



Sygn. akt II CSK 747/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

Protokolant Agnieszka Łuniewska

w sprawie z powództwa C. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.

przeciwko I. K. oraz C. K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 13 września 2018 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 23 maja 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego w P. z dnia 19 lutego 2016 r., którym zostało

oddalone jej roszczenie o zasądzenie od pozwanych kwoty 500 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 kwietnia 2014 r.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego zaakceptowane i uznane za własne przez Sąd Apelacyjny. Przedsiębiorstwo C. sp. z o.o. w K. wzięła udział w 2007 r. w licytacyjnej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w C. Obrębie K. i własności znajdujących się na niej zabudowań, prowadzonej przez komornika. Pomimo zaoferowania najwyższej ceny (1 113 463,50 zł), uzyskania przybicia i przedłużenia terminu do zapłacenia pozostałej części ceny Sąd Rejonowy w C. postanowieniem z dnia 21 listopada 2008 r. stwierdził wygaśnięcie skutków przybicia i utratę złożonej przez licytanta rękojmi w wysokości 148 461,80 zł, z uwagi na niezapłacenie pozostałej części ceny. Nieruchomości objęte postępowaniem egzekucyjnym są położone w sąsiedztwie nieruchomości, które były własnością pozwanych. Znajdowała się na nich stara cegielnia oraz pokłady gliny, które spółka „H.” zamierzała wykorzystać w procesie produkcji materiałów budowlanych. Prezesem zarządu tej spółki był P. M., pełniący zarazem tę samą funkcję w spółce C.

W dniu 15 lutego 2008 r. strony zawarły umowę warunkową sprzedaży, którą pozwani zobowiązali się sprzedać spółce C. własność niezabudowanej działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 114/2 o powierzchni 12,3035 ha, położonej w N. w Gminie G. - Ośrodek za cenę 1 000 000 zł, pod warunkiem nieskorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa z prawa pierwokupu, objętego art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592). Do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości miało dojść w terminie dwóch miesięcy od uzyskania odpowiedzi udzielonej przez Agencję, a w braku odpowiedzi, termin ten miał być liczony od upływu terminu miesięcznego, zastrzeżonego ustawowo do wykonania prawa pierwokupu. Wydanie nieruchomości w posiadanie kupującej miało nastąpić po zbiorze rzepaku, nie później jednak niż do dnia 1 sierpnia 2008 r. Kupująca zobowiązała się zapłacić cenę w dwóch transzach, z których pierwsza w wysokości 250 000 zł została zapłacona w dniu zawarcia umowy i pełniła funkcję zadatku.

Drugą w wysokości 750 000 zł, powódka miała zapłacić przed zawarciem umowy przenoszącej własność.

Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z prawa pierwokupu, o czym poinformowała notariusza pismem z dnia 26 lutego 2008 r., a ten sprzedających. Notariusz nie powiadomił stron w sposób formalny o treści pisma. Pozwani po otrzymaniu pisma Agencji usiłowali wielokrotnie skontaktować się z powódką celem ustalenia daty zawarcia umowy przenoszącej własność. Spółka nie wezwała pozwanych do zawarcia umowy. Jej przedstawiciel kontaktował się z pozwanymi, złożył im propozycję rozliczenia pozostałej części ceny w materiałach budowlanych, a nie w gotówce, na co oni nie przystali. Powódka знаła stanowisko Agencji. W maju 2008 r. zaproponowała pozwanym rozłożenie ceny na raty albo rozliczenie jej w materiałach budowlanych. W późniejszym czasie pozwany podjął jeszcze jedną próbę skontaktowania się z przedstawicielem powódki, ale bezskutecznie. Pozwani uzyskali informację, że Spółka zrezygnowała z nabycia sąsiednich nieruchomości i z przyczyn ekonomicznych podjęła decyzję o nienabywaniu od nich nieruchomości. W dniu 9 maja 2011 r. pozwani podarowali własność nieruchomości swojemu synowi Ł. i jego żonie O., co umożliwiło im uzyskanie prawa do emerytury rolniczej.

