



Sygn. akt III CSK 136/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Monika Koba

SSA Janusz Kaspryszyn (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa I. sp. z o.o. w A.
przeciwko J. L.o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 25 lutego 2016 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 2 grudnia 2014 r.,

I oddala skargę kasacyjną,

**II zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę
5.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 22 maja 2014 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego J. L. na rzecz strony powodowej I. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w A. kwotę 303.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty, wraz z kosztami procesu.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 2 grudnia 2014 r. Sąd Apelacyjny zmienił wyrok sądu pierwszej instancji i powództwo oddalił, zasądzając od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 7.217 zł tytułem kosztów procesu. Nadto Sąd Apelacyjny zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 32.317 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd drugiej instancji orzekając oparł się na ustaleniach Sądu Okręgowego, przyjmując je za własne. Sąd pierwszej instancji w zakresie istotnym dla rozpoznania sprawy ustalił, że w dniu 12 maja 2008 r. w C. pomiędzy J. L., J. P., J. P., A. M., K. P., M. P., B. L. a I. sp. z o.o. zawarta została w formie aktu notarialnego przedwstępna umowa sprzedaży, na mocy której J. L. zobowiązał się sprzedać I. sp. z o.o. wolne od wszelkich długów, ciężarów i ograniczeń działki o numerach 1152/57, 1152/60A i 1152/29A, dla których Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą KW nr [...] za łączną cenę 3.025.299,16 zł. Strony zastrzegły możliwość zmiany ceny sprzedaży w przypadku zmiany powierzchni działek po zatwierdzeniu podziału; J. P., A. M., K. P. jako wspólnicy spółki cywilnej F. w C. oraz B. i J.L. zobowiązali się sprzedać I. sp. z o.o. wolne od wszelkich długów, ciężarów i ograniczeń działki: nr 1152/44 (dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr [...]) oraz nr 1152/45 (dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą [...]) o łącznym obszarze 22a i 83m², przy czym stanowiąca wyłączną własność wspólników spółki cywilnej F. działka nr 1152/44 obejmowała obszar 21a4m², zaś stanowiąca współwłasność zobowiązujących się do sprzedaży działka nr 1152/45 - 1a79m², za łączną kwotę 214.875,96 zł; J. i J. P., A. M., K. i M. P. zobowiązali się sprzedać I. sp. z o.o., przy zachowaniu wpisów w dziale trzecim i czwartym księgi wieczystej, działkę nr 1139/4, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr [...].

W dacie zawierania umowy przedwstępnej w księdze wieczystej nr [...] w dziale III wpisane były ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością oraz w

dziale IV hipoteki umowne łączne zwykłe i kaucyjne na łączną kwotę 805.400 zł. W dziale III i IV ksiąg wieczystych nr 50683 oraz nr [...] nie znajdowały się żadne wpisy. W księdze wieczystej nr [...] w dziale III widniały ograniczone prawa rzeczowe związane z nieruchomością, zaś w dziale IV wpisana była hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 520.000 zł.

W §4 umowy strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej do 8 kwietnia 2009 r. Strony ustaliły w §5 umowy, że tytułem zadatku T. W. działający w imieniu I. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością wypłaci w terminie 7 dni od podpisania aktu kwotę 303.000 zł na konto bankowe J. L. oraz kwotę 20.700 zł na konto bankowe F. s.c. Strony umówiły się, że tytułem dalszego zadatku część ceny sprzedaży w kwocie 25% jej całości kupująca spółka wypłaci w terminie najpóźniej do 31 grudnia 2008 r., zaś resztę ceny sprzedaży spółka wypłaci sprzedającym w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy przeniesienia własności. Strony zawarły dodatkowe zastrzeżenie, że w przypadku gdyby w terminie 14 dni przed datą zawarcia umowy przyrzeczonej w dziale III lub IV księgi wieczystej którejkolwiek z nieruchomości, z wyłączeniem wpisów w dziale III i IV księgi wieczystej nr [...] ujawnione było jakiegokolwiek ograniczenie, dług lub ciężar spółce I. przysługuje prawo odstąpienia od umowy bądź alternatywnie potrącenia z ceny obciążonej działki kwoty odpowiadającej wartości danego obciążenia, ciężaru lub długu.

