



Sygn. akt IV CSK 67/10

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 24 czerwca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Zbigniew Kwaśniewski

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z powództwa D. Z. i M. K.  
przeciwko „TOWARZYSTWU INWESTYCYJNEMU M.” Spółce z o.o.  
o nakazanie złożenia oświadczenia woli,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 24 czerwca 2010 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego [...] z dnia 12 października 2009 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w części uwzględniającej powództwo i orzekającej o kosztach (pkt I, III i IV) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 20 lutego 2009 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo D. Z. i M. K. o nakazanie pozwanemu Towarzystwu Inwestycyjnemu M. sp. z o.o. w wykonaniu przedwstępnej notarialnej umowy przeniesienia własności zawartej w dniu 7 sierpnia 2006 r. złożenia oświadczenia woli, przenoszącego własność działki nr 57/59 o pow. 0,1759 ha. położonej w Ł. objętej księgą wieczystą nr /.../ na powódkę w udziale  $\frac{3}{4}$  części i na powoda w udziale w  $\frac{1}{4}$  części, za uiszczeniem przez powodów wynagrodzenia w kwocie 96 745 zł, oraz ustanawiającego nieodpłatną służebność drogową na rzecz każdego z właścicieli działki nr 57/59.

Sąd ten ustalił, że pozwana spółka z Towarzystwem Inwestycyjnym sp. z o.o. zawarły umowę o wspólnym przedsięwzięciu gospodarczym polegającym na realizacji osiedla willowego wzgórza H. Powodowie zawarli z pozwaną oraz Towarzystwem Inwestycyjnym sp. z o.o. w dniu 7 sierpnia 2006 r. umowę przedwstępną przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości. W umowie tej, pozwana wyraziła zgodę na wybudowanie przez inwestorów na działce 57/59, wchodzącej w skład wymienionej nieruchomości, domu jednorodzinnego o pow. 178,70 m<sup>2</sup> z garażem o pow. 32,80 m<sup>2</sup>. W celu realizacji umowy o roboty budowlane, pozwana przekazała nieruchomość jako teren budowlany wykonawcy robót. W § 4 umowy Towarzystwo Inwestycyjne M. sp. z o.o. zobowiązało się w terminie 24 miesięcy od zawarcia przedmiotowej umowy, na podstawie art. 231 § 2 k.c., przenieść własność zabudowanej działki w określonych udziałach na powodów w stanie wolnym od obciążeń. Zobowiązanie to miało być wykonane pod warunkiem wybudowania w ramach umowy zawartej pomiędzy powodami a Towarzystwem Inwestycyjnym sp. z o.o. budynku mieszkalnego wraz z garażem, zapłaty przez inwestorów całego wynagrodzenia na rzecz Towarzystwa Inwestycyjnego sp. z o.o., oraz podpisania przez inwestorów protokołu odbioru robót budowlanych, tj. budynku i garażu. W § 5 umowy strony ustaliły wynagrodzenie za przeniesienie prawa własności działki nr 57/59 na kwotę 96 745 zł netto, do której miał być doliczony podatek od towarów i usług.

W umowie pozwana spółka potwierdziła, że część wynagrodzenia na rzecz pozwanej w kwocie 29 023,50 zł została już uiszczona przez powodów, z czego

suma 17 704,34 zł. stanowiła zadatek. Pozostałą część wynagrodzenia w kwocie 72 955,34 zł za przeniesienie własności powiększoną o należny podatek od towarów i usług, inwestorzy zobowiązali się zapłacić spółce do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.

W § 8 umowy strony uzgodniły wynagrodzenie za wybudowanie domu na kwotę 402 534,40 zł netto, zastrzegając, że jego część w kwocie 94 976,50 zł została już uiszczona. Reszta w kwocie 313 771,32 zł miała zostać uiszczona na rachunek bankowy wykonawcy Towarzystwa Inwestycyjnego sp. z o.o. Strony ustaliły przy tym szczegółowy harmonogram wpłat z tym, że powodowie zobowiązali się wpłacić kwotę 92 377,40 zł wraz z należnym podatkiem od towarów i usług w terminie 7 dni od dnia wybudowania stanu zerowego, kwotę 100 633,60 zł wraz z należnym podatkiem od towarów i usług w terminie 7 dni od dnia wybudowania stanu surowego otwartego oraz kwotę 120 760,32 zł w terminie 7 dni od dnia wybudowania stanu surowego zamkniętego.