W piśmie z dnia 26 marca 2014 r. spółka C. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia 15 lutego 2008 r., z uwagi na nieprzeniesienie przez pozwanych własności tej nieruchomości na jej rzecz, do czego byli zobowiązani i zażądała zapłaty kwoty 500 000 zł tytułem podwójnej wysokości zadatku. Syn pozwanych Ł. wyraził gotowość przeniesienia własności nieruchomości na rzecz powódki na warunkach ustalonych umową z pozwanymi z dnia 15 lutego 2008 r.; powódka nie wyraziła zgody. Na rozprawie w dniu 5 lutego 2016 r. pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia. W piśmie z dnia 5 sierpnia 2016 r. powódka ograniczyła apelację do kwoty 250 000 zł.

Sąd Apelacyjny zaaprobował przeprowadzoną przez Sąd pierwszej instancji ocenę dowodów. Uznał za błędne zastosowanie przez ten Sąd art. 389 §1 k.c., ponieważ umowa zawarta przez strony nie była umową przedwstępną, lecz warunkową umową sprzedaży, uregulowaną w art. 157 § 2 i 158 k.c. Wskazał

na podobieństwa pomiędzy umową przedwstępną i umową zobowiązującą do przeniesienia własności rzeczy, uregulowaną z art. 158 k.c., obejmujące występowanie przeszkód w niezwłocznym zawarciu umowy przenoszącej własność oraz moc zobowiązania wynikającego z obu umów. Podkreślił istotne różnice, polegające na tym, że umowa zobowiązująca stwierdza istnienie obowiązku zawarcia określonej umowy rozporządzającej, a umowa przedwstępna obowiązku do zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, będącej z reguły umową o podwójnym skutku. Różnica dotyczy także formy - umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być sporządzona w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności - a umowa przedwstępna w formie pisemnej dla wywołania określonych skutków prawnych, z reguły umożliwiających dochodzenie zawarcia umowy przyrzeczonej.

Umowa zawarta przez strony była umową zobowiązującą do przeniesienia własności, a zastrzeżenie w niej warunku wskazuje na zastosowanie art. 157 § 2 k.c. Zaznaczył, że wywiera ona jedynie skutki obligacyjne (art. 155 § 1 w związku z art. 157 k.c.). Zobowiązanie do zawarcia umowy może być egzekwowane na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. przez uzyskanie orzeczenia sądowego, stanowiącego zastępcze oświadczenie woli drugiej strony umowy. Świadczenie wręczone pozwanym przez powódkę przy zawarciu umowy w dniu 15 lutego 2008 r. było zadatkiem. Sąd Apelacyjny stwierdził, że pozwani skutecznie podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia, który podlegał rozpoznaniu w kontekście przesłanek przewidzianych w art. 118 k.c. W odniesieniu do roszczenia powódki, miał zastosowanie trzyletni termin przedawnienia, z uwagi na jego związek z prowadzeniem działalności gospodarczej. Pozwani poinformowali powódkę o treści decyzji Agencji, a zatem umowa przenosząca własność nieruchomości powinna być zawarta najpóźniej do końca maja 2008 r. Uznał, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, pomimo nieskorzystania przez Agencję z prawa pierwokupu, druga strona może od umowy odstąpić bez wyznaczenia dodatkowego terminu i zażądać zwrotu zadatku lub podwójnej jego wysokości. Strona uprawniona do odstąpienia od umowy nie musi korzystać z odstąpienia od niej, może domagać się wykonania umowy. Wówczas druga strona nie może zwolnić się

od zawarcia umowy przez zrzeczenie się zadatku lub zapłatę podwójnej jego wysokości.

Przewidziane w art. 394 § 1 k.c. odstąpienie od umowy, prowadzące do zachowania zadatku albo zapłaty zadatku w podwójnej wysokości, powinno być złożone przed upływem terminu przedawnienia roszczenia o wykonanie umowy. Nie został przewidziany w tym przepisie termin do odstąpienia od umowy, ale charakter zadatku jako surogatu odszkodowania, przemawia za przyjęciem, że nie byłoby słuszne umożliwienie zatrzymania zadatku lub żądania jego zwrotu w podwójnej wysokości, po terminie przedawnienia roszczenia o wykonanie obowiązku przewidzianego umową, bo prowadziłyby to do obejścia przepisów o skutkach przedawnienia roszczeń. Oznacza to, że powódka mogła skutecznie od umowy odstąpić i żądać zapłaty podwójnego zadatku w terminie trzech lat od zaistnienia stanu niewykonania umowy przez pozwanych, czyli od dnia 1 czerwca 2008 r. Wykonanie prawa odstąpienia od umowy nie podlega przedawnieniu. Jeżeli jednak wierzyciel chce odstąpić od umowy, powinien to uczynić w pewnym czasokresie, tj. przed upływem terminu przedawnienia roszczenia. Początek biegu terminu przedawnienia powinien być ustalony, stosownie do art. 120 § 1 zdanie pierwsze k.c. na dzień, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynności w najwcześniejszym możliwym terminie. Niepodjęcie takich czynności nie stoi na przeszkodzie rozpoczęciu biegu terminu przedawnienia, a zatem skorzystanie z prawa odstąpienia od umowy, może stać się dla wierzyciela bezprzedmiotowe. Powódka odstąpiła od umowy pismem z dnia 24 marca 2014 r., termin przedawnienia roszczeń upłynął z końcem maja 2011 r. Oznacza to, że roszczenie o zwrot zadatku uległo przedawnieniu.

