



Sygn. akt I CK 191/04

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 8 grudnia 2004 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Domińczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSA Wojciech Kościółek

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa D.S. i J.S.

przeciwko S. Spółce z o.o., obecnie SP. Spółce z o.o.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 8 grudnia 2004 r.,

kasacji powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 11 września 2003 r., sygn. akt [...],

**oddala kasację i zasądza od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej 5400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 28 maja 2002 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo D. i J. małż. S. przeciwko S. sp. z o.o. o zapłatę kwoty 221.172,13 zł, tytułem zwrotu wyegzekwowanego zadatku oraz kwoty 32.140,40 zł tytułem zwrotu poniesionych kosztów egzekucji.

Według ustaleń Sądu Okręgowego strony zawarły w dniu 7 kwietnia 1997 r. umowę kupna-sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 5.780 m<sup>2</sup>. Stosownie do treści umowy wpłacona zbywcom część ceny nabycia (221.172,13 zł) stanowiła zadatek. W umowie, nazwanej warunkową, kontrahenci wskazali na obciążające zbywców prawo pierwokupu oraz zastrzegli sobie prawo odstąpienia od umowy. Nabywcy, pozwanej spółce, prawo odstąpienia od umowy służyło w razie przeszkody zamierzonego wybudowania na nabywanym gruncie stacji paliw. Negatywne stanowisko władz samorządowych B. w przedmiocie zamierzonej przez stronę pozwaną inwestycji sprawiło, że strona ta w piśmie z dnia 4 grudnia 1997 r. zawiadomiła zbywców, iż od umowy odstępuje. Stanowisko to strona pozwana ponowiła w późniejszych terminach. Również powodowie złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy, tyle tylko że uczynili to w formie notarialnej (w dniu 26 stycznia 1998 r.).

Uiszczona przez stronę pozwaną suma zadatku (221.172,13 zł) została przez tę stronę wyegzekwowana od powodów. Ci bowiem poddali się w akcie notarialnym egzekucji, a akt ten, na żądanie strony pozwanej, został zaopatrzony w klauzulę wykonalności. Powodowie kwestionowali zasadność podjętych czynności egzekucyjnych i w początkowej fazie postępowanie w sprawie zmierzało do pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności. Zarówno przed jak i po przekształceniu powództwa powodowie konsekwentnie podnosili, że odstąpienie przez stronę pozwaną od umowy nie było skuteczne, gdyż oświadczenie w tym względzie wymagało formy notarialnej, czego Sąd Okręgowy nie podzielił.

Apelację powodów od wyroku Sądu Okręgowego Sąd Apelacyjny zaskarżonym wyrokiem oddalił. W ocenie tego Sądu forma czynności prawnych

podejmowanych w relacji do wcześniej zawartej umowy podstawowej pozostaje w zależności od skutków jakie czynność ta ma wywołać. Jeżeli jej następstwem ma być uzupełnienie lub zmiana zawartej wcześniej umowy notarialnej, za skuteczną może być uznana tylko czynność wyrażona w formie aktu notarialnego. Forma ta nie jest wymagana, jeżeli czynność nie rodzi skutków rzeczowych, a taki charakter ma zarówno odstąpienie od umowy, jak i jej rozwiązanie.

W kasacji opartej na pierwszej podstawie kasacyjnej powodowie domagają się zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienia powództwa. Zarzucili:

- naruszenie art. 77 k.c. przez wadliwe zastosowanie tego przepisu „pomimo gdy jego hipoteza nie obejmuje formy szczególnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności”
- naruszenie art. 158 w związku z art. 395 § 1 k.c. przez przyjęcie, że „odstąpienie od umowy wymagającej aktu notarialnego i w takiej formie zawartej, może być skutecznie dokonane z zachowaniem formy pisemnej”.

