



Sygn. akt V CK 365/05

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)*

*SSN Bronisław Czech (sprawozdawca)*

*SSN Barbara Myszka*

w sprawie z powództwa E. K.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "I(...)" w B., A. R. i P. R. o uznanie umowy za bezskuteczną lub o zapłatę, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 10 listopada 2005 r., kasacji powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 15 grudnia 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1. w części oddalającej powództwo o zapłatę kwoty 39.804,25 zł (trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset cztery złote i 25 groszy) z odsetkami i orzekającej o kosztach procesu, w ten sposób, że oddala apelację pozwanej Spółdzielni od wyroku Sądu Okręgowego w B. z dnia 27 lutego 2004 r., sygn. akt I C (...), odstępuje od obciążenia powódki kosztami sądowymi na rzecz Skarbu Państwa przypadającymi od zasądzonego roszczenia oraz zasądza od pozwanej Spółdzielni na rzecz powódki koszty postępowania apelacyjnego w kwocie 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych);

2. oddala kasację w pozostałej części;

3. nakazuje pobrać od pozwanej Spółdzielni na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Apelacyjny) kwotę 3.530 zł (trzy tysiące pięćset trzydzieści złotych) tytułem części wpisu od kasacji od uiszczenia którego powódka była zwolniona;

4. zasądza od pozwanej Spółdzielni na rzecz powódki kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

### Uzasadnienie

Powódka E. K. w styczniu 2000 r. (nie oznaczono dnia) zawarła z pozwaną Spółdzielnią Mieszkaniową „I.(...)” w B. umowę w formie pisemnej, nazwaną „przedwstępną w sprawie nabycia praw majątkowych do lokalu mieszkalnego nr 2 w budynku wielorodzinnym przy ul. G.” w B.. W umowie Spółdzielnia (nazwana „przyszłym sprzedającym”) zobowiązała się do zawarcia z powódką (nazwaną „przyszłym kupującym”) umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 2 o powierzchni użytkowej 51,6 m<sup>2</sup> w budynku wielorodzinnym, wraz z tarasem i miejscem w garażu. Strony ustaliły sposób określenia ceny (netto i brutto) jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej oraz ceny ostatecznej, którą określono na 107.996,40 zł i spłatę jej rozłożono na określone raty, płatne w oznaczonych terminach z zastrzeżeniem odsetek w razie opóźnienia przekraczającego 7 dni. W § 6 umowy stwierdzono, że warunkiem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży jest wpłacenie przez przyszłego kupującego ustalonej ceny sprzedaży z uwzględnieniem dopłat związanych z wykonaniem robót dodatkowych lub zamiennych wraz z podatkiem VAT według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy sprzedaży. Zastrzeżono, że jeżeli w czasie budowy przedmiotowego budynku nastąpiłaby zmiana stawki VAT, to powódka obowiązana jest dopłacić brakującą kwotę podatku najpóźniej w dniu podpisania umowy sprzedaży. W § 7 przyjęto, że powódka może z ważnych przyczyn odstąpić od umowy, jednakże tylko za uprzednim wskazaniem następcy, który wejdzie w jej prawa i obowiązki. Powódka upoważniła Spółdzielnię do zaciągnięcia w jej imieniu kredytu hipotecznego w dowolnym banku do kwoty aktualnie niezbędnej do ukończenia budowy budynku wraz z lokalem mieszkalnym i odsprzedania tego lokalu według własnego uznania, w sytuacji, gdy: a/ z ważnej przyczyny (wypadek losowy, siła wyższa) nie będzie w stanie dokonywać wpłat w wysokości i w określonych terminach, „bez uzasadnionej przyczyny uchyli się z wpłatą kolejnej raty o 14 dni” od dat przewidzianych dla poszczególnych rat. W

przypadku wymienionej odsprzedaży zwraca powódce „równowartość dokonanych wpłat pomniejszonych o karę umowną równą kwocie zaliczki (I rata)... oraz równowartość wszelkich kosztów i opłat związanych z zawarciem umowy kredytowej i umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego”.

