



Sygn. akt V CSK 520/07

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Gerard Bieniek (przewodniczący, sprawozdawca)*

*SSN Irena Gromska-Szuster*

*SSN Dariusz Zawistowski*

w sprawie z powództwa J. C. i A. C.

przeciwko „A.(...)” Spółce z o.o. w R.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 9 kwietnia 2008 r.,

skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 29 czerwca 2007 r.,

sygn. akt I ACa (...),

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 1.800 zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

#### Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 12.04.2007 r. Sąd Okręgowy w O. zasądził od pozwanej Spółki „A.(...)” na rzecz powodów J. i A. C. kwotę 130.000 zł, natomiast Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 29.06.2007 r. zmienił to orzeczenie i powództwo oddalił.

W sprawie tej ustalono, że w 2002 r. powodowie prowadzący działalność gospodarczą prowadzili negocjacje z działającym jako pełnomocnik E. W. jej ojcem E.

W. zmierzające do nabycia od E. W. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w R. Nieruchomości te były zabudowane, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, budynkami. Powodowie zainteresowani byli jedynie gruntem i dokonaniem prac rozbiórkowych budynków na nich posadowionych. W wyniku negocjacji ustalono, iż powodowie nabędą od E. W. prawo do użytkowania wieczystego jedynie trzech działek za kwotę 230.000 zł przy czym 100.000 zł zostanie przez nich przekazane w dniu kontraktu, a pozostała kwota, tj. 130.000 zł zostanie zapłacona do końca lutego 2003 r. Strony umówiły się też, iż zawrą pisemną „umowę przyrzeczenia kupna sprzedaży” pozostałych nieruchomości położonych w R., którymi dysponowała E. W., a które nabyć chcieli powodowie i w umowie tej strony ustalą, iż do końca lutego 2003 r. zbywczynie uzyska wszelkie pozwolenia na rozbiórkę posadowionych na nich budynków oraz, że do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej wolne będą one od wszelkich obciążeń. Strony ustaliły też, że co do zapłaty przez powodów za nabyte prawo użytkowania wieczystego drugiej raty w wysokości 130.000 zł poddadzą się oni egzekucji w trybie art. 777 k.p.c., a także, że w razie niedojścia z winy sprzedającej E. W. do sprzedaży pozostałych nieruchomości, zapłaci ona powodom odszkodowanie w tej samej kwocie, tj. 130.000 zł.

W dniu 31.12.2002 r. powodowie i E. W. zawarli w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego trzech działek położonych w R. za cenę 230.000 zł. Kupujący przed podpisaniem umowy na poczet sprzedaży przekazali sprzedającej kwotę 100.000 zł, a resztę ceny w wysokości 130.000 zł zobowiązali się wypłacić w terminie do 28.02.2003 r. i co do tego obowiązku poddali się egzekucji w myśl art. 777 k.p.c.

W tym samym dniu A. i J. C. zawarli z E. W. stosownie do wcześniejszych uzgodnień pisemną „umowę przyrzeczenia kupna-sprzedaży” dotyczącą terenów i budynków zlokalizowanych w R. stanowiących dziewięć działek, a należących do E. W. ustalając, iż E. W., jako sprzedająca zobowiązuje się sprzedać powodom te nieruchomości za kwotę 1.070.000 zł, a kupujący zobowiązują się je kupić za tą cenę z zastrzeżeniem, iż do 28.02.2003 r. nieruchomości będą wolne od wszelkich obciążeń i sprzedająca dostarczy kupującym prawomocną decyzję zezwalającą na przeprowadzenie rozbiórki budynków posadowionych na nieruchomościach będących przedmiotem umowy. Strony ustaliły też, iż w przypadku niedojścia do skutku transakcji z winy sprzedającej wypłaci ona kupującym odszkodowanie w wysokości 130.000 zł.

Do 28.02.2003 r. powodowie nie przekazali E. W. kwoty 130.000 zł stanowiącej drugą ratę za nabyte już prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, a E. W. nie uzyskała stosownych zezwoleń na rozbiórkę budynków posadowionych na nieruchomościach, których była właścicielką, a które zobowiązała się sprzedać powodom.

