



Sygn. akt V CK 401/04

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)*

*SSN Gerard Bieniek (sprawozdawca)*

*SSN Maria Grzelka*

w sprawie z powództwa M. O., J. O., A. K., E. K., M. K. i M. K.

przeciwko (...) Przedsiębiorstwu Budownictwa Mieszkaniowego "M(...)" S.A. w W.

o wydanie,

i z powództwa wzajemnego Przedsiębiorstwa Budownictwa Mieszkaniowego "M(...)"

S.A. w W.

przeciwko M. O., J. O., A. K., E. K., M. K. i M. K.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 26 stycznia 2005 r.,

kasacji strony pozwanej (powoda wzajemnego) od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 18 lutego 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok w części uwzględniającej powództwo główne oraz w całości co do kosztów procesu i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego; w pozostałej części kasację oddala.**

## Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 18.02.2004 r. zmieniając wyrok Sądu Okręgowego nakazał pozwanej spółce akcyjnej pn. Przedsiębiorstwa Budownictwa Mieszkalnego „M.(...)” wydania powodom nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej jako działka (...)/1, położonej w W. przy ul. R. objętej KW nr (...) Sądu Rejonowego i oddalił powództwo wzajemne pozwanej.

W sprawie tej ustalono, że strony w dniu 27.12.1999 r. zawarły - w formie aktu notarialnego - dwie umowy. Pierwsza, to umowa sprzedaży działki gruntowej, oznaczonej nr (...)/1, objętej KW nr (...) Sądu Rejonowego. Nabycie tej działki przez powodów związane było z planami jej zabudowy, na podstawie uzyskanych przez pozwaną Spółkę pozwoleń, wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym, z co najmniej 5 lokalami na wynajem. Druga umowa o tzw. wspólne inwestowanie polegające na tym, że na w/w działce, będącej współwłasnością 0,33 części małż. O., 0,33 małżonków A. i E. K. i 0,34 części małżonków M. i M. K., pozwana Spółka zobowiązała się wybudować budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 930,7 m<sup>2</sup> za wynagrodzeniem w kwocie 2.205.410 zł. Wynagrodzenie to określono jako cenę wstępną, jako że ponad nią (płatną w 3 ratach, przy czym do pierwszej wliczono cenę sprzedaży działki w kwocie 299.393 zł) pozwana Spółka miała otrzymać - z chwilą odbioru budynku przez powodów:

- kwotę wynikającą z różnic obmiarowych, w razie gdyby łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali przekraczała o 1 % projektowaną powierzchnię 930,7 m<sup>2</sup>;

- kwotę waloryzacji obliczoną w ten sposób, iż niewpłacona przez współinwestora część wartości wspólnej inwestycji ustalonej na kwotę 2.504.803 zł, skorygowaną o waloryzację za poprzednie miesiące podlegała zmianie każdego ostatniego dnia miesiąca o podany współczynnik inflacji za okres od pierwszego dnia spłaty całej wartości wspólnej inwestycji.

Kwoty te miały być przez powodów uregulowane w okresie 2 tygodni od przedstawienia stosownego rozliczenia.

W umowie zastrzeżono prawo odstąpienia na rzecz:

- a/ powodów, w przypadku gdy zwłoka pozwanej w wykonaniu umowy przekroczy 26 tygodni,

- b/ pozwanej w razie 5 dniowej zwłoki w odniesieniu do pierwszej raty i 30 – dniowej w odniesieniu do dalszych rat. Powodowie spełnili świadczenie pieniężne

w kwocie 2.504.804 zł z tym, że przy płatności drugiej i trzeciej raty uchybiono umownym terminom płatności odpowiednio o ponad 30 dni i o 4 miesiące. Niezależnie od tego przy zwykłym opóźnieniu, odsetki od wcześniejszej raty kapitałowej miały być - na podstawie umowy - rozliczone ze spłaty na poczet kolejnej raty. Ustalono, że prezes pozwanej Spółki złożył w dniu 05.03.2002 r. oświadczenie o odstąpieniu od obydwu umów, a następnie pozwana Spółka wezwała powodów do przeniesienia na jej rzecz udziałów we współwłasności zabudowanej już działki gruntowej.