Niewykonanie warunkowej umowy sprzedaży w oznaczonym terminie nie było spowodowane zawarciem umowy darowizny przez pozwanych z synem i synową, a zatem powoływanie się przez powódkę na niemożliwość świadczenia i uprawnienie przewidziane w art. 493 § 1 k.c. było bezzasadne.

Powódka w skardze kasacyjnej powołała podstawę przewidzianą w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. Zarzut błędnej wykładni art. 394 § 1 w związku z art. 117 § 1 k.c. odniosła do uznania przez Sąd Apelacyjny, że odstąpienie od umowy przez jedną

ze stron, w razie niewykonania umowy przez drugą stronę, jest możliwe jedynie przed upływem terminu przedawnienia roszczenia o wykonanie umowy, skoro treść przepisu nie ogranicza prawa do odstąpienia terminem; powódka skutecznie odstąpiła od umowy i uzyskała uprawnienie do zwrotu zadatku.

Niezastosowanie art. 60 w związku z art. 65 § 1 i art. 117 § 2 k.c. doprowadziło do uznania za skuteczny zarzutu przedawnienia roszczenia, chociaż ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, że powódka miała świadomość treści stanowiska Agencji Nieruchomości Rolnych informującego, że nie skorzystała z prawa pierwokupu (błędnie wskazanego jako prawo odstąpienia od umowy), a zatem nie rozpoczął biegu termin do zawarcia umowy rozporządzającej (błędnie nazwanej umową przyrzeczoną) i dochodzenie zwrotu wpłaconej sumy było skuteczne. Niezastosowanie art. 493 k.c. było przyczyną nierozważenia, że powódka może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych, ponieważ pozwani doprowadzili do stanu niemożliwości spełnienia świadczenia zanim w ogóle roszczenie o zawarcie umowy przenoszącej własność uległo przedawnieniu, co prowadzi do wniosku, że była uprawniona do złożenia oświadczenia o odstąpieniu do dnia 9 maja 2014 r. Skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylenia wyroku i orzeczenia co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zakres kognicji Sądu Najwyższego rozpoznającego skargę kasacyjną wynikający z art. 398¹³ § 1 k.p.c., został wyznaczony granicami zaskarżenia oraz granicami podstaw. Granice zaskarżenia dotyczą zakresu, w jakim skarżący zakwestionował orzeczenie sądu drugiej instancji – w całości lub w części. Natomiast związanie granicami podstaw kasacyjnych zawiera nakaz brania pod uwagę tylko tych naruszeń prawa materialnego lub przepisów postępowania, które skarżący przytoczył w wypełnieniu obowiązku przewidzianego art. 398³ § 1 k.p.c. Niedopuszczalne jest poszukiwanie i uwzględnienie przez Sąd Najwyższy z urzędu innych uchybień nawet, gdyby obiektywnie występowały, ale nie były powołane przez skarżącego, niezależnie od ich wagi i znaczenia dla wyniku rozpoznania skargi. Zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami

faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego wyroku. Zasada ta jest połączona z art. 398³ § 3 k.p.c., wyłączającym możliwość zgłaszania w skardze kasacyjnej zarzutów dotyczących ustalenia faktów i oceny dowodów. Oznacza to, że każdy zarzut skargi kasacyjnej, który ma na celu polemikę z ustaleniami faktycznymi sądu drugiej instancji, chociażby pod pozorem kwestionowania wykładni lub niewłaściwego zastosowania określonych przepisów prawa materialnego, jest niedopuszczalny.