Pół roku później powódka zadeklarowała chęć wykupu w Spółdzielni w tym samym budynku innego większego lokalu o pow. 76 m<sup>2</sup>, z którego rezygnowała R. S.. Dnia 19 czerwca 2000 r. zawarte zostało porozumienie pomiędzy R. S., E. K. i Spółdzielnią, mocą którego R. S. i E. K. wymieniły się wzajemnie swoimi dotychczasowymi prawami do mieszkań w ten sposób, że powódka nabyła prawo do wykupu lokalu o pow. 76 m<sup>2</sup>, na takich samych warunkach jakie określone zostały w umowie „przedwstępnej” ze stycznia 2000 r., z tym, że oczywiście inna była cena za większe mieszkanie. Ustalono w tym porozumieniu, że powódka ma dopłacić jeszcze kwotę 90.020,30 zł w dwóch ratach - 60.000 zł do 31 lipca 2000 r. i 30.000 zł do 15 sierpnia 2000 r.

Powódka została przyjęta na członka Spółdzielni i na dzień 9 listopada 2000 r. zgromadziła wkład w wysokości 185.417,50 zł.

W dniu 15 grudnia 2000 r. oddano powódce lokal w posiadanie protokołem, w którym nie stwierdzono w mieszkaniu żadnych usterek. Protokół podpisali: powódka i przedstawiciel zarządu Budownictwa Ogólnego Z. P. W dniu 21 lutego 2001 r. spółdzielnia wezwała powódkę do zapłacenia kwoty 16.287,45 zł w terminie do dnia 28 lutego 2001 r. z tytułu rozliczenia wkładu budowlanego, przesyłając jej fakturę VAT. Powódka odpowiedziała na to wezwanie pismem z 5 marca 2001 r. w którym oświadczyła, że zobowiązuje się wpłacić żadaną kwotę w dniu podpisania aktu notarialnego.

Dnia 3 kwietnia 2001 r. Spółdzielnia wystawiła przydział dla powódki na lokal nr 9 o pow. 76 m<sup>2</sup>. Dnia 11 czerwca 2001 r. Spółdzielnia wezwała powódkę ponownie o wpłatę kwoty 17.068,09 zł z tytułu rozliczenia wkładu budowlanego, tj. konkretnie za wykonanie przyłączy do budynku oraz opłaty eksploatacyjne, dołączając do tego wezwania stosowne rozliczenie. Wyznaczono powódce siedmiodniowy termin do zapłacenia tej kwoty i podano datę podpisania aktu notarialnego u notariusza na dzień 20 czerwca 2001 r., zaznaczając, że w razie nieuiszczenia tej kwoty Spółdzielnia zastrzega sobie prawo odsprzedaży mieszkania zgodnie z § 7b i 8 pkt.2 umowy „przedwstępnej”. Powódka na to wezwanie zareagowała pismem

skierowanym do Spółdzielni, które wpłynęło do niej 19 czerwca 2001 r., w którym podniosła kwestię usterek w jej mieszkaniu.

W dniu 20 czerwca 2001 r. powódka i wiceprezes Spółdzielni Mieszkaniowej R. A. spotkali się u notariusza R. w jego kancelarii notarialnej. Nie doszło jednak do zawarcia umowy. Spisano tylko protokół, w którym odnotowane zostały stanowiska stron. Powódka oświadczała, że wykonała wszystkie zobowiązania względem Spółdzielni i domaga się podpisania umowy przyrzeczonej oraz sporządzenia szczegółowego i prawidłowego rozliczenia końcowego zadania inwestycyjnego w celu ostatecznego ustalenia kosztów budowy. Oświadczyła, że nie zgadza się na bezprawne dysponowanie jej mieszkaniem, oraz że nie otrzymała dotąd przydziału na lokal nr 9. Wiceprezes Spółdzielni R. A. oświadczył, po przedłożeniu przydziału spornego lokalu dla powódki wystawionego dnia 3 kwietnia 2001 r., iż wobec nierozliczenia przez powódkę pełnego wkładu budowlanego na budowę lokalu nr 9, Spółdzielnia nie może zawrzeć z nią żądanej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności do tego lokalu.