W dniu 19 maja 2008 r. strona powodowa wpłaciła na konto J. L. kwotę 303.000 zł. Strona powodowa nie uiściła dalszej części zadatku w kwocie 25% całości ceny sprzedaży.

W dniu 27 marca 2009 r., tj. 13 dni przed ostatecznym terminem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży (8 kwietnia 2009 r.) w księdze wieczystej nr [...] widniały wpisy: w dziale III ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością (wszczęcie przez Skarb Państwa postępowania wywłaszczeniowego) oraz w dziale IV hipoteki umowne łączne zwykłe i kaucyjne w łącznej kwocie 805.400 zł. W związku z wpisami w księdze wieczystej strona powodowa złożyła przed notariuszem P. L. w dniu 30 marca 2009 r. oświadczenie o odstąpieniu w całości od umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 12 maja 2008 r. W dniu 29 marca 2011 r.

strona powodowa zawiadzała J. L. przed Sąd Rejonowy w C. do próby ugodowej. Sprawa toczyła się pod sygnaturą I Co .../11. Wniosek dotyczył żądania zwrotu przez J. L. kwoty 303.000 zł tytułem zwrotu zadatku wraz z odsetkami od dnia 11 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty. Zawezwanie nie zakończyło się ugodą.

Pozwany poinformował stronę powodową o tym, iż dalsza część zadatku jest mu potrzebna na spłatę wierzytelności zabezpieczonych hipoteką dopiero w momencie, gdy strona powodowa zwlekała z jej zapłatą.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w sprawie znajdował zastosowanie roczny termin przedawnienia przewidziany art. 390 § 3 k.c. Tym samym bezprzedmiotowe stały się rozważania odnośnie do skuteczności doręczenia pozwanemu wniosku o zawezwanie do próby ugodowej z uwagi na ewentualną przerwę biegu przedawnienia. Sąd odwoławczy podkreślił, że trafne były rozważania Sądu pierwszej instancji prowadzące do konkluzji, że strona powodowa w sposób skuteczny odstąpiła od łączącej strony umowy przedwstępnej. Sąd podkreślił, że umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną określoną w art. 487 § 2 k.c. Skutkiem tego w sprawie nie znajduje zastosowania przepis art. 492 k.c., lecz art. 395 k.c., statuujący umowne prawo odstąpienia. Strony zastrzegły w umowie prawo odstąpienia, określając przesłanki realizacji tego prawa. W sprawie nie budziło wątpliwości, że przesłanki przewidziane w § 5 umowy zostały spełnione, gdyż w dacie wskazanej w umowie w księdze wieczystej urządzonej dla nieruchomości będącej przedmiotem umowy ujawnione były obciążenia i długi, co uprawniało stronę powodową do złożenia oświadczenia o odstąpieniu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego kluczowym zagadnieniem w sprawie pozostawała ocena, czy przedmiotem żądania pozwu jest zwrot świadczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, czy też zwrot uiszczanego zadatku. Strona powodowa odwoływała się bowiem do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu jako podstawy prawnej zgłoszonego roszczenia. Sąd wskazał, że w sprawie poza sporem pozostaje, że przy zawarciu umowy przedwstępnej strona powodowa wręczyła pozwanemu kwotę 303.000 zł tytułem zadatku. Żadna ze stron nie kwestionowała takiego rozumienia umowy, zgodnie z którym przedmiotowe świadczenie było zadatkiem.

W ocenie Sądu drugiej instancji nie sposób przyjąć, by z faktu, iż nastąpiło odstąpienie od umowy ze skutkiem *ex tunc*, świadczenie uiszczone tytułem zadatku utraciło taki charakter. Skoro zatem na skutek odstąpienia od umowy obowiązkiem stron jest zwrot świadczeń, to obowiązkiem powoda jest zwrot świadczenia uiszczonego tytułem zadatku. O tym zatem, czy roszczenie powoda o zwrot uiszczonego zadatku jest uzasadnione, decyduje treść i wykładnia przepisu art. 394 k.c.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego przedmiotem oceny zgłoszonego w pozwie żądania nie mogły być przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Roszczenie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia jest bowiem wyłączone w sytuacji, w której dana kwestia jest regulowana w ramach stosunku umownego. Dotyczy to nie tylko przepisów regulujących rozliczenia stron w ramach istniejącego stosunku zobowiązaniowego, lecz także dotyczących rozliczenia stron w związku z odstąpieniem od umowy oraz zakończeniem stosunku umownego.