Sąd Okręgowy dokonując oceny prawnej tych ustaleń wyrokiem z dnia 22.09.2003 r. uwzględnił powództwo wzajemne pozwanej Spółki i zobowiązał powodów do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu ich udziałów we współwłasności nieruchomości na pozwaną Spółkę za zapłatą kwoty 2.323.370,78 zł. Sąd ten uznał, że pozwana skutecznie odstąpiła od obydwu umów, skoro nastąpiła zwłoka w zapłacie drugiej i trzeciej raty, a nadto powodowie nie zapłacili należności związanej z końcowym rozliczeniem budowy. Powodowie nie mogli też powoływać się na jednostronną zmianę umowy o wspólnej inwestycji przez to, iż zarachowanie wpłat na poczet rat kapitałowych zostało później skorygowane. Zgodnie bowiem z § 7 pkt 5 tej umowy kolejne wpłaty podlegały zaliczeniu na poczet odsetek związanych z poprzednią ratą, przez co nie można - ze względu na błędny, ale później skorygowany - sposób zarachowania owych wpłat mówić o terminowym uregulowaniu rat należności głównej. Uwzględniając powództwo wzajemne, Sąd Okręgowy oddalił roszczenie windykacyjne powodów.

Odmiennej oceny prawnej dokonał Sąd Apelacyjny, który uwzględnił powództwo windykacyjne wniesione przez powodów, oddalając powództwo wzajemne pozwanej Spółki. Sąd ten wskazał, iż u podstaw tej odmiennej oceny legły następujące stwierdzenia. Po pierwsze, powodom sporną działkę sprzedano definitywnie, zaś nie pod warunkiem zawieszającym nastąpienie skutku rzeczowego do czasu zapłaty za wykonywane na niej roboty budowlane. Nie było zatem skuteczne odstąpienie od umowy sprzedaży spornej działki. Po drugie, nie było także skuteczne odstąpienie od umowy dot. wspólnej inwestycji, skoro bowiem pozwana Spółka przyjęła zapłatę opóźnionej należności i zarachowała ją na poczet raty kapitałowej, to nie tylko umożliwiła powodom unicestwienie zaległości, lecz pozbawiła się też prawa do odstąpienia od umowy. Po trzecie, powodowie nie byli w zwłoce odnośnie zapłaty ostatniej raty w kwocie 175.247,93 zł skoro pozwana uzależniła jej przyjęcie od zrzeczenia się przez powodów wszelkich roszczeń wynikających lub mogących wyniknąć w przyszłości w związku z umową z dnia 27.12.1999 r. Po czwarte, pozwana

nie może skutecznie powołać się na prawo zatrzymania, skoro nie doszło do skutecznego odstąpienia od umowy, a zastosowanie art. 488 § 2 k.c. nie wchodzi w rachubę, gdyż powodowie zaofiarowali zapłatę ostatniej raty, której pozwana Spółka nie przyjęła.

