



Sygn. akt I CSK 718/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lipca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa C. sp. z o.o. w R.

przeciwko V. sp. z o.o. w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 21 lipca 2017 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 24 maja 2016 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 lipca 2013 r. „C.” sp. z o.o. w R. wniosła o zasądzenie od V. sp. z o.o. z siedzibą w W. kwoty 515 192 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 maja 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Wyrokiem z dnia 10 października 2014 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania.

Z ustaleń tego Sądu wynika, że w dniu 19 listopada 2008 r. strony zawarły umowę przedwstępną o zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego. Na jej podstawie pozwana zobowiązała się do wybudowania na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 89/3 w J. przy ul. Ś. hali biurowo-handlowej. Powódka przyjęła natomiast zobowiązanie do zawarcia umowy najmu lokali użytkowych o powierzchni całkowitej 239 m² oraz do wykupu weksli wyemitowanych przez pozwaną o wartości 573 000 zł na poczet przyszłego czynszu. Lokal miał być wybudowany do dnia 30 czerwca 2009 r. i do tego dnia miało dojść do zawarcia umowy najmu. Ustalona w umowie kwota została rozłożona na raty, przy czym płatność ostatniej (ósmej) raty przypadała dzień 19 czerwca 2009 roku. Do dnia 25 maja 2009 roku pozwana zapłaciła kwotę 495 000 zł, natomiast łącznie - kwotę 515.192 zł. Strony zastrzegły w siódmym postanowieniu umowy, że w razie niezapłacenia przez powódkę którejkolwiek z rat w wyznaczonym terminie, pozwana wezwie ją pisemnie do uregulowania zaległości w terminie 7 dni od daty doręczenia upomnienia pod rygorem odstąpienia od umowy przyrzeczonej. W przypadku odstąpienia od umowy z winy powódki, pozwana uzyska prawo do odszkodowania w wysokości równej sumie wpłaconych rat do momentu odstąpienia od umowy.

Pozwana wybudowała halę handlowo – biurową, ale do dnia 30 czerwca 2009 r. nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pismem z dnia 29 czerwca 2012 r. wypowiedziała umowę przedwstępną, z uwagi na niedokonanie zapłaty w terminie pozostałych rat wykupu weksla na poczet przyszłego czynszu najmu, wskazała, że odszkodowanie jest równe wpłaconej kwocie. Pismem z dnia 15 marca 2013 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 515 192 zł wraz z odsetkami ustawowymi tytułem zwrotu nienależnego świadczenia. W piśmie z dnia 10 maja 2013 r. pozwana odmówiła zapłaty żądanej kwoty, wskazując na brak podstaw prawnych do jej zwrotu.

Po rozpoznaniu apelacji powódki Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 24 maja 2016 r. oddalił ją i orzekł o kosztach postępowania. Skorygował ustalenie

dotyczące treści pisma pozwanej z dnia 29 czerwca 2012 r. i przyjął, że nie zawierało ono żądania odszkodowania w kwocie 515 192 zł, a jedynie wskazywało, że w punkcie 7 umowy pozwanej przyznane zostało prawo do odszkodowania w takiej wysokości. Brak w nim także treści upoważniającej do stwierdzenia, że pozwana przyznała, iż jest dłużniczką powódki. Wynika z niego przyznanie przez pozwaną faktu zapłaty przez powódkę części rat zakupu weksla na poczet przyszłego czynszu najmu lokalu w łącznej wysokości 515 192 zł oraz, że kwota ta, wobec wypowiedzenia umowy, zgodnie z jej punktem siódmym stanowi należne jej odszkodowanie. Oświadczenie to nie może być interpretowane jako przyznanie statusu dłużnika, pozwana wyraziła w nim wolę zarachowania wpłaconej kwoty na poczet odszkodowania. Wskazał, że Sąd Okręgowy nie wyraził poglądu, iż niedokonanie wpłaty wszystkich rat uniemożliwiło zawarcie umowy przyrzeczonej. Były podstawy do zastosowania art. 230 k.p.c. i ustalenia, że lokal został wynajęty osobie trzeciej już po dniu 30 czerwca 2009 r. W pozostałym zakresie podzielił ustalenia Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny uznał, że wraz z upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej i terminu przewidzianego w art. 390 § 3 k.c., co nastąpiło z dniem 30 czerwca 2010 r., odpadła przyczyna świadczenia kwoty 515 192 zł, ponieważ nie został osiągnięty cel dokonania wpłaty. Z dniem następnym stało się wymagalne roszczenie o zapłatę tej kwoty, która miała być zaliczona na poczet czynszu najmu. Roszczenie powoda przedawniło się z dniem 1 lipca 2013 r., a zatem przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie, co miało miejsce dopiero w dniu 18 lipca 2013 r. Pismo z dnia 29 czerwca 2012 r. zawierające oświadczenie o odstąpieniu od umowy nie mogło być potraktowane jako nieprawidłowe uznanie długu. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy było nieskuteczne. Nie doszło do przerwania biegu przedawnienia. Powódka nie wskazała okoliczności, które pozwoliłyby na stwierdzenie, że podniesienie przez pozwaną zarzutu przedawnienia było nadużyciem prawa.