Sąd drugiej instancji uznał, że nie sposób przyjąć, że w występującym w sprawie stanie faktycznym powodowi przysługuje roszczenie o zwrot kwoty 303.000 zł z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, skoro z mocy art. 395 § 2 k.c. w zw. z art. 390 k.c. i art. 394 k.c., przysługuje mu roszczenie znajdujące swoje oparcie w rozliczeniu stron na skutek umownego odstąpienia od umowy.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn obciążających pozwanego. Strona powodowa skorzystała bowiem z przewidzianego umową uprawnienia do odstąpienia wobec niewykreślenia przez pozwanego z księgi wieczystej urządzonej dla będącej przedmiotem umowy nieruchomości obciążeń i długów. Sąd Apelacyjny dostrzegł, że także strona powodowa nie współdziałała w sposób właściwy przy wykonaniu zobowiązania. Wskazał, że jakkolwiek samo umowne prawo odstąpienia zostało obwarowane wyłącznie wykonaniem określonego obowiązku przez sprzedającego (wykreślenie z księgi wieczystej obciążeń i długów), to w umowie strony zawarły także inne, dodatkowe zastrzeżenia, w tym obowiązek uiszczenia zadatku w dalszej wysokości (25% ceny) w oznaczonym terminie. Strona powodowa nie wykonała tego obowiązku. Samo nieuiszczenie przez stronę powodową dalszej kwoty

zadatku było niewykonaniem umowy, wiążącym się z występującym w art. 390 § 1 k.c. pojęciem „uchylenia się”.

Niedojście do skutku umowy jest wynikiem zaniedbań obu stron, a w sprawie znajdował zastosowanie § 3 artykułu 394 k.c. Stąd stronie powodowej przysługiwało roszczenie o zwrot uiszczzonego zadatku w wysokości jego jednokrotności.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że pomimo tego roszczenie powoda nie może zostać uwzględnione. Trafny bowiem okazał się podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia zgłoszonego roszczenia, a to w świetle treści art. 390 § 3 k.c. Skoro do odstąpienia od umowy doszło w dniu 30 marca 2009 r., to przedawnienie roszczenia o zwrot zadatku nastąpiło z dniem 31 marca 2010 r. Tym samym w dniu złożenia przez stronę powodową wniosku o zawezwanie do próby ugodowej (29 marca 2011 r.) roszczenie to było już przedawnione.

Powód zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego skargą kasacyjną w całości. Oparł ją na podstawie naruszenia przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 395 § 1 k.c. przez błędne przyjęcie, że zachodzi tożsamość pomiędzy instytucją umownego prawa odstąpienia od umowy, o którym mowa w powyższym przepisie i instytucją ustawowego odstąpienia od umowy, uregulowanego w przepisie art. 394 § 1 k.c., będącego skutkiem nienależytego wykonania ważnie zawartej umowy;

- art. 494 k.c. przez błędne przyjęcie, że przepis ten stosowany w drodze analogii jest podstawą zwrotu świadczeń z mowy przedwstępnej, wobec której złożono prawnie skuteczne oświadczenie o odstąpieniu od umowy w trybie art. 395 § 1 k.c., choć jednocześnie przyjęto - z czym należy się zgodzić - że umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną i nie stosuje się do niej art. 492 k.c.;

- art. 395 § 1 k.c. przez błędne przyjęcie (błędną wykładnię), że zastrzeżony w umowie przedwstępnej zadek, będący dodatkową klauzulą owej umowy, nie traci dotychczasowego charakteru i pozostaje ważnie zawartym zastrzeżeniem umownym, pomimo tego, że umowa przedwstępna - w następstwie umownego odstąpienia od niej - uważana jest za niezawartą, co skutkuje odpadnięciem

podstawy prawnej świadczenia i koniecznością kwalifikacji wcześniej wręczonego zadatku jako świadczenia nienależnego;

- art. 394 § 2 i 3 k.c. przez błędne przyjęcie (błędą wykładnią), że przepis ten - mający zastosowanie jedynie w razie niewykonywania skutecznie zawartej umowy, w której zastrzeżono zadatek jako dodatkową klauzulę tej umowy - ma zastosowanie także do sytuacji gdy umowa uważana jest za niezawartą, w następstwie skorzystania z umownego odstąpienia od niej (art. 395 § 1 k.c.);