W dniu 23 listopada 2001 r. powódka pozbawiona została posiadania przedmiotowego lokalu, a wyrok przywracający jej to posiadanie nie został wykonany. Również w listopadzie 2001 r. u prezesa Spółdzielni była matka powódki G. K., która deklarowała chęć zapłaty kwoty 16.670 zł. Prezes Spółdzielni nie chciał z nią jednak rozmawiać. Kwota 16.670 zł jednak nie wpłynęła na konto Spółdzielni.

Dnia 17 grudnia 2001 r. Spółdzielnia zawarła z A. Ć. (obecnie R.) i P. R. umowę „przedwstępną” (analogiczną jak zawarta z powódką) dotyczącą spornego lokalu nr 9. Ustalono w niej cenę nabycia lokalu na kwotę 187.400 zł.

O istnieniu tej umowy dowiedział się przypadkowo ojciec powódki i ona sama, kiedy spotkali pozwanych A. i P. R. przy budynku, w którym znajdował się sporny lokal nr 9. R. zostali zaproszeni wtedy przez powódkę i jej ojca do mieszkania i rozmawiali tam na temat roszczeń powódki do spornego lokalu nr 9. Powódka pokazała pozwany R. dowody wpłat na to mieszkanie, prosiła ich aby zrezygnowali z jego kupna, gdyż ona cały czas ubiega się o uzyskanie praw do tego mieszkania. A. i P. R. po tej rozmowie zasięgaliby porady prawników, byli też u prezesa Spółdzielni celem wyjaśnienia statusu prawnego lokalu, na który już zawarli umowę przedwstępną i zapłacili zaliczkę. Wszyscy, z którymi rozmawiali zapewniali ich, że lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich, w tym również powódki, dlatego, że nie zapłaciła ona ostatniej raty do pełnej ceny mieszkania.

Dnia 16 stycznia 2002 r powódka działając przez adwokata zwróciła się do Spółdzielni z pismem, w którym wezwała do zawarcia z nią umowy przyrzeczonej na lokal nr 9, dodając, że kwota 16.677 zł zostanie wpłacona przy podpisywaniu aktu notarialnego - a na wypadek sprzedaży tego lokalu R. w zw. z zawarciem z nimi umowy „przedwstępnej”, powódka domaga się zwrotu wpłaconego wkładu, tj. kwoty 185.417,50 zł.

Dnia 23 stycznia 2002 r Spółdzielnia zawarła z P. R. i A. R. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowę przenoszącą prawo własności lokalu mieszkalnego na rzecz członka Spółdzielni - przedmiotem której był sporny lokal nr 9. Cena sprzedaży ustalona została w umowie na kwotę 187.400 zł. W ak.c.ie notarialnym przywołano m. in. treść protokołu sporządzonego przed notariuszem R. 20 czerwca 2001 r.

Spółdzielnia zwróciła powódce zgromadzony wkład pomniejszony o kwotę 39.804,25 zł, stanowiącą karę umowną. Dnia 25 marca 2003 r powódka zwróciła się do Spółdzielni o zwrot tej kwoty.

Powyższe okoliczności są niekwestionowane.

Powódka – po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa - żądała uznania za bezskuteczną w stosunku do niej, umowy zawartej między pozwanymi Spółdzielnią Mieszkaniową I.(...) w Bielsku - Białej oraz małżonkami A. i P. R. o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przenoszącej prawo własności tego lokalu, zawartej w dniu 23 stycznia 2002 r. w Kancelarii Notarialnej przed notariuszem J. S., a na wypadek nieuwzględnienia powództwa żądała zasądzenia od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej ostatecznie kwoty 168.473,06 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu tytułem odszkodowania za niewykonanie umowy dotyczącej przedmiotowego mieszkania. Na wymienioną kwotę składała się między innymi kwota 39.804,25 zł z tytułu części niezwróconego przez pozwaną Spółdzielnię wkładu budowlanego, a poza tym utracona ulga budowlana, utracone odsetki od zgromadzonego w Spółdzielni wkładu budowlanego, odsetki od kredytu bankowego, koszty czynności notarialnych, opinie rzeczoznawców i koszt prac wykończeniowych w przedmiotowym lokalu mieszkalnym.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy w B. wyrokiem z dnia 27 lutego 2004 r. zasądził od pozwanej Spółdzielni na rzecz powódki kwotę 39.804,25 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 stycznia 2003 r. i kwotę 2.900 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; oddalił powództwo

w pozostałej części; nakazał pobrać od powódki z zasądzonego roszczenia na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w B.) tytułem opłaty sądowej kwotę 8.400 zł; zasądził od powódki na rzecz pozwanej Spółdzielni kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; zasądził od powódki na rzecz A. i P. małżonków R. kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; oddalił wniosek powódki z dnia 20 lutego 2004 r. o zabezpieczenie roszczenia.