Przed 28.02.2003 r. powodowie spotkali się z działającym w imieniu E. W. jej pełnomocnikiem E. W. i na spotkaniu tym E. W. oświadczył, iż nie jest w stanie zdobyć pozwoleń na rozbiórkę budynków a powodowie oświadczyli, iż realizują zapis „umowy przyrzeczenia kupna-sprzedaży” i kwotę 130.000 zł wynikającą z tej umowy jako należne im odszkodowanie potrącają z wierzytelnością wynikającą z aktu notarialnego z 31.12.2002 r. również w kwocie 130.000 zł.

W dniu 13.12.2005 r. powodowie zostali powiadomieni przez E. W., iż dokonała ona cesji wierzytelności wobec powodów w wysokości 130.000 zł na rzecz spółki A.(...) w R. i tego samego dnia powodowie otrzymali wezwanie do zapłaty tej kwoty od spółki A.(...). Odpowiadając na to wezwanie powodowie oświadczyli pisemnie, iż dokonali potrącenia należności, której dotyczyło wezwanie.

Pozwana następnie złożyła wniosek do Sądu Rejonowego w K. o nadanie klauzuli wykonalności na jej rzecz aktowi notarialnemu z 31.12.2002 r. i postanowieniem z 27.06.2006 r. Sąd nadał klauzulę wykonalności na rzecz następcy prawnego, tj. pozwanej.

Pozwana dysponując tytułem egzekucyjnym złożyła do komornika Rewiru I przy Sądzie Rejonowym w K. wniosek o wszczęcie, egzekucji przeciwko powodom, komornik wszczął egzekucję i kwotę 130.000 zł. od powodów wyegzekwował.

Uwzględniając powództwo Sąd I instancji uznał, że skoro z winy sprzedającej E. W. nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, to powodowie mieli prawo do odszkodowania w wysokości 130.000 zł. Także E. W. przysługiwała wobec powodów wierzytelność w kwocie 130.000 zł z aktu notarialnego. Powodowie dokonali więc skutecznie potrącenia i w tej sytuacji przelew wierzytelności przez E. W. na pozwaną Spółkę objął wierzytelność nieistniejącą, a skoro pozwana Spółka wyegzekwowała kwotę 130.000 zł z aktu notarialnego, to jako świadczenie nienależne [bowiem obie wierzytelności uległy umorzeniu wskutek potrącenia] podlega zwrotowi.

Zmieniając zaskarżony wyrok i oddalając powództwo Sąd Apelacyjny uznał, że umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości, zawarta w formie pisemnej, w której zastrzeżono dla powodów odszkodowania, jest nieważna. Do tej umowy wprowadzono

bowiem niedopuszczalny warunek zawieszający w postaci przedstawienia przez sprzedającą „prawomocnej decyzji zezwalającej na przeprowadzenie rozbiórki budynków”. Ponieważ zaś chodziło o budynki stanowiące zabytki, a rozbiórka zabytków jest zasadniczo niedopuszczalna, to warunek ten jest sprzeczny z ustawą. Nadto warunek w postaci uzyskania prawomocnej decyzji w ciągu 2 miesięcy Sąd uznał za niemożliwy do spełnienia. W tych okolicznościach, z uwagi na art. 94 k.c., umowa była nieważna, a więc po stronie powodów nie powstała wierzytelność, a tym samym potrącenie było nieskuteczne.

Powodowie zaskarżyli ten wyrok skargą kasacyjną. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucili naruszenia:

- art. 94 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie;
- art. 94 k.c. w związku z ustawą z dnia 15.02.1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz.U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150) przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie;
- art. 3 i 94 k.c. w związku z ustawą z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568) przez niewłaściwe zastosowanie;

Nadto – w ramach podstawy określonej w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. zarzucili naruszenie art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., co miało istotny wpływ na wynik sprawy.

