspokojenia wchodzi w rachubę tylko w odniesieniu do takiego uprawnienia, w stosunku do którego aktualne jest zaspokojenie; przedawnić może się takie uprawnienie, którego odpowiednikiem jest obowiązek zaspokojenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 1 marca 1963 r., II CR 193/62, OSNCP 1964, nr 5, poz. 97; z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 527/00, OSNC 2002 nr 12, poz. 159; z dnia 15 kwietnia 2011 r., II CSK 473/10, niepubl.). Nie podlegają przedawnieniu roszczenia o ustalenie stosunku prawnego lub prawa oraz o ukształtowanie stosunku prawnego. Uprawnienie do zachowania otrzymanego zadatku nie jest roszczeniem zmierzającym do zaspokojenia osoby uprawnionej. Ma ono charakter prawokształtujący, nieograniczony czasowo.

W razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga strona może od umowy odstąpić i zachować otrzymany zadek (art. 394 § 1 k.c.). Do niewykonania umowy przedwstępnej dochodzi, gdy nie została ona zrealizowana w uzgodnionym terminie, jak i dodatkowo wyznaczonym, dopóki nie nastąpi rozwiązanie umowy, odstąpienie od niej lub przedawnienie. Uchylenie się przez stronę zobowiązaną od zawarcia umowy przyrzeczonej albo bezpodstawną odmowa jej zawarcia oznacza zawinione przez nią niewykonanie umowy. Prawo odstąpienia od umowy przedwstępnej przez stronę, która otrzymała zadek stanowi uprawnienie kształtujące, które nie jest ograniczone żadnym terminem. Złożenie przez stronę, która otrzymała zadek oświadczenia o odstąpieniu od umowy po upływie roku od dnia, w którym umowa miała być zawarta, nie może wywrzeć żadnego skutku w odniesieniu do związania stron jej postanowieniami. Stanowi wyraz stanowiska, że żadne działania mające na celu zawarcie umowy przyrzeczonej nie będą podejmowane; jest elementem oświadczenia o zatrzymaniu zadatku. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy uznał, że powódka jest stroną której zawinione działanie było przyczyną niewykonania umowy przedwstępnej, co nie zostało skutecznie podważone. W tej sytuacji pozwana była uprawniona do zachowania zadatku, co doprowadziło do uznania za nieuzasadniony zarzutu naruszenia art. 394 § 1 w związku z art. 491 § 1 k.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego podlega kontroli w drodze zażalenia do innego składu sądu drugiej instancji, przewidzianego w art. 394² k.p.c., nie należy do zakresu kognicji Sądu Najwyższego.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

kc

jw