Wyrok ten pozwana Spółka zaskarżyła kasacją. Zarzuciła naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1, 328 § 2 i 98 § 1 k.p.c. w związku z art. 392 § 1 k.p.c., co mogło mieć wpływ na wynik sprawy oraz przepisów prawa materialnego tj. art. 492 i 222 § 1 k.c. Wskazując na powyższe wniosła o zmianę wyroku przez oddalenie apelacji powodów od wyroku Sądu Okręgowego względnie jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1/ Wstępnie należy ustosunkować się do dwóch kwestii. Pierwsza dotyczy możliwości odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości. Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 30.11.1994 r. III CZP 130/94/OSNCP 1995, nr 3, poz. 42, przede wszystkim wykluczył możliwość zastrzeżenia odstąpienia od umowy (art. 395). Umowne prawo odstąpienia należy bowiem traktować na równi z warunkiem rozwiązującym, a własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem (art. 157 k.c.). Już z tego względu umowna klauzula odstąpienia zastrzeżona w § 7 pkt 5 umowy z dnia 27.12.1999 r. nie może stanowić podstawy do odstąpienia umowy sprzedaży spornej nieruchomości, a tym samym złożone przez pozwaną Spółkę w dniu 05.03.2002 r. oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest w stosunku do umowy sprzedaży nieruchomości bezskuteczne. Na tej zatem podstawie nie jest możliwe żądanie przez pozwaną Spółkę - w ramach powództwa wzajemnego – zobowiązania powodów (pозwanych wzajemnie) do złożenia oświadczenia woli o zwrotnym przeniesieniu własności udziałów we współwłasności nieruchomości na rzecz pozwanej Spółki (powódki wzajemnej).

W cytowanej uchwale Sąd Najwyższy stwierdził natomiast, iż strona może odstąpić od umowy zobowiązująco-rozporządzającej, na podstawie której nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości w ramach ustawowego uprawnienia. Jednym z przypadków takiego ustawowego uprawnienia jest art. 491 k.c. W kwestii stosowania tego przepisu Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17.11.1993 r. III CZP 156/93/OSNCP 1994, poz. 128), wyjaśnił, iż dopuszczalne jest - na podstawie art. 491 k.c. – odstąpienie od umowy o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntów i sprzedaży znajdujących się na nim budynków oraz od umowy przeniesienia własności

nieruchomości, ale tylko wówczas, gdy umowa wzajemna nie została w całości wykonana. W odniesieniu do umowy sprzedaży oznacza to, iż wykonanie takiej umowy następuje przez przeniesienie własności, która dochodzi do skutku z chwilą zawarcia umowy oraz zapłaty ceny za nabytą nieruchomość. Odnosząc te wymagania do okoliczności związanych z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości przez strony niniejszego sporu należy stwierdzić, iż umowa ta została w całości wykonana skoro przeniesienie własności nastąpiło z chwilą jej zawarcia, a cenę zapłacono w całości przed podpisaniem umowy (§ 3).

Reasumując, ma rację Sąd Apelacyjny, iż w odniesieniu do umowy sprzedaży nieruchomości nie wchodzi w rachubę ani umowne ani ustawowe, uprawnienie do odstąpienia od umowy. Tym samym żądanie pozwanej (powódki wzajemnej) zmierzające do zobowiązania powodów (pозwanych wzajemnych) do zwrotnego przeniesienia udziałów we współwłasności nieruchomości na rzecz Spółki, w żadnym razie nie może być uwzględnione. W tym zakresie kasację oddalono.

2/ Drugie zagadnienie, to kwestia możliwości odstąpienia przez pozwaną Spółkę od umowy o wspólną inwestycję. Strony wprowadziły do umowy zastrzeżenie o uprawnieniu do odstąpienia przysługujące obu stronom. Wszakże - co jest bezsporne - nie określiły terminu, w czasie którego możliwe będzie skorzystanie z tego uprawnienia. Trafnie zatem Sąd Apelacyjny uznał, iż takie zastrzeżenie jest nieważne. Tym samym to zastrzeżenie nie mogło stanowić podstawy prawnej do złożenia przez pozwaną Spółkę skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Zresztą strona pozwana - jak się wydaje - uznała te argumenty, skoro w kasacji zarzuca naruszenie art. 492 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli uprawnienie do odstąpienia od umowy wzajemnej zostało zastrzeżone na wypadek niewykonania zobowiązania w terminie ściśle określonym, strona uprawniona może w razie zwłoki drugiej strony odstąpić od umowy, bez wyznaczania dodatkowego terminu. Treść tego przepisu może uzasadniać stanowisko, iż znajduje on zastosowanie wówczas, kiedy w umowie w sposób ważny i skuteczny zastrzeżono uprawnienie do odstąpienia. Nie sposób jednak odrzucić poglądu, iż strony mogą także zastrzec, iż prawo do odstąpienia będzie przysługiwać, jeśli spełni się określone w umowie zdarzenia przyszłe i niepewne (warunek). Wychodząc z tych założeń należy zatem ocenić skuteczność odstąpienia od umowy przez pozwaną Spółkę z uwagi na uchybienie terminu płatności drugiej i trzeciej raty oraz niezapłacenie ostatniej raty. W tym względzie Sąd Apelacyjny odwołał się do dwóch okoliczności. Po pierwsze stwierdził, iż skoro pozwana Spółka korzystała z uprawnienia wynikającego z §