Wskazując na powyższe wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy bądź przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia przepisów postępowania, co miało istotny wpływ na wynik sprawy. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. powodowie zarzucili naruszenie art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398<sup>21</sup> k.p.c. przez to, że Sąd Apelacyjny nie wskazał konkretnego przepisu ustawy z dnia 15.02.1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz. U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150), jak też ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568), co uniemożliwia precyzyjne sformułowanie zarzutów skargi kasacyjnej. Nadto zarzucono, że Sąd Apelacyjny nie ustosunkował się w uzasadnieniu wyroku do wszystkich zarzutów podniesionych w apelacji pozwanej Spółki. Zarzuty te nie są uzasadnione z następujących przyczyn:

Po pierwsze, zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 398<sup>21</sup> k.p.c. polega na nieporozumieniu. Powołany przepis dotyczy postępowania kasacyjnego przed Sądem Najwyższym. Jest on adresowany wyłącznie do Sądu Najwyższego i nie był i nie może być stosowany przez Sąd Apelacyjny.

Po drugie, podstawą prawa materialnego rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego był przepis art. 94 k.c., a nie przepisy ustawy z 15.02.1962 r. o ochronie dóbr kultury bądź ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny nie tylko przytoczył art. 94 k.c. jako podstawę prawną rozstrzygnięcia, lecz dokonał szczegółowej analizy prawnej tego przepisu. Uzasadnienie Sądu Apelacyjnego spełnia więc wymagania wynikające z art. 328 § 2 k.p.c.

Po trzecie, apelację wносиła strona przeciwna (strona pozwana) i nie można uznać, aby to powodowie mieli możliwość podnoszenia w skardze kasacyjnej zarzutów, które przysługiwały wyłącznie pozwanej Spółce.

2. Ustosunkowując się do zarzutów naruszenia prawa materialnego stwierdzić należy, że niewątpliwie podstawowe znaczenie ma kwestia prawidłowego zastosowania w sprawie art. 94 k.c. Należy bowiem zauważyć, że zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.) może dotyczyć albo błędnej wykładni przepisu albo niewłaściwego zastosowania (alternatywa rozłączna), a nie – jak to błędnie ujęto w skardze kasacyjnej – na błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu.

Zgodnie z art. 94 k.c. warunek niemożliwy jak również warunek przeciwny ustawie lub zasadom współżycia społecznego pociąga za sobą nieważność czynności prawnej, gdy jest zawieszający. Stosując ten przepis Sąd Apelacyjny uznał, że warunek zawieszający zawarty w § 4 umowy przedwstępnej z dnia 31.12.2002 r. jest w z jednej strony sprzeczny z ustawą, z drugiej niemożliwy do spełnienia. Warunek ten, to zobowiązanie sprzedającej dostarczenia przed dniem zawarcia umowy przyrzeczonej (datę zawarcia umowy ustalono na 28.02.2003 r.) prawomocnej decyzji wydanej przez właściwe urzędy zezwalającej na przeprowadzenie rozbiórki domów.

Sprzeczności tego warunku zawieszającego z ustawą Sąd Apelacyjny dopatrzył się w tym, że skoro sami powodowie twierdzili w pozwie, że chodzi o budynki zabytkowe, to zasadniczo rozbiórka budynków zabytkowych jest niedopuszczalna, co – jak stwierdził Sąd Apelacyjny – wynika z ustawy z dnia 15.02.1962 r. o ochronie dóbr kultury, a podobny zakaz wynika z obecnie obowiązującej ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W skardze kasacyjnej zakwestionowano tę

ocenę. Podniesiono, że Sąd Apelacyjny z naruszeniem art. 3 k.c. zastosował ustawę z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków (...), która w czasie zawierania umowy przedwstępnej nie obowiązywała, a nadto ani ta ustawa, ani ustawa z dnia 15.02.1962 r. o ochronie dóbr kultury (obowiązująca w czasie zawierania umowy przedwstępnej) nie zawierała zakazu rozbiórki obiektów zabytkowych. Odnosząc się do tych zarzutów stwierdzić należy, że Sąd Apelacyjny nie naruszył art. 3 k.c., gdyż nie stosował w sprawie ustawy z 23.07.2003 r., zaś odwołując się do ustawy z dnia 15.02.1962 r. wskazał jedynie, że taki zakaz zawiera także obecnie obowiązująca ustawa z dnia 23.07.2003 r. W każdym razie nie można zasadnie twierdzić, że Sąd Apelacyjny naruszył art. 3 k.c.