W skardze kasacyjnej powód powołał podstawę przewidzianą w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. Naruszenie prawa materialnego połączył z niezastosowaniem art. 123 § 1 pkt 2 k.c. przez błędne przyjęcie, że nie doszło do niewłaściwego uznania długu przez pozwaną. Niewłaściwe zastosowanie art. 120 § 1 w związku z art. 118, art.

405 i 410 § 2 k.c. było związane z uznaniem, że termin przedawnienia dochodzonego roszczenia upłynął z dniem 1 lipca 2013 r., chociaż nie doszło do wezwania pozwanej do zapłaty wraz z określeniem jej terminu i zastrzeżeniem wystąpienia na drogę sądową, w razie niedochowania go. Skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego orzeczenia i uwzględnienia powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

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 m.in. zobowiązanie jednej z nich do spełnienia świadczenia objętego umową przyrzeczoną, chociaż takie zobowiązanie 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.).

Do niemożności zawarcia umowy przyrzeczonej w sytuacji, gdy strony w umowie przedwstępnej określiły termin jej zawarcia, dochodzi najpóźniej z upływem przedawnienia roszczenia o jej zawarcie (art. 390 § 3 k.c.). Bieg terminu

przedawnienia rozpoczyna się od dnia wymagalności tego roszczenia, czyli 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.

W sprawie, której dotyczy rozpoznawana skarga kasacyjna, strony określiły termin zawarcia umowy przyrzeczonej najmu lokalu użytkowego do dnia 30 czerwca 2009 r., zawarły też postanowienie obejmujące zobowiązanie powódki do zapłaty kwoty 573 000 zł na poczet przyszłego czynszu najmu. Zamierzonym zatem celem świadczenia powódki było zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego i udostępnienie jej tego lokalu, umożliwiające korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem, jak też zaliczenie na poczet należności czynszowej wpłaconej sumy. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, powódka dokonała częściowej zapłaty, a pozwana już po dniu 30 czerwca 2009 r. wynajęła lokal innej osobie. Żadna ze stron nie zgłosiła roszczenia o zobowiązanie do zawarcia umowy najmu przed upływem roku od dnia 30 czerwca 2009 r. Nie zostały także zgłoszone inne roszczenia, które po upływie tego terminu uległy przedawnieniu; umowa przedwstępna przestała wiązać strony.

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, gdyby wierzyciel wezwał dłużnika do wykonania zobowiązania w najwcześniejszym możliwym terminie, stosownie do art. 120 § 1 zdanie drugie w związku 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, niepubl., 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). Z art. 120 § 1 zdanie drugie k.c. wypływa wniosek, że roszczenie stanie się wymagalne po dokonaniu określonej czynności, którą jest także wezwanie do jego spełnienia ze wskazaniem terminu rozumianego jako niezwłoczny. Podjęcie czynności warunkującej wymagalność w najwcześniejszym możliwym terminie odnosi się do chwili powstania zobowiązania dłużnika do zwrotu nienależnego świadczenia. Ustalenia, kiedy wierzyciel mógłby najwcześniejszym podjąć czynność zmierzającą do spełnienia świadczenia należy dokonywać w okolicznościach konkretnego stanu faktycznego sprawy. W odniesieniu do świadczenia nienależnego, z uwagi na nieosiągnięcie jego celu, najwcześniejszym możliwym terminem wezwania dłużnika do zwrotu tego świadczenia jest chwila, w której było wiadome, że umowa przyrzeczona nie zostanie zawarta, nie zawsze powinna być ona połączona z upływem terminu przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej.