- art. 390 § 3 k.c. przez błędą wykładnią i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że roszczenie o zwrot zadatku mieści się w ramach umowy przedwstępnej razem z innymi roszczeniami wynikającymi z jej niewykonania lub nienależytego wykonania, mimo iż umowa ta uważana jest za niezawartą w następstwie skorzystania z umownego odstąpienia od niej (art. 395 § 1 k.c.);

- art. 405 k.c. w związku z art. 410 § 2 k.c. poprzez ich wadliwe niezastosowanie (niewłaściwe zastosowanie) i błędą wykładnią polegającą na uznaniu, iż przepisy te nie mają zastosowania, pomimo iż umowa przedwstępna (w tym wszystkie jej umowne klauzule) uważana jest za niezawartą, a przepis art. 395 § 2 k.c. stanowi, iż to co strony świadczyły w ramach tej umowy ulega zwrotowi w stanie niezmienionym;

- art. 118 k.c. przez jego wadliwe niezastosowanie (niewłaściwe zastosowanie) mimo braku przepisów szczególnych w rozumieniu tego przepisu, możliwych do zastosowania w niniejszej sprawie, w konsekwencji skutkujące uznaniem zarzutu przedawnienia pozwanego za zarzut skuteczny i umożliwiający oddalenie powództwa skarżącej w całości.

Pozwany wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że zgodnie z art. 398¹³ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw określonych w art. 398³ § 1 k.p.c. i wskazanych w skardze

(art. 398⁴ § 1 pkt 2 k.p.c.). Nadto nie może ująć uwadze okoliczność, że regulacja 398¹³ § 2 in fine k.p.c. wskazuje na związanie Sądu Najwyższego ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia, a Sąd Najwyższy rozstrzygając o zarzutach skargi kasacyjnej nie czyni tego in abstracto, lecz w odniesieniu do okoliczności konkretnej sprawy. To zastrzeżenie jest istotne z uwagi na konstrukcję § 5 przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 12 maja 2008 r., o czym niżej.

Odnosząc się do zarzutów zawartych w skardze kasacyjnej powoda należy w pierwszej kolejności podkreślić, że umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, gdyż stanowiąc tylko instrument prawny prowadzący do zawarcia umowy przyrzeczonej reguluje interesy stron na "przedpolu" zawarcia umowy przyrzeczonej. Taka konstrukcja natomiast oznacza, że umowa przedwstępna nie ma własnej, rozbudowanej charakterystyki prawnej, a właściwości i ocena prawna konkretnych umów przedwstępnych zawartych w obrocie zależy od tego, do jakiego typu umowy przyrzeczonej prowadzą. Tym samym, jeśli umowa przedwstępna ma prowadzić do zawarcia umowy wzajemnej, to zwykle już na etapie umowy przedwstępnej występują interesy i potrzeby charakterystyczne dla umowy wzajemnej. Stąd występująca w praktyce obrotu tendencja do wprowadzania do treści umowy przedwstępnej klauzul przynajmniej częściowo zabezpieczających wymianę świadczeń, która ma zostać przeprowadzona w ramach przyrzeczonej umowy wzajemnej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2013 r., V CSK 80/12). W ten sposób jako dopuszczalne i logiczne jawi się wprowadzanie do umów przedwstępnych dodatkowych zastrzeżeń umownych, które mają wzmocnić pozycję stron, stanowiąc dla nich wskazane zabezpieczenie wymiany świadczeń. W łączącej strony umowie przedwstępnej zawarły one dodatkowe zastrzeżenie o zadatku (który w kwocie 303.000 zł został pozwanemu przekazany), a także zastrzeżenie, że w przypadku gdyby w terminie 14 dni przed datą zawarcia umowy przyrzeczonej w dziale III lub IV księgi wieczystej którejkolwiek z nieruchomości (z wyłączeniem wpisów w dziale III i IV księgi wieczystej nr KW [...]) ujawnione było jakiegokolwiek ograniczenie, dług lub ciężar, spółce I. przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od umowy bądź alternatywnie potrącenia z ceny obciążonej działki kwoty odpowiadającej wartości danego