Z art. 60 k.c. wynika, że wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez jej ujawnienie w postaci elektronicznej. Przewidziana tym uregulowaniem dowolność formy wyrażenia oświadczenia woli powinna uwzględniać to, że w świetle towarzyszących okoliczności musi to być taki przejaw woli danej osoby, który w sposób dostatecznie zrozumiały wyraża wolę wywołania skutków prawnych objętych treścią dokonywanej czynności prawnej. Przyjęte zostało w orzecznictwie, że ocena, czy doszło do złożenia dorozumianego oświadczenia woli o określonej treści dokonywana jest na podstawie konkretnych okoliczności faktycznych. Kwalifikacja prawna oświadczenia woli polega na właściwym określeniu tworzonej przez nie czynności prawnej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1997 r., III CZP 39/97, OSNC1997, nr 12, poz. 91, wyrok z dnia 28 maja 1998 r., III CKN 531/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 13, z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 144/00 (OSNC 2001, nr 4, poz. 60), z dnia 10 marca 2004 r., IV CK 95/03, niepubl. z dnia 22 czerwca 2006 r., V CSK 70/06, OSNC 2007, nr 4, poz. 59, z dnia 12 października 2011 r., II CSK 73/11, niepubl.). Konkretnie zachowanie danej osoby może być uznane za oświadczenie woli tylko wówczas, gdy w świetle dyrektyw wykładni oświadczeń woli, wynikających z art. 65 § 1 k.c. wskazuje na zamiar wywołania określonych skutków prawnych. Ustalenie treści oświadczenia woli należy do sfery ustaleń faktycznych i wchodzi w zakres podstawy faktycznej rozstrzygnięcia sądu. Dorozumiane oświadczenie woli to zachowanie osoby, w którym jej wola jest przejawiana w sposób pośredni, domniemany z okoliczności towarzyszących. W przypadku zachowań niejednoznacznych konieczne jest dokonanie wykładni, zgodnie z regułami wykładni oświadczeń woli zarówno do ustalenia treści oświadczenia, jak

i samego bytu tego oświadczenia. Wymaga to każdorazowo uwzględnienia kontekstu, w jakim miało ono miejsce. Ustalenie faktów w postaci oświadczeń woli następuje według reguł postępowania dowodowego oraz dyrektyw wykładni, określonych w art. 65 § 1 k.c., który wskazuje, na tłumaczenie oświadczenia w okolicznościach jego złożenia i brania pod uwagę zasad współżycia społecznego oraz ustalonych zwyczajów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2016 r., I CSK 645/15, niepubl.). Podkreślenia wymaga, że omówione zasady ustalania istnienia oświadczenia woli, jego treści i kwalifikacji prawnej mają zastosowanie do zachowań danej osoby uzewnętrzniających jej wolę, a nie stanu jej świadomości.

W niniejszej sprawie, z ustaleń faktycznych, wiążących w postępowaniu kasacyjnym wynikało, że pozwani powiadomili powódkę o nieskorzystaniu przez Agencję Nieruchomości Rolnych z prawa pierwokupu, niezwłocznie po uzyskaniu pisma tego dotyczącego. Kwestionowanie tego ustalenia było niedopuszczalne tak, jak i przeprowadzonej oceny dowodów, w tym z zeznań świadków P.M. i A.N.. Zarzut naruszenia art. 60 w związku z art. 65 § 1 k.c. dotyczył w istocie nie oświadczenia woli, a stanu świadomości powódki, do którego wymienione przepisy nie mają zastosowania. Uzasadnienie tego zarzutu wskazywało natomiast na podważanie przyjęcia przez Sąd Apelacyjny, że do niezawarcia umowy doszło z przyczyn leżących po stronie powódki, chociaż inicjatywa w doprowadzeniu do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości leżała po stronie pozwanych, którzy nie byli tym zainteresowani. Sąd Apelacyjny nie dokonywał oceny przyczyn niezawarcia umowy i określenia, której ze stron one dotyczyły, co z resztą nie miało związku z przepisami regulującymi oświadczenia woli i ich wykładni. Połączenie art. 60 i art. 65 § 1 k.c. z art. 117 § 2 k.c. wskazuje, że zarzut, podobnie, jak w apelacji, kwestionował skuteczność oświadczenia pozwanych powołującego się na przedawnienie roszczenia powódki, z uwagi na rzeczenie się tego zarzutu. Skarżąca nie powtórzyła w skardze kasacyjnej twierdzenia o rzeczeniu się przez pozwanych zarzutu przedawnienia roszczenia. W tej sytuacji odwołanie się do art. 117 § 2 k.c. było bezprzedmiotowe. Zarzut naruszenia podanych przepisów był wadliwie sformułowany i bezzasadny.