Sformułowanie „niezwłocznie po wezwaniu” oznacza, że obowiązek dłużnika powinien być indywidualnie określony, stosownie do okoliczności sprawy, które pozwolą na obiektywną ocenę możliwości spełnienia świadczenia, przy uwzględnieniu dochowania przez niego należytej staranności. Od chwili upływu terminu wyznaczonego do wykonania zobowiązania przez dłużnika biegnie przedawnienie roszczenia (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1991 r., III CZP 2/91; wyrok z dnia 24 kwietnia 2003 r., I CKN 316/01; z dnia 3 lutego 2006 r., I CSK 17/05; z dnia 10 marca 2016 r., III CSK 131/15, z dnia 16 grudnia 2015 r., IV CSK 141/15, niepublikowane).

W niniejszej sprawie powódka spełniła świadczenie, które po zawarciu umowy najmu miało być zaliczone na poczet czynszu, nie w pełnej wysokości, do

kwoty objętej pozwem. Pomimo upływu wyznaczonego terminu nie doszło do zawarcia przez strony tej umowy. Pozwana zawarła umowę najmu z inną osobą po upływie terminu ustalonego jako termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Z wiążących w postępowaniu kasacyjnym ustaleń Sądu Apelacyjnego nie wynika, żeby po zawarciu umowy najmu przez pozwaną z inną osobą strony podejmowały jakiegokolwiek działania zmierzające do zawarcia umowy przyrzeczonej. Prowadzi to do wniosku, że wezwanie pozwanej do zwrotu świadczenia powinno być dokonane niezwłocznie po uzyskaniu przez powódkę przekonującej informacji, że umowa przyrzeczona nie zostanie zawarta. Na takie przekonanie wskazywało zawarcie umowy z inną osobą i brak działań, czy zamierzeń obu stron zmierzających do wykonania umowy przedwstępnej. Po zaistnieniu tych zdarzeń powstało zobowiązanie pozwanej do zwrotu świadczenia, a powódka uzyskała możliwość żądania zaspokojenia oraz wyznaczenia terminu spełnienia świadczenia. Czas niezbędny do dokonania zwrotu nienależnego świadczenia powinien być realny, umożliwiający wywiązanie się z zobowiązania. Nie ma podstaw do przyjęcia, że powinien być dłuższy od powszechnie przyjmowanego w orzecznictwie od około siedmiu do 14 dni. Pozwana wiedziała, że cel świadczenia powódki nie został osiągnięty, a zatem wpłacona kwota podlegała zwrotowi, czego miała świadomość od czasu zawarcia umowy przedwstępnej. Wyznaczenie zatem terminu do zapłaty w tych granicach, bliżej krótszego, dawało jej możliwość spełnienia żądania. Oznaczenie przez Sąd Apelacyjny początku biegu przedawnienia roszczenia na dzień 1 lipca 2010 r. mogło być uznane za prawidłowe przy uwzględnieniu tego, że wezwanie do zapłaty stawiające roszczenie powódki w stan wymagalności oraz upływ czasu wyznaczonego do zapłaty, miały miejsce przed tym terminem, co było możliwe i zgodne z wymaganiem podjęcia czynności uzależniającej wymagalność roszczenia „w najwcześniejszym możliwym terminie”, stosownie do art. 120 § 1 zdanie drugie k.c. Uznanie przez Sąd Apelacyjny, że do wymagalności roszczenia powódki doszło następnego dnia po upływie rocznego terminu od dnia wyznaczonego na zawarcie umowy przyrzeczonej, ponieważ wówczas cel świadczenia definitywnie nie został osiągnięty i rozpoczął się bieg przedawnienia roszczenia, zasługuje na podzielenie jedynie przy założeniu, że we wcześniejszym czasie doszło do wezwania pozwanej o zwrot nienależnie spełnionego świadczenia oraz