obciążenia, ciężaru lub długu. W ten sposób strony określiły przesłanki realizacji tego prawa, ograniczając prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej niewykonaniem umowy odnośnie do usunięcia (niewpisywania nowych) ograniczeń, długów lub ciężarów, które ciążyły na nieruchomościach (z wyłączeniem księgi wieczystej nr KW [...]). W świetle powyższego należało uznać, iż strony do umowy przedwstępnej, której istotą jest zobowiązanie się stron do zawarcia oznaczonej umowy, wprowadziły inne elementy, obwarowując ich wykonanie m.in. prawem do odstąpienia od umowy, co inaczej rozłożyło obowiązki stron (choć nie przekształciło tej umowy w okolicznościach rozpoznawanej sprawy w umowę wzajemną). Zastrzeżone prawo do odstąpienia było więc powiązane z pozostawieniem (przez osoby, które w umowie przedwstępnej zobowiązały się powodowi sprzedać nieruchomości) we wskazanych w umowie księgach wieczystych ograniczeń, długów lub ciężarów na nieruchomościach. W świetle powyższego należało uznać, że zastrzeżone w § 5 umowy przedwstępnej prawo odstąpienia od umowy nie stanowi umownego prawa odstąpienia w rozumieniu art. 395 k.c., skoro jest ograniczone do sytuacji niewykonania umowy przedwstępnej przez przyszłych zbywców (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2013 r., V CSK 80/12), przy czym to niewykonanie w okolicznościach rozpoznawanej sprawy związane jest z realizacją dodatkowych postanowień umownych, które winny być wykonane jeszcze w czasie obowiązywania umowy przedwstępnej. Powód składając oświadczenie o odstąpieniu od umowy wprost odwołał się do istnienia „na dzień 27 marca 2009 roku”, wpisanych w dziale czwartym księgi wieczystej nr [...] hipotek. To niewykreślenie hipotek z księgi wieczystej stanowiło umowną podstawę do odstąpienia od umowy (k.26). W tym kontekście należy zauważyć, że w obszernej treści § 5 umowy przedwstępnej wprowadzono postanowienie o zadatku oraz prawo do odstąpienia od umowy, w przypadku gdyby w terminie 14 dni przed datą zawarcia umowy przyrzeczonej w dziale III lub IV księgi wieczystej którejkolwiek z nieruchomości (z wyłączeniem wpisów w dziale III i IV księgi wieczystej nr KW [...]) ujawnione było jakiegokolwiek ograniczenie. Notariusz pouczał strony umowy przedwstępnej o treści art. 390 k.c. i art. 394 k.c. (§ 7). W świetle powyższego należało uznać, że strony zawarły w umowie przedwstępnej postanowienie o zadatku, zastrzegając jednocześnie dodatkowy

obowiązek strony usunięcia (niewpisywania nowych) ograniczeń, długów lub ciężarów, które ciążyły na nieruchomościach. Brak realizacji tego obowiązku obwarowany był prawem do odstąpienia od umowy. Skutki jednakże należało wiązać z ustanowionym w sprawie zadatkiem, a zastrzeżone prawo do odstąpienia od umowy jest rozwinięciem instytucji zadatku, wprowadzonej przez strony do tego samego § 5 umowy przedwstępnej. Nie może bowiem ująć uwadze, że zgodnie z art. 394 § 1 k.c. w 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. Chodzi więc o sankcję, która polega na tym, że druga strona uzyskuje specjalne uprawnienia, gdy umowa nie zostanie wykonana, jednakże realizacja przez drugą stronę uprawnień finansowych z zastrzeżonego zadatku jest uzależniona od uprzedniego złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy (por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2009 r., III CZP 39/09). Mając na uwadze wykładnię art. 390 § 1 i § 3 k.c. należy stwierdzić, że po odstąpieniu od umowy (jej rozwiązaniu) zwrotowi, zatrzymaniu podlega zadatek, który mimo rozwiązania umowy nadal jest zadatkiem, a nie innego rodzaju świadczeniem. Warunkiem uruchomienia regulacji odnośnie do zatrzymania (zwrotu) zadatku jest bowiem zakończenie stosunku prawnego, w ramach którego zadatek był przekazany. Nie może budzić wątpliwości okoliczność, że zarówno w sytuacji uregulowanej treścią § 1, jak i § 3, artykułu 394 k.c. warunkiem dochodzenia zadatku jest rozwiązanie węzła umownego (tu: umowy przedwstępnej). Mimo rozwiązania tego węzła przepis nadal mówi o zadatku, co prowadzi do stwierdzenia, że mimo rozwiązania umowy zadatek nie traci swojego charakteru prawnego. Jeżeli strony przewidziały zadatek, to oczekują, że umowa zostanie wykonana, wysokość zadatku ma więc skłaniać je do podjęcia dodatkowego wysiłku, który ma doprowadzić do wykonania umowy.