Zgodnie z art. 394 § 1 k.c., który jest przepisem względnie obowiązującym, zadek 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 zadek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Zadek został określony jako dodatkowe zastrzeżenie umowne, które dochodzi do skutku z chwilą wręczenia stronie uzgodnionej sumy przy zawieraniu umowy. Pełni on funkcję zabezpieczającą zawarcie umowy albo jej wykonanie, dyscyplinującą, modyfikuje zwykły reżim odpowiedzialności kontraktowej. Stanowi szczególną sankcję majątkową za niewykonanie umowy, która nie jest odszkodowaniem. Niewywiązanie się przez którąkolwiek ze stron z umowy, prowadzi do przyznania drugiej stronie, z momentem bezskutecznego upływu terminu wymagalności, prawa wyboru pomiędzy żądaniem wykonania umowy z wszelkimi tego konsekwencjami i odpowiedzialnością na zasadach ogólnych (art. 471 k.c.) a odstąpieniem od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu i obciążeniem drugiej strony konsekwencjami wynikającymi z art. 394 § 1 k.c. Jeżeli pomimo zastrzeżenia w umowie zadatku nie doszło do zawarcia umowy albo jej wykonania dochodzi do zbiegu dwóch uprawnień: wynikającego z art. 394 § 1 k.c. oraz z art. 471 k.c. Jeżeli szkoda, jaką poniosła strona z powodu niezawarcia umowy albo niewykonania umowy zostanie zrekompensowana przez zadek, strona może skorzystać z uprawnienia wynikającego z art. 394 § 1 k.c. Jeżeli natomiast poniosła szkodę, której zadek nie rekompensuje, przysługuje jej prawo do odszkodowania na zasadach ogólnych określonych w art. 471 k.c., a należne odszkodowanie nie jest ograniczone do wartości zadatku lub jego podwójnej wysokości. Uprawnienie do żądania zwrotu zadatku lub podwójnej jego wysokości albo prawa zatrzymania go powstaje tylko wtedy, gdy strona złoży oświadczenie o odstąpieniu od umowy (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2009 r., III CZP 39/09, OSNC 2010, Nr 2, poz. 25 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2000 r., III CKN 245/00, nie publ., z dnia 15 października 2008 r., I CSK 101/08, nie publ. i z dnia 24 grudnia 2011 r., I CSK 149/11, OSNC-ZD 2013, nr A, poz. 16 i z dnia 20 stycznia 2016 r., V CSK 293/15, niepubl.). Działanie zadatku ulega zniweczeniu (art. 394 § 3 k.c.), gdy niewykonanie umowy albo niezawarcie umowy jest

następstwem okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności oraz gdy jej niewykonanie albo niezawarcie jest następstwem okoliczności, za które odpowiadają obie strony, jak również w razie rozwiązania umowy.

Możliwość zrealizowania przez wierzyciela uprawnienia do żądania wykonania umowy, czy zobowiązania do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.), jeżeli doszło do zawarcia umowy warunkowej i do ziszczenia się warunku, powstaje z chwilą upływu terminu wyznaczonego przez strony do wykonania umowy albo zawarcia umowy przenoszącej własność. Roszczenie to ma majątkowy charakter i ulega przedawnieniu na ogólnych zasadach (art. 117 i nast. k.c.). Wierzyciel może jednak skorzystać z uprawnienia do odstąpienia od umowy i zażądania zwrotu zadatku lub podwójnej jego wysokości, jeżeli za niezawarcie umowy bezwarunkowej odpowiada druga strona. Uprawnienie to jest prawokształtujące, polega na przyznaniu wierzycielowi kompetencji do zakończenia stosunku prawnego mocą jego oświadczenia woli bez udziału drugiej strony. Powstaje ono również z upływem terminu spełnienia świadczenia, który nie został dochowany przez dłużnika z przyczyn leżących po jego stronie. Nie ulega przedawnieniu jako niemające majątkowego charakteru (art. 117 § 1 k.c.) (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 1969 r., III CZP5/68, OSNC 1970, nr 7-8, poz. 117).