Sąd Okręgowy uznał, że żądanie oparte na przesłankach z art. 59 k.c. może być uwzględnione wówczas, gdy osobie trzeciej (czyli powódce w sprawie niniejszej) przysługiwało roszczenie i o roszczeniu tym wiedziały strony zaskarżonej umowy. Tymczasem w dacie zawierania umowy przez Spółdzielnię z P. i A. R. powódka nie miała już roszczenia do spółdzielni o zawarcie umowy. Powódka bowiem podpisując umowę przedwstępną w styczniu 2000 r., zobowiązała się zapłacić cenę mieszkania określoną w umowie, a ponieważ mimo dwukrotnego wzywania przez Spółdzielnię, nie zapłaciła ostatniej raty obejmującej wartość dodatkowych prac, to tym samym nie wywiązała się z umowy. W dniu zawarcia umowy przez pozwaną Spółdzielnię z pozwanymi A. i P. R., nie służyło już powódce roszczenie o zawarcie umowy z pozwaną Spółdzielnią. Pozwana ta w dniu 20 czerwca 2001 r. odmawiając podpisania u notariusza umowy przyrzeczonej, odstąpiła w istocie od umowy i zawarła w dniu 17 grudnia 2001 r. umowę przedwstępną z pozwanymi R. Prawo odstąpienia od umowy zrealizowane przez pozwaną Spółdzielnię na podstawie art. 491 k.c., w umowie łączącej ją z powódką zostało nazwane prawem „odsprzedaży lokalu” mieszkalnego innej osobie.

Skoro pozwana Spółdzielnia odstąpiła od umowy, to w myśl art. 494 k.c. winna zwrócić powódce wpłacony przez nią wkład. Pozwana jednak zwróciła wkład jedynie częściowo, albowiem nie zwróciła powódce kwoty 39.804,25 zł, traktując ją jako karę umowną. Ponieważ kara ta dotyczyła niewykonania zobowiązania pieniężnego przez powódkę (niezapłacenia całej ceny tj. całego wkładu budowlanego), to na podstawie art. 483 k.c., tę część umowy przedwstępnej ze stycznia 2000 r., jako sprzeczną z regulacją art. 483 k.c. należało, zdaniem Sądu Okręgowego, uznać za nieważną, zatem Spółdzielnia zobowiązana została w zaskarżonym wyroku do zwrotu tej właśnie kwoty z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

W odniesieniu do dalszego żądania ewentualnego, tj. zapłaty odszkodowania, Sąd Okręgowy uznał je za niezasadne, albowiem to nie pozwana Spółdzielnia nie wykonała zobowiązania wobec powódki, lecz właśnie powódka nie wykonała

zobowiązania wobec tej pozwanej. Podniósł też Sąd Okręgowy, że powódka mogłaby dochodzić zwrotu nakładów poczynionych w lokalu numer 9, ale żądanie to musiałyby zostać skierowane przeciwko właścicielom lokalu, a w chwili zgłoszenia żądania właścicielem nie była już pozwana Spółdzielnia.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyły apelacjami powódka i pozwana Spółdzielnia.