wyznaczenia terminu do zapłaty, chociaż brak w uzasadnieniu wyroku bliższego umotywowania tej kwestii. Stanowisko powódki, że termin zapłaty rozpocząłby bieg po dniu 1 lipca 2010 r., ponieważ cel świadczenia nie został osiągnięty definitywnie do tego dnia, a zatem bieg przedawnienia mógłby rozpocząć się dopiero po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego do zapłaty, nie zostało wsparte argumentami pozwalającymi na przyjęcie, że dopiero przedawnienie roszczeń z umowy przedwstępnej było najwcześniej możliwym terminem wskazanym w art. 120 § 1 zdanie drugie k.c. Dowolne ustalanie terminu, w jakim czynność stawiająca roszczenie w stan wymagalności powinna być podjęta, prowadziłoby do nieuzasadnionego kształtowania długości terminu przedawnienia przez wierzyciela i pozostawałoby w sprzeczności z zakazem przewidzianym w art. 119 k.c. W omówionym jedynie zakresie za uzasadniony należało uznać zarzut naruszenia art. 120 § 1 k.c. Powódka zgłosiła zastrzeżenia w odniesieniu do początku biegu przedawnienia przez niewłaściwe zastosowanie art. 120 § 1 zdanie drugie k.c. Nie podniosła wprost zarzutu naruszenia przepisu art. 455 k.c., łącząc go z charakterem roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia, nie było zatem podstaw do oddzielnego rozważania jego wykładni.

Zgodnie z art. 123 § 1 pkt 2 k.c., bieg przedawnienia przerywa się przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje. Do tej kategorii przyczyn przerwy biegu przedawnienia należy także działanie dłużnika polegające na przyznaniu obowiązku świadczenia wynikającego z innego źródła, a więc deklaratywnym stwierdzeniu, że taki obowiązek istnieje i że dłużnik nie zamierza uchylić się od jego wypełnienia, które nazywane jest uznaniem niewłaściwym. Stanowi ono zatem wyraz świadomości (wiedzy) zobowiązanego, której nie musi towarzyszyć zamiar wywołania skutku prawnego w postaci przerwania biegu przedawnienia. Wykazuje wiele podobieństw do oświadczenia woli, jeżeli jest złożone wobec uprawnionego, ponieważ wywołuje skutek materialnoprawny, do zaistnienia którego dochodzi jednak z mocy ustawy. Chodzi o stworzenie takiej sytuacji, by określone zachowanie zobowiązanego mogło uzasadniać przekonanie uprawnionego, że jest on świadom swojego obowiązku. Konkretnie zachowanie zobowiązanego może być także ocenione jako dorozumiane oświadczenie woli, gdy zamiar wywołania przez nie określonych skutków prawnych

jest niewątpliwy, a na podstawie przejawów tego zachowania wierzyciel może zasadnie przyjmować, że dłużnik ma świadomość ciężącego na nim obowiązku i ma zamiar dobrowolnego spełnienia świadczenia. Takie rozumienie uznania niewłaściwego, zdatnego doprowadzić do przerwania biegu przedawnienia wynika z wypowiedzi w literaturze i w orzecznictwie (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1964 r., PO 35/64, OSNC 1965, nr 6, poz. 90; uchwałę z dnia 26 kwietnia 1995 r., III CZP 39/95, OSNC 1995, nr 9, poz. 120; wyroki z dnia 15 listopada 2007 r., II CSK 347/07; z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 703/10, niepublikowane; z dnia 16 lutego 2012 r., III CSK 208/11, OSNC - ZD 2013, nr 3, poz. 51; z dnia 9 maja 2013 r., II CSK 602/12, OSNC - ZD 2014, nr 2, poz. 27). Ocena zachowania dłużnika, treści jego stwierdzenia oraz jego skutków dokonywana jest z uwzględnieniem okoliczności, w których doszło do jego wyrażenia.