W piśmiennictwie prawniczym i w orzecznictwie zostało wyrażone stanowisko, że nie jest możliwe skorzystanie z tego uprawnienia po upływie terminu przedawnienia roszczenia o zobowiązanie do zawarcia umowy i o zwrot zadatku, ponieważ prowadziłoby to do obejścia przepisów o przedawnieniu roszczeń i jego konsekwencji. Oznacza to, że jeżeli ten, przeciwko któremu przysługuje roszczenie uchyli się od jego zaspokojenia, z uwagi na upływ terminu przedawnienia, to staje się ono zobowiązaniem naturalnym, czyli niezaskarżalnym, niemożliwym do zrealizowania z udziałem przymusu państwowego i złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy nie jest już możliwe (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2016 r., II CSK 67/15, z dnia 12 października 2016 r., II CSK 14/16, z dnia 11 maja 2018 r., II CSK 467/17, niepublikowane). Sąd Najwyższy

w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną stanowisko to podziela, uznając, że oświadczenie to nie może unicestwić skutku upływu przedawnienia, co wynika z istoty i charakteru obu roszczeń. Żądanie wierzyciela zapłaty sumy zadatku jako roszczenie nieterminowe powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu go do zapłaty, stosownie do art. 455 k.c. W odniesieniu do umowy warunkowej, termin wymagalności roszczenia o zwrot zadatku odpowiada terminowi, w którym umowa rozporządzająca powinna być zawarta. Sąd Apelacyjny określił ten termin przy uwzględnieniu postanowienia § 4 ust. 2 umowy z dnia 15 lutego 2008 r., pisma Agencji Nieruchomości Rolnej z dnia 26 lutego 2008 r. oraz zawiadomienia powódki o stanowisku Agencji, na okres najpóźniej do końca maja 2008 r. Do upływu trzyletniego terminu przedawnienia (art. 118 k.c.) doszło zatem z końcem maja 2011 r. Złożenie przez powódkę oświadczenia o odstąpieniu od umowy w piśmie z dnia 24 marca 2014 r. nie mogło odnieść zamierzonego skutku, z uwagi przedawnienie roszczenia o wykonanie umowy i o zwrot zadatku oraz powołanie się przez pozwanych na przedawnienie tego roszczenia. Zarzut naruszenia art. 394 § 1 w związku z art. 117 § 1 k.c. nie był uzasadniony.

Zgodnie z art. 493 § 1 k.c., jeżeli jedno ze świadczeń wzajemnych stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność strona zobowiązana, druga strona może według swego wyboru, albo żądać naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania, albo od umowy odstąpić. Niemożliwość świadczenia nie została zdefiniowana przez ustawodawcę. W piśmiennictwie prawniczym i orzecznictwie wskazano na cechy, którymi powinno się charakteryzować niemożliwe świadczenie. Wskazane jest, żeby niemożliwość była obiektywna, czyli, że świadczenia nie jest w stanie spełnić nie tylko dłużnik, ale w ogóle nikt, następcza - powstała po zawarciu umowy i nieprzemijająca. Istotne jest także, żeby zaistnienie stanu niemożliwości świadczenia było konsekwencją okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Jeżeli nie ma podstaw do przyjęcia odpowiedzialności dłużnika, to zobowiązanie wygasa. Zawarcie przez pozwanych umowy darowizny w dniu 9 maja 2011 r. z synem i synową, a zatem już po upływie terminu oznaczonego na zawarcie umowy przez strony, nie stanowiło okoliczności, która spowodowała niemożność świadczenia, którego realizacji powódka nie dochodziła ani w oznaczonym terminie, ani przed upływem

przedawnienia roszczenia. Okoliczność ta nie miała znaczenia dla złożenia przez powódkę oświadczenia o odstąpieniu od umowy, skoro w czasie jego złożenia roszczenie o zobowiązanie do zawarcia umowy i zwrot sumy zadatku było już przedawnione. Nie zasługiwało na podzielenie kwestionowanie niezastosowania art. 493 k.c.

Z tych względów skarga jako pozbawiona uzasadnionych podstaw została oddalona na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

jw