W rozpoznawanej sprawie strony w ramach swobody umów (art. 353¹ k.c.) wprowadziły do umowy przedwstępnej wskazany wyżej obowiązek usunięcia (niewpisywania nowych) ograniczeń, długów lub ciężarów, które ciążyły na nieruchomościach, obwarowując go prawem do odstąpienia od umowy,

a w konsekwencji zadatkiem. W sprawie nie budziło wątpliwości, że przesłanki przewidziane w § 5 umowy zostały spełnione, gdyż w dacie wskazanej w umowie w księdze wieczystej urządzonej dla nieruchomości będącej przedmiotem umowy ujawnione były obciążenia i długi, co uprawniało stronę powodową do złożenia oświadczenia o odstąpieniu.

Wskutek odstąpienia od umowy w warunkach wskazanych wyżej powstał obowiązek zwrotu przez pozwanego zadatku, z uwagi na uwarunkowania faktyczne przytoczone przez Sąd Apelacyjny - w nominalnej wysokości (art. 394 § 3 k.c.). Skoro zwrot zadatku regulowany jest treścią wskazanego przepisu art. 394 k.c., to wyłącza zastosowanie w odniesieniu do niego możliwość dochodzenia roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Przeciwnie rozwiązanie podważałoby sens szczegółowych unormowań stosunków obligacyjnych, uwzględniających ich specyfikę. Jednocześnie wskazuje się na niemożność konstruowania w ogóle roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia wewnątrz stosunków zobowiązaniowych (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2013 r., III CSK 303/12). Roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia nie mogą być traktowane jako "uzupełnienie" roszczeń opartych na innym stosunku prawnym łączącym strony, ten bowiem stosunek wyznacza granice praw i obowiązków każdej z nich (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2005 r., III CK 454/04). W rozpoznawanej sprawie za podstawę żądania zwrotu kwoty 303.000 zł należało uznać regulację zawartą w art. 394 § 3 k.c., co prowadzi do konstatacji, że niezasadne były zarzuty skargi odnoszące się do naruszenia prawa materialnego poprzez zastosowanie art. 394 § 3 k.c. oraz art. 405 k.c. w związku z art. 410 § 2 k.c. poprzez ich wadliwe niezastosowanie.

Samo przesądzenie o zastosowaniu przepisu o zwrocie zadatku nie było wystarczające do oceny zasadności roszczenia powoda, gdyż w sprawie podniesiony został przez pozwanego zarzut przedawnienia. Błędne (pierwotnie) uzasadnienie tego zarzutu pozostaje prawnie indyferentne dla oceny samego zarzutu. W tej sytuacji tylko na marginesie należy zauważyć, że skoro zarzut przedawnienia roszczenia majątkowego strona może zgłosić także w postępowaniu apelacyjnym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2001 r., II UKN 475/00), to tym bardziej zarzut ten może w fazie postępowania drugoinstancyjnego

doprecyzować czy preredagować w zakresie jego uzasadnienia, a nawet pozostawić w toku postępowania bez rozwinięcia.

W kontekście wskazanego zarzutu należało ocenić, czy roczny termin przedawnienia przewidziany w art. 390 § 3 k.c. znajduje zastosowanie do roszczenia o zwrot zadatku zastrzeżonego w umowie przedwstępnej.

Przede wszystkim należy zauważyć, że zgodnie z treścią art. 390 § 3 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Zagadnieniem wymagającym analizy jest kwestia, czy zadatek jest roszczeniem z umowy przedwstępnej. Jak podnosi się w doktrynie zadatek nie jest samodzielną umową, jaka może istnieć niezależnie od umowy przedwstępnej, ale postanowieniem tej umowy, w związku z czym roszczenia z tytułu zastrzeżonego w niej zadatku są roszczeniami z umowy przedwstępnej. Ściślej ujmując, źródłem roszczenia o zapłatę zadatku jest art. 394 § 1 lub § 3 k.c., ale przepisy te w sposób przewidziany w art. 56 k.c. dopełniają skutki czynności prawnej, składając się na roszczenia z umowy, w której zastrzeżenie o zadatku poczyniono. Stąd jeśli przepis szczególny przewiduje krótsze terminy przedawnienia dla roszczeń wynikających z danej umowy, roszczenie to przedawnia się zgodnie z szczególnymi terminami przedawnienia.