Treść postanowienia oznaczonego numerem siódmym umowy przedwstępnej stanowi, że w przypadku, gdy przyszły najemca nie zapłaci którejkolwiek z rat w wyznaczonym terminie, wynajmujący wezwie go pisemnie do uregulowania należności w terminie siedmiu dni od daty doręczenia upomnienia pod rygorem odstąpienia od umowy przyrzeczonej (zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego). W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy z winy przyszłego najemcy wynajmujący będzie miał prawo do odszkodowania w kwocie do wysokości równej sumie wpłaconych rat do momentu odstąpienia od w/w umowy.

Z pisma pozwanej z dnia 26 czerwca 2012 r. wynika, że z powołaniem się na punkt 7 umowy z dnia 19 listopada 2008 r., wypowiada tę umowę ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2012 r., z uwagi na niedokonanie przez powódkę zapłaty pozostałych rat, przez wykup weksla, na poczet przyszłego czynszu najmu. W dalszej części wskazała na przyznane jej w tym samym punkcie umowy prawo do odszkodowania w wysokości równej sumie wpłaconych przez powódkę rat do momentu odstąpienia od tej umowy, w razie odstąpienia od umowy. Wysokość odszkodowania określiła na kwotę 515 192 zł. Ocena charakteru tego pisma i jego znaczenia w relacjach pomiędzy stronami dokonana przez Sąd Apelacyjny nie zasługuje na aprobatę.

Odstąpienie od umowy ma moc wsteczną, powoduje jej wygaśnięcie i powrót do stanu sprzed zawarcia umowy. Zgodnie z art. 395 § 1 k.c., można zastrzec w umowie, że jednej lub obu stronom przysługiwać będzie w ciągu oznaczonego terminu prawo odstąpienia od umowy; prawo to wykonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Do obligatoryjnych przesłanek zastrzeżenia prawa odstąpienia od umowy należy określenie strony (lub obu stron), której prawo odstąpienia przysługuje oraz wskazanie terminu, po upływie którego prawo odstąpienia wygasa. Odstąpienie od umowy jest wyjątkiem od zasady trwałości stosunków umownych zobowiązaniowych, dlatego postanowienia umowy regulujące tę instytucję prawną oraz oświadczenia stron składane na ich podstawie, powinny być interpretowane ściśle. Umowne prawo odstąpienia od umowy ma charakter kształtujący, jest wykonywane przez złożenie oświadczenia powodującego ustanie ze skutkiem *ex tunc* więzi obligacyjnej, łączącej dotychczas strony. W razie wykonania tego prawa przez uprawnioną stronę, umowa uważana jest za niezawartą, a to co strony już świadczyły podlega zwrotowi w stanie niezmienionym. Zastrzeżenie prawa odstąpienia nieograniczonego w czasie jest nieważne, stosownie do art. 58 § 1 i 3 k.c. i nie wywołuje żadnego skutku.

Z postanowienia umowy stron oznaczonego numerem siódmym wynikało, że przyznanie pozwanej prawa odstąpienia od umowy nie zostało ograniczone terminem, a zatem jako nieważne nie mogło doprowadzić do osiągnięcia zamierzonego rezultatu. Zdanie drugie tego postanowienia przewidywało, że pozwana będzie miała prawo do odszkodowania w kwocie równej sumie wpłaconych rat do momentu odstąpienia od umowy, w razie odstąpienia od umowy. Nieważność zastrzeżenia prawa odstąpienia od umowy, powodowała niemożność skorzystania z niego, a także niezyskanie prawa do odszkodowania. W wymienionym piśmie pozwana oprócz oświadczenia o odstąpieniu od umowy, złożyła także oświadczenie o wypowiedzeniu umowy przedwstępnej ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2012 r. Było to przejawem niekonsekwencji i stworzenia niedopuszczalnej sytuacji, w ramach której ta sama umowa miała być pozbawiona związania nią stron *ex tunc* i przestała je wiązać od wymienionego terminu. W odniesieniu do oświadczenia o wypowiedzeniu umowy zaznaczenia wymaga, że przestała ona wiązać strony z upływem terminu wskazanego w art. 390 § 3 k.c.