Pismem z dnia 10 września 2007 r. Towarzystwo Inwestycyjne sp. z o.o. zawiadomiło o wybudowaniu stanu surowego otwartego i wezwało powodów do wpłaty należnej raty. Gdy powodowie nie zapłacili tej należności w umówionym terminie, pismem z dnia 19 października 2007 r., Spółka ta udzieliła im dodatkowego 3 dniowego terminu do dokonania wpłaty. Powódka D. Z. uiszczyła w dniu 23 października 2007 r. kwotę 107 667,95 zł, która została jednak wpłacona nie na wskazany w piśmie z dnia 10 września 2007 r. rachunek Towarzystwa Inwestycyjnego sp. z o.o., lecz na rachunek prowadzony przez Nordea Bank Polska S.A. w Warszawie dla Towarzystwa Inwestycyjnego M. sp. z o.o.

W dniu 23 października 2007 r., pozwana i wykonawca z powołaniem się na zwłokę ponad 30 dni w zapłacie części wynagrodzenia należnego Towarzystwu Inwestycjnemu sp. z o.o. stosownie do § 9 ust 1 pkt b umowy złożyły oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Od tego dnia, wykonawca robót budowlanych zaprzestał dalszych czynności związanych z budową domu jednorodzinnego.

Pozwana spółka w dniu 8 listopada 2007 r. za pośrednictwem Banku – Nordea Bank Polska S.A. zwróciła powódce mylnie przez nią wpłaconą na ten

rachunek kwotę. Następnie, powódka w dniu 13 listopada 2007 r. dokonała ponownie jej wpłaty, tym razem na prawidłowy numer konta bankowego prowadzonego dla Towarzystwa Inwestycyjnego sp. z o.o. przez Kredyt Bank S.A. Kwota ta także została powódce zwrócona w dniu 27 listopada 2007 r.

W dniu 28 stycznia 2008 r. powodowie wystąpili z wnioskiem o zmianę inwestora w pozwoleniu na budowę i uzyskali ostateczną decyzję Starosty o przeniesieniu na nich decyzji zatwierdzającej projekt i pozwolenie na budowę z inwestora zastępczego, będącego równocześnie wskazanym w umowie wykonawcą robót budowlanych. Po uzyskaniu tych dokumentów w dniu 7 kwietnia 2008 r. powodowie wystąpili do wskazanego w umowie wykonawcy robót budowlanych o przekazanie placu budowy i dokumentacji budowlanej. Towarzystwo Inwestycyjne sp. z o.o. odmówiło jednak przekazania posiadania placu budowy. W dniu 22 lipca 2008 r. powodowie wezwali pozwaną do zawarcia przyrzeczonej umowy przeniesienia własności. W dniu 6 sierpnia 2008 r. powódka wniosła do depozytu sądowego kwotę 72 955,25 zł, która stanowiła wynagrodzenie za część udziału, jaki miał zostać przeniesiony na jej rzecz w wykonaniu zawartej przez strony umowy.

Sąd Okręgowy podniósł, że oceniając zasadność powództwa opartego na podstawie określonej w art. 64 k.c. konieczne było rozstrzygnięcie, czy na stronie pozwanej ciążył obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli i w konsekwencji, czy uchylanie się pozwanej od jego złożenia było bezprawne. Jego zdaniem, analiza i wykładnia oświadczeń woli, składających się na treść umowy przedwstępnej wskazuje na to, że jej celem było przeniesienie prawa własności działki nr 57/59 wraz z znajdującym się na nim budynkiem, co było uwarunkowane wybudowaniem w ramach zawartej umowy budynku mieszkalnego wraz z garażem, zapłatą przez inwestorów tego wynagrodzenia na rzecz Towarzystwa Inwestycyjnego sp. z o.o. oraz podpisaniem przez inwestorów protokołu odbioru budynku mieszkalnego i garażu od Towarzystwa Inwestycyjnego sp. z o.o.