Jest poza sporem, że sprzeczność warunku zawieszającego zawartego w umowie przedwstępnej z ustawą, należy rozpatrywać w świetle przepisów ustawy z dnia 15.02.1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz. U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150) oraz przepisów ustawy z dnia 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006, Nr 156, poz. 1118 ze zm.). Stosownie do art. 27 pierwszej ustawy bez zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków nie wolno zabytków przerabiać, odnawiać, rekonstruować, konserwować, zabudowywać, odbudowywać, zdobić, uzupełniać, rozkopywać ani dokonywać żadnych innych zmian. Z kolei stosownie do art. 39 ust. 2 i 3 Prawa budowlanego – pozwolenie na rozbiórkę obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków może być wydane po uzyskaniu decyzji Generalnego Konserwatora Zabytków o skreśleniu tego obiektu z rejestru zabytków, zaś w stosunku do obiektów niewpisanych do rejestru, a objętych ochroną konserwatorską, pozwolenie na rozbiórkę wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

W sprawie nie wyjaśniono, czy chodzi o zabytki wpisane bądź niewpisane do rejestru zabytków. W każdym razie na etapie postępowania kasacyjnego nie można kwestionować, że w ogóle chodzi o obiekty zabytkowe, skoro tak twierdzi się w pozwie i przyznaje w skardze kasacyjnej. Problem jedynie w tym, czy zobowiązanie sprzedającej ukształtowane jako warunek zawieszający, iż w okresie 2 miesięcy dostarczy prawomocną decyzję zezwalającą na rozbiórkę obiektów zabytkowych jest jako warunek zawieszający sprzeczne z ustawą. Sąd Apelacyjny zastrzegł – co trzeba podkreślić – że rozbiórka zabytków jest zasadniczo (czyli co do zasady, z reguły) niedopuszczalna.

W świetle powołanych przepisów nie jest ona możliwa bez zgody bądź to Generalnego Konserwatora Zabytków (który zezwala na wykreślenie zabytku z rejestru) bądź wojewódzkiego konserwatora zabytków (w odniesieniu do zabytków nie wpisanych

do rejestru). Uzyskanie takiej zgody nie jest wykluczone i tym samym należy uznać, że ocena Sądu Apelacyjnego, iż chodzi o warunek zawieszający sprzeczny z ustawą, nie była uzasadniona. Nie oznacza to jednak, że warunek ten nie kwalifikował się do uznania go za niemożliwy do spełnienia w rozumieniu art. 94 k.c. Za taką oceną przemawiają następujące argumenty:

Po pierwsze, zgodnie z art. 39 ust. 4 Prawa budowlanego do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę winno być dołączone:

- zgoda właściciela obiektu,
- szkic usytuowania obiektu,
- opis zakresu i sposobu prowadzenia prac rozbiórkowych,
- opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia
- pozwolenia, uzgodnienia lub opinia innych organów, a także inne dokumenty wymagane przepisami szczególnymi,
- w zależności od potrzeb, projekt rozbiórki obiektu.

Jest oczywiste, że zgromadzenie tych dokumentów, a w szczególności uzyskanie zgody względnie niezbędnej opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków, wymaga czasu.

Po wtóre, pozwolenie na rozbiórkę wydaje właściwy organ w formie decyzji, stosując przepisy k.p.a. które przewidują określone terminy do wydania decyzji (art. 35 k.p.a.).

Po trzecie, warunek przewiduje uzyskanie decyzji prawomocnej, a nie tylko ostatecznej, czyli musi upłynąć termin do zaskarżenia decyzji ostatecznej do sądu administracyjnego.

Spełnienie tych wymagań w okresie 2 miesięcy było niemożliwe.

Z tych względów należy podzielić ocenę tego warunku jako niemożliwego do spełnienia. Zasadnie więc Sąd Apelacyjny zastosował art. 94 k.c.

Mając na uwadze przedstawioną argumentację należało skargę kasacyjną oddalić na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.