W piśmie z dnia 29 czerwca 2012 r. pozwana podała, że powódka nie wpłaciła w terminie wszystkich pozostałych rat zakupu weksla na poczet przyszłego czynszu, a wysokość wpłaconych rat obejmuje kwotę 515 192 zł. Sąd Apelacyjny bezpodstawnie uznał, że z treści pisma nie wynika przyznanie pozwanej, iż jest dłużnikiem powódki, skoro zawarte w nim oświadczenie, choć nienazwane potrąceniem, wskazuje za wolę zarachowania wpłaconych kwot na poczet odszkodowania przysługującego pozwanej. W niedostatecznym stopniu Sąd Apelacyjny uwzględnił sens wystosowania przez pozwaną tego pisma do powódki w kontekście relacji pomiędzy nimi, którym było rozliczenie współpracy związanej z zawarciem umowy przyrzeczonej. Przyznanie dokonania przez powódkę wpłaty określonej sumy, pozostającej w dyspozycji pozwanej oraz wskazanie woli zaliczenia jej na poczet swojego uprawnienia, oznacza jednocześnie przyznanie, że powódka miała prawo do żądania zwrotu, czy roszczenia o zwrot. W przeciwnym przypadku pozbawione sensu byłoby dążenie do zatrzymania tej sumy jako wyniku zaliczenia, z resztą również tak wprost nienazwanego. Nie doszło także do rozważenia przez Sąd Apelacyjny kwestii rzeczywistego istnienia prawa pozwanej do odszkodowania, chociaż wskazał on na stwierdzenie przez Sąd Okręgowy, że bezskuteczność odstąpienia uniemożliwiała potrącenie z powołaniem się na postanowienie objęte punktem 7 umowy przyrzeczonej. Nie wziął pod uwagę, że pozwanej nie przysługiwało prawo do odszkodowania, o jakim mowa w piśmie z dnia 29 czerwca 2012 r. i nie określił konsekwencji zawartego w nim stwierdzenia, że wysokość odszkodowania wynosi 515 192 zł. Nie można uznać, że powołanie się przez dłużnika na nieistniejące prawo wywołuje skutek zaliczenia na jego rzecz należności wierzyciela i jednoznacznie wskazuje na brak woli zwrotu zapłaconej sumy. Działanie pozwanej zmierzało do rozliczenia wierzytelności powódki, która nie była kwestionowana. Przyjęcie, że treść pisma wyłącza możliwość oceny przez powódkę, iż pozwana może spełnić zobowiązanie zwrotu nienależnego świadczenia, które nie wygasło, nie było trafne. Pomija bowiem, że do oceny zachowania dłużnika jako uznania niewłaściwego dojść może także w sposób dorozumiany w okolicznościach, które istniały w dacie otrzymania przez powódkę wskazanego pisma. Taka sytuacja miała miejsce w odniesieniu do treści pisma, które było skuteczne jedynie co do przyznania istnienia wierzytelności powódki, w

odniesieniu do której pozwana zamierzała uregulować kwestie finansowe. Zaznaczyć należy, że zamiar skorzystania przez dłużnika z potrącenia, czy zaliczenia długu na poczet własnej wierzytelności stanowi przejaw uznania, że zamierzający jest dłużnikiem. Brak możliwości przeciwstawienia tej wierzytelności wzajemnej wierzytelności i skorzystania z zaliczenia, czy potrącenia, stanowił uzasadnioną przyczynę do uznania przez powódkę, że pozwana spełni zobowiązanie do zwrotu wpłaconej sumy, co do której miała świadomość, iż została nienależnie zapłacona. Nieprawidłowe było stanowisko Sądu Apelacyjnego, że opisane działanie pozwanej, w okolicznościach tej sprawy nie spełnia przesłanek uznania niewłaściwego.

Z powyższych względów zaskarżony wyrok został uchylony na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., a sprawa przekazana Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania. Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z zasady przewidzianej w art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.

aj

r.g.