7 pkt 5 umowy odnośnie do zarachowania na poczet odsetek kolejno zapłaconych kwot, które zarachowała na poczet należności głównej, to w ten sposób umożliwiła powodowi unicestwienie zaistniałych opóźnień, a tym samym tak postępując, pozbawiła się prawa do odstąpienia od umowy. Po drugie, nie można uznać, aby powodowie byli w zwłoce z zapłatą ostatniej raty, skoro pozwana Spółka uzależniła jej przyjęcie od zrzeczenia się wszelkich istniejących lub mogących powstać w przyszłości z umowy zawartej 27.12.1999 r.

W kasacji pozwana trafnie kwestionuje te stwierdzenia wykazując, iż jeśli nawet przyjąć – w ślad za Sądem Apelacyjnym – iż pozwaną obciążają konsekwencje prawne błędnego naliczania kolejnych wpłat na należność główną zamiast odsetki, (co później zostało skorygowane), to jednak i w tej sytuacji nastąpiło opóźnienie z zapłatą kwoty 16.563,96 zł wynikającej z drugiej i trzeciej raty. Faktury korygujące nie dotyczą bowiem tej kwoty. Powodowie tego faktu w istocie nie kwestionują. Okoliczność tę można zatem uznać za bezsporną, a jeśli tak, to wymaga ona oceny prawnej w kontekście spełnienia przesłanki uzasadniającej skuteczne odstąpienie od umowy o wspólną inwestycję. Nie jest również w pełni uzasadnione stanowisko Sądu Apelacyjnego co do zwłoki w płatności ostatniej raty. Jeżeli bowiem Sąd Apelacyjny przyjął założenie, iż nastąpił odbiór budynku, to tym samym ostatnia rata stała się wymagalna. Skoro tak, to oświadczenie pozwanej Spółki o gotowości przyjęcia świadczenia z tego tytułu pod pewnymi warunkami (projekt porozumienia przedłużony przez pozwaną) nie ma decydującego znaczenia. Powodowie mogli bowiem zapłacić należność na wskazane w umowie konto bankowe pozwanej Spółki, a nawet złożyć świadczenie do depozytu sądowego. Tego nie uczynili mimo, iż nie zachodziły tu żadne przeszkody, a w szczególności zbędne było współdziałanie w tym zakresie pozwanej Spółki. Tych okoliczności Sąd Apelacyjny także nie rozważył i w tym przedmiocie nie można odmówić zasadności zarzutom podniesionym w kasacji.

Nie można zatem przyjąć, że stanowisko Sądu Apelacyjnego, który wykluczył możliwość zastosowania art. 492 k.c. z uwagi na niespełnienie przesłanek, było uzasadnione, jeśli zważyć na okoliczności wyżej wskazane. Jest to istotne o tyle, iż przyjęcie skutecznego odstąpienia pozwanej Spółki od umowy o wspólną inwestycję umożliwi powołanie się pozwanej Spółki na prawo zatrzymania nieruchomości do czasu uiszczenia przez powodów wszystkich należności wynikających z tej umowy.

Z tych przyczyn, na podstawie art. 393<sup>13</sup> k.p.c., orzeczono jak w sentencji.