W odpowiedzi na kasację strona pozwana wniosła o jej oddalenie podnosząc, iż odstąpienie od umowy, nie należy do czynności z zakresu obrotu nieruchomością, a co za tym idzie nie wymaga formy notarialnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przysługujące gminie prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży prawa użytkownika wieczystego nie zabudowanej nieruchomości gruntowej sprawia, że umowa - przez wzgląd na wymaganą formę szczególną – notarialną, może być tylko umową warunkową. W tej postaci jest ona zarazem umową zobowiązującą, co dla nabywcy oznacza roszczenie o przeniesienie prawa, dla zbywcy zaś obowiązek złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie tego prawa. Umowa taka w granicach swobody umów może być przez kontrahentów modyfikowana, nie wyłączając jej rozwiązania czy odstąpienia od niej. Strony zresztą możliwość odstąpienia od zawartej umowy zastrzegły i każda z nich z takiej możliwości skorzystała, tyle tylko, że strona pozwana wyraziła to w formie pisemnej, co zrodziło spór co do skuteczności tej formy w nawiązaniu do zróżnicowanych poglądów, zarówno w literaturze jak

i orzecznictwie, czy odstąpienie od umowy zawartej w formie szczególnej wymaga zachowania takiej samej formy, czy też wystarczy tylko forma pisemna.

Źródłem kontrowersji w tym względzie była norma art. 77 k.c., w myśl którego, jeżeli umowa została zawarta na piśmie, jej uzupełnienie, zmiana albo rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej powinno być stwierdzone pismem. Nowe brzmienie tego przepisu nadane ustawą zmieniającą z dnia 14 lutego 2003 r. (Dz.U. Nr 49, poz. 408) czyni w tych warunkach ten przepis normą interpretacyjną. W § 1 powołanego przepisu wyraźnie powiedziano, że tylko uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony zastrzegły w celu jej zawarcia. W myśl § 3 natomiast, jeżeli umowa została zawarta w innej formie szczególnej, odstąpienie od umowy albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem. Przytoczone uregulowanie wzmacnia tym samym zapatrywanie Sądu Najwyższego wyrażone jeszcze pod rządami art. 77 k.c. w jego pierwotnym brzmieniu, że użyte tam sformułowanie „na piśmie” jest przeciwstawieniem formy ustnej i woli wyrażonej w sposób w art. 60 wskazanej. Uzupełnienie, zmiana, rozwiązanie i odstąpienie od zawartej na piśmie umowy może nastąpić – poza przypadkami w ustawie przewidzianymi – w każdy dowolny sposób, byleby tylko zostało stwierdzone pismem (wyrok SN z 16 stycznia 2001 r., II CKN 349/00 – nie publ.). Tylko w odniesieniu do uzupełnienia lub zmiany umowy pogląd ten stracił na aktualności.

Zastrzeżenie umownego prawa odstąpienia w skutkach odpowiada warunkowi. Nie jest zatem dopuszczalne w umowach, które nie mogą być zawarte pod warunkiem, tak jak to ma miejsce w umowach przenoszących własność nieruchomości, czy obejmujących skutek rzeczy. Skorzystanie z prawa odstąpienia zastrzeżonego w umowie o skutku tylko obligacyjnym, kładzie kres wiążącemu kontrahentów stosunkowi umownemu. Dopóki zatem nie nastąpi skorzystanie z tego prawa istnieje stan niepewności co do sfinalizowania założeń umowy zobowiązującej.

Odstąpienie ze swej istoty ma moc wsteczną (*ex tunc*), co stawia strony w sytuacji sprzed zawarcia umowy. Jeżeli obie strony umowy zastrzegły sobie prawo odstąpienia, każda z nich może wygasić stosunek umowny z takim

samym skutkiem. Skoro zatem także powodowie skorzystali z prawa odstąpienia, w ich przekonaniu w jedynie właściwej formie (notarialnej), to również oni zniweczyli skutki umowy z mocą wsteczną. Tym samym stosownie do treści art. 395 § 2 k.c. obowiązani są zwrócić to, co na poczet umowy świadczyła druga strona. Już tylko przez wzgląd na skutek odstąpienia dokonanego przez powodów, utracili oni prawo do zatrzymania zadatku. Nie ma przy tym żadnego znaczenia, że uczynili to później niż strona pozwana, zważywszy na charakter skutków stąd wynikających.

Z tych względów i na zasadzie art. 393<sup>12</sup> k.p.c. należało kasację oddalić. O kosztach orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 108 § 1 k.p.c.