Zgodnie ze znowelizowaną ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz. 408) z dniem 25 września 2003 r. przepisem art. 390 § 3 k.c. roczny termin przedawnienia przewidziany w tym paragrafie dotyczy wszystkich roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej, w tym także roszczenia o zwrot zadatku (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 102/06). Argumentem za takim poglądem jest nie tylko literalne brzmienie art. 390 § 3 k.c., w którym sformułowanie „[r]oszczenia powyższe” zastąpiono zwrotem „[r]oszczenia z umowy przedwstępnej”, lecz również funkcja zadatku, zgodnie z którą zadatek ma zastąpić odszkodowanie (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 1961 r., III CO 23/61). Tymczasem wskazaną ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. zmieniono także art. 390 w zakresie § 1, dodając zdanie drugie, w którym umożliwiono stronom określenie w umowie przedwstępnej odmiennego niż w zdaniu pierwszym

zakresu odszkodowania. Połączenie wskazanej zmiany § 1 z jednoczesnym rozszerzeniem zastosowania rocznego terminu przedawnienia do wszystkich roszczeń z umowy przedwstępnej (§ 3) w sposób wyraźny wskazuje na zamiar ustawodawcy objęcia krótszym terminem przedawnienia wszelkich roszczeń, które na kanwie umowy przedwstępnej mogą między stronami powstać. Zasadnie w doktrynie się podnosi, iż trudno wytłumaczyć, dlaczego roszczenie o odszkodowanie miałyby podlegać krótkiemu rocznemu przedawnieniu (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 459/09), a roszczenie o zwrot zadatku, stanowiące jego surogat, przedawniałoby się z upływem terminów ogólnych. Zastosowanie rocznego terminu przedawnienia roszczenia do żądania zwrotu zadatku można uzasadnić też prowizorycznym charakterem umowy przedwstępnej. Skoro sama umowa ma z zasady charakter „przejściowy” (prowadzi do umowy przyrzeczonej), to wyłączenie z zastosowania krótszego terminu przedawnienia zawartego w art. 390 § 3 k.c. niektórych roszczeń z umowy przedwstępnej nie znajduje racjonalnego uzasadnienia.

W świetle powyższego uznać należało, że w rozpoznawanej sprawie roszczenie o zapłatę (zwrot) zadatku przedawniło się, gdyż dopiero dniu 29 marca 2011 r. strona powodowa zawezwała J. L. przed Sąd Rejonowy w C. do zawarcia ugody, co nie mogło skutkować przerwaniem biegu terminu przedawnienia, który już wcześniej upłynął. Mając na uwadze stan faktyczny w rozpoznawanej sprawie i zarzuty skargi kasacyjnej zbędne było dokonywanie oceny, od którego dnia w przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej rozpoczyna swój bieg roczny termin przedawnienia (Sąd Apelacyjny wskazał na dzień odstąpienia od umowy), gdyż roczny termin przedawnienia upłynął i od dnia doręczenia odstąpienia od umowy i od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

W świetle powyższego mimo częściowo zasadnych zarzutów odnośnie do art. 494 k.c. i art. 395 § 2 k.c. zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu (art. 398¹⁴ k.p.c.). Należy bowiem jeszcze raz podkreślić, że odstąpienie przez stronę powodową od umowy motywowane było niewykreśleniem hipotek ze wskazanej księgi wieczystej (k.26), a więc stanowiło następstwo niewykonania umowy przedwstępnej. W konsekwencji nie doszło też do zawarcia umowy przyrzeczonej, co jak wskazał sąd drugiej instancji, było wynikiem zaniedbań obu stron

(w wyniku takiego stwierdzenia Sąd Apelacyjny zastosował regulację zawartą w art. 394 § 3 k.c.).

Z tych względów - na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. - orzeczono jak w wyroku, o kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygając zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd. pierwsze i 398²¹ k.p.c. oraz § 6 pkt 7 i § 13 ust. 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800).

jw kc