Skoro warunki te jednak nie zostały zrealizowane, to pozwanej nie można zarzucić nieuzasadnionego uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Ocecił, że pozwana oraz Towarzystwo Inwestycyjne sp. z o.o. w sposób uzasadniony wypowiedziały powodom przedmiotową umowę przedwstępną zawartą w dniu 7 sierpnia 2006 r. ze względu na opóźnienie wpłaty kolejnej części wynagrodzenia. Podkreślił, że Towarzystwo Inwestycyjne sp. z o.o. zawiadomiło, zgodnie z umową, pismem z dnia 10 września 2007 r. o wybudowaniu stanu surowego domu mieszkalnego i wezwało powodów do zapłaty kolejnej części wynagrodzenia, której powodowie w terminie nie uiszcili, a dokonali wpłaty dopiero w dniu 23 października 2007 r., i to nie na wskazany rachunek podmiotu uprawnionego, lecz na rzecz Towarzystwa Inwestycyjnego M. sp. z o.o. W rezultacie przyjął, że brak jest podstaw do zakwestionowania zasadności odstąpienia przez Towarzystwa od umowy, a to z kolei czyniło roszczenie oparte na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c. nieuzasadnionym, gdyż po odstąpieniu od umowy strony już nie wiązały żaden stosunek zobowiązaniowy. Z kolei, przesądzenie niezasadności pierwszego roszczenia, czyniło bezpodstawnym roszczenie dotyczące służebności drogowej.

W wyniku apelacji powodów, wyrokiem z dnia 12 października 2009 r. Sąd Apelacyjny zmienił częściowo zaskarżony wyrok i powództwo co do pierwszego żądania uwzględnił. Zobowiązując pozwaną spółkę do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na powodów własność zabudowanej działki nr 57/59 o powierzchni 0,1759 ha. objętej księgą wieczystą nr /.../ za zapłatą wynagrodzenia w kwocie 100 324,56 zł wraz z 22% podatku VAT oparł się na stanie faktycznym ustalonym przez Sąd pierwszej instancji. Choć powództwo także zakwalifikował jako dotyczące art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c., to odmiennie ocenił jego zasadność, gdyż przyjął, że pozwana spółka bezpodstawnie uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Podkreślił, że pozwana nie wykazała, kiedy wezwanie do zapłaty z dnia 10 września 2007 r., zostało doręczone powodom, a dopiero od tej daty mógł biec termin 7 dni do uregulowania należności oraz termin dalszych 30 dni do skorzystania z prawa odstąpienia (§ 9 ust 1 i 2 umowy).

Przede wszystkim jednak stwierdził, że pozwana w dniu 19 października 2007 r. skierowała do powodów ostateczne wezwanie do zapłaty kwoty 107677,95 zł, udzielając powodom dodatkowego terminu 3 dni do realizacji zobowiązania. Odwołując się do faktu, że pozwana nie złożyła do akt tego dokumentu przyjął,