Sąd Apelacyjny wyrokiem zaskarżonym kasacją: 1/ z apelacji pozwanej Spółdzielni zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że oddalił powództwo również odnośnie do kwoty 39.804,25 zł i zasądził od powódki na rzecz pozwanej Spółdzielni kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, 2/ oddalił apelację powódki.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, oświadczenie pozwanej złożone w dniu 20 czerwca 2001 r., będące następstwem uporczywego niewykonania przez powódkę obowiązku uiszczenia brakującego wkładu budowlanego, nie stanowiło odstąpienia przez pozwaną Spółdzielnię od umowy na podstawie art. 491 k.c., ale było wyrazem powstrzymania się przez pozwaną ze spełnieniem świadczenia wzajemnego na podstawie art. 488 § 2 k.c. Za taką interpretacją oświadczenia pozwanej przemawiają dalsze, bezsporne w sprawie okoliczności, a mianowicie to, że pozwana po dniu 20 czerwca 2001 r. pozostawiła lokal numer 9 w posiadaniu powódki. Dopiero w listopadzie 2001 r. pozbawiła powódkę posiadania lokalu, a w grudniu 2001 r. zawarła umowę przedwstępną z pozwanymi R.. W okresie od czerwca 2001 r. do listopada 2001 r. powódka nie wpłaciła ostatniej raty rozliczeniowej jak też, nie domagała się rozliczenia wkładu budowlanego, czy też ustalenia ostatecznej ceny kupna mieszkania. Wręcz przeciwnie, z zeznań matki powódki świadka G. K. wynika, że powódka w listopadzie 2001 r. chciała wpłacić ratę rozliczeniową i chociaż początkowo uważała, że żądanie zapłaty tej raty nie jest uzasadnione, to ostatecznie po wielu pertraktacjach uznała, że będzie musiała ją zapłacić. Raty tej jednak nie zapłaciła, a tym samym nie wykonała zobowiązania. Nie wykonała go również w styczniu 2002 r., mimo, że w piśmie z dnia 16 stycznia 2002 r. pełnomocnik powódki adwokat B. G. wezwała pozwaną Spółdzielnię do przeniesienia na powódkę własności lokalu numer 9 i oświadczyła, że rata rozliczeniowa zostanie wpłacona przez powódkę w dniu zawarcia umowy. Jednocześnie zastrzegła, że na wypadek sprzedaży mieszkania pozwanym A. i P. R. żąda zwrotu wpłaconej na poczet wkładu budowlanego kwoty 185,417,50 zł. Do dnia zawarcia umowy między pozwanymi w

dniu 23 stycznia 2002 r. powódka ostatniej raty nie wpłaciła. Na skutek niewykonania zobowiązania przez powódkę, wynikającego z umowy przedwstępnej, doszło do zerwania łączącej strony więzi zobowiązaniowej i faktycznie do rozwiązania umowy, czego wyrazem było zawarcie przez pozwaną w grudniu 2001 r. umowy przedwstępnej z A. i P. R., a następnie w dniu 23 stycznia 2002 r. umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowy przenoszącej prawo własności lokalu na rzecz pozwanych R. Jakkolwiek więc, żadna ze stron w sposób jednoznaczny nie złożyła oświadczenia o rozwiązaniu umowy, to jednak w świetle przytoczonych wyżej okoliczności Sąd Apelacyjny uznał, że więź umowna między powódką a pozwaną Spółdzielnią została zerwana przez czynności faktyczne. O tym, że powódka godziła się z koncepcją rozwiązania umowy świadczy pismo jej pełnomocnika z dnia 7 lutego 2002 r., w którym powódka domaga się zwrotu jako wymagalnego, wpłaconego wkładu budowlanego. Wobec niewykonania przez powódkę umowy w zakresie świadczenia pieniężnego, tzn. niewniesienia pełnego wkładu budowlanego, powódka utraciła roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej z pozwaną i nie miała go w dniu zawarcia umowy między pozwany. Stąd żądanie uznania tej umowy za bezskuteczną w stosunku do niej na podstawie art. 59 k.c. jest niezasadne. Zdaniem Sądu Apelacyjnego słuszny jest też wyrok Sądu Okręgowego w części oddalającej powództwo odszkodowawcze powódki, poza uwzględnioną kwotą 39.804,25 zł. Ponieważ to właśnie powódka nie wywiązała się z zobowiązania, nie powstał po stronie pozwanej Spółdzielni obowiązek naprawienia szkody na podstawie art. 471 k.c. Ponieważ do niewykonania łączącej strony umowy doszło z przyczyn leżących po stronie powódki, pozwana miała prawo - na podstawie art. 390 § 1 k.c. w zw. z art. 483 § 1 k.c. - potrącić z wpłaconej przez powódkę kwoty tytułem wkładu budowlanego karę umowną i inne koszty i opłaty wynikające z § 8 ust. 2 umowy przedwstępnej.

Powódka w kasacji zarzuciła naruszenie:

1. prawa procesowego – art. 217 § 1, art. 233 § 1, art. 328 i art. 382 k.p.c.
2. prawa materialnego – art. 491 k.c. w zw. z art. 381 § 1 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Ze względu na datę wydania zaskarżonego wyroku w sprawie mają zastosowanie przepisy dotyczące kasacji w brzmieniu i w numeracji obowiązującej przed dniem 6 lutego 2005 r. (art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie



ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych, Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98).

2. Jak zaznaczono wyżej, zasadnicze elementy stanu faktycznego są niekwestionowane. Skarżąca, zarzucając naruszenie prawa procesowego, w istocie kwestionuje ocenę tych faktów w jednym tylko aspekcie, mianowicie twierdzi, że zamiarem jej nie była rezygnacja z zawarcia umowy przenoszącej własność przedmiotowego lokalu mieszkalnego. W związku z tym zarzuciła, że Sąd Okręgowy nie przeprowadził dowodu z zeznań dwóch świadków, z dwóch akt spraw karnych i z wyciągu z rachunku bankowego, a Sąd Apelacyjny – mimo podniesienia tej kwestii w apelacji, dowodów tych również nie przeprowadził. Sądy obu instancji przyjęły trafnie, że prowadzenie tych dowodów było zbędne, skoro powódka mimo wezwań pozwanej spółdzielni i mimo upływu kilku miesięcy, nie wpłaciła brakującej części wkładu budowlanego. Okoliczność, czy miała na ten cel pieniądze, i czy intencją jej nie było odstąpienie od umowy, nie ma w tej sytuacji znaczenia. Istotne jest to, że w tym zakresie nie wykonała umowy. Zarzut naruszenia prawa procesowego jest zatem nietrafny.

3. Skarżąca twierdzi, że Sąd Apelacyjny przyjął, iż pozwana Spółdzielnia odstąpiła od umowy zawartej z powódką w styczniu 2000 r., przez czynność faktyczną polegającą na odmowie zawarcia w dniu 20 czerwca 2001 r. umowy przeniesienia własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego i przez to naruszył art. 491 § 1 k.c. Tymczasem z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego właśnie w tym przedmiocie, lecz przyjął, że umowa ta została rozwiązana na skutek zachowania się obu stron w sposób przytoczony wyżej, za uzasadnieniem zaskarżonego wyroku. Z okoliczności tej Sąd Apelacyjny wyprowadził trafny wniosek, że w dacie zawarcia przez pozwaną Spółdzielnię umowy z pozwanymi małżonkami R., powódce nie przysługiwało już roszczenie do pozwanej Spółdzielni o zawarcie umowy przyrzeczonej i w związku z tym nie została spełniona przesłanka z art. 59 k.c. Dlatego nie jest zasadne żądanie uznania za bezskuteczną umowy zawartej przez pozwanych.

4. Skarżąca trafnie zarzuciła naruszenie art. 483 § 1 k.c. Stosownie do tego przepisu, karę umowną można zastrzec jedynie przy zobowiązaniu niepieniężnym. Takiego charakteru nie mają zobowiązania powódki i pozwanej Spółdzielni, wynikające z umowy ze stycznia 2000 r. W związku z tym Sąd Okręgowy trafnie

uznał, że umowa ta w części dotyczącej kary umownej jest nieważna (art. 58 § 1 i 3 k.c.). Konsekwencją tego jest obowiązek pozwanej Spółdzielni zwrócenia powódce kwoty wkładu budowlanego, zatrzymanej z powołaniem się na zastrzeżenie kary umownej.

Z powyższych przyczyn i zasad Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji wyroku (art. 393<sup>12</sup>, 393<sup>13</sup> § 1 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 393<sup>19</sup> i 391 k.p.c. oraz w zw. z art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych, Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98, a także art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 13 czerwca 1967 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.).