w ślad za stanowiskiem powodów, że doręczenie tego pisma nastąpiło w dniu 20 października 2007 r. Wyraził pogląd, że skoro wierzyciel prolongował wierzycielowi termin, składając dłużnikowi oświadczenie o udzieleniu dodatkowego terminu do zapłaty należności, to był tym oświadczeniem związany i w rezultacie powinien dochować obowiązku powstrzymywania się od wyciągnięcia negatywnych konsekwencji w stosunku do dłużnika, który działał w zaufaniu do treści tego dodatkowego terminu (art. 111 § 1 i 2 k.c. i art. 491 § 1 k.c.). W rezultacie przyjął, że wezwanie do zapłaty doręczone w dniu 20 października 2007 r. zobowiązywało powodów do zapłaty należności do dnia 23 października 2007 r., a zatem powodowie bez ujemnych skutków prawnych mogli realizować swoje zobowiązanie do dnia 23 października 2007 r. do godz. 24<sup>00</sup>. W tym stanie rzeczy uznał, że wykonanie prawa do odstąpienia od umowy przez pozwanych w dniu 23 października 2007 r. było bezpodstawne i sprzeczne z zasadą rzetelności i lojalności kontraktowej oraz zasadą zaufania do składanych przez kontrahentów umowy oświadczeń woli. Podkreślił, że strony w § 15 ust 2 umowy przewidziały prawo pozwanego Towarzystwa Inwestycyjnego sp. z o.o. do odstąpienia od umowy, jeżeli zwłoka, tj. kwalifikowane opóźnienie powodów w zapłacie wynagrodzenia, także na rzecz wykonawcy przekroczy 30 dni. Pozwana miała więc obowiązek (art. 491 § 1 k.c.) wyznaczenia powodom odpowiedniego, dodatkowego terminu do zapłaty z zagrożeniem, że w razie bezskutecznego jego upływu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Skoro pozwana udzieliła powodom tego dodatkowego terminu, to tym samym nie mogła skorzystać, z zawartego w § 15 ust. 2 umowy uprawnienia do odstąpienia od umowy po upływie 7 dni i 30 dni od dnia doręczenia pierwszego wezwania do zapłaty z dnia 10 września 2007 r.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego strony nie wyznaczyły ściśle określonego terminu do wykonania zobowiązania powodów, skoro wskazano jedynie, że zapłata ma nastąpić w ciągu 7 dni od dnia wybudowania stanu surowego otwartego, a nadto iż stwierdzenie stanu realizacji budowy wynikać będzie z dziennika budowy, a dokument wraz z wezwaniem do zapłaty będzie doręczony powodom (§ 9 umowy). Także, zdaniem Sądu drugiej instancji termin 30 dniowy nie był ścisły, gdyż zależał od terminu wykonania określonego zakresu robót budowlanych

oraz od daty wystawienia i doręczenia wezwania do zapłaty. Z tych względów uznał, że w sprawie nie miał zastosowania art. 492 k.c.

W rezultacie przyjął, że pozwana miała obowiązek oczekiwać jeszcze w dniu 23 października 2007 r. na zapłatę należności i nie mogła już w tym dniu skutecznie od umowy odstąpić, skoro wyznaczenie dodatkowego terminu było zgodne z prawem i skuteczne co do formy. Wyraził zapatrywanie, że dzień 23 października 2007 r. został ostatecznie ustalony jako końcowa data wykonania zobowiązania do zapłaty, bez narażenia się przez powodów do pozostawania w zwłoce (art. 476 k.c.). Z tego względu uznał, że odstąpienie od umowy w tym dniu było przedwczesne.

Ocecił, że wpłata przez powódkę świadczenia w dniu 23 października na inne konto nie była zrealizowaniem zobowiązania bez opóźnienia wobec właściwego wierzyciela (§ 9 ust 1 umowy). Zauważył, że powódka otrzymała jej zwrot w dniu 8 listopada 2000 r. jako bezpodstawnie wpłaconej na rzecz Towarzystwa Inwestycyjnego M. i dokonała następnie w dniu 13 listopada 2007 r. wpłaty kwoty 107 677,95 zł już na właściwe konto Towarzystwa Inwestycyjnego. Uczyniła zatem tego w czasie trwania okresu 30 dni zwłoki (§ 15 ust 2 umowy) a nie po tym terminie, który upłynął 23 listopada 2007 r. Z tego względu, jego zdaniem, nie było podstaw dla przyjęcia poglądu Sądu Okręgowego, że pozwana spółka dokonała skutecznego odstąpienia od umowy (por. § 15 ust. 2 umowy).

Sąd Apelacyjny także stwierdził, że Towarzystwo Inwestycyjne sp. z o.o. odmawiając przyjęcia zapłaconej przez powódkę w dniu 13 listopada 2007 r. kwoty 107 677,95 zł i dokonując następnie jej zwrotu z powołaniem się na dokonane w dniu 23 października odstąpienie od umowy, pozostawało w zwłoce jako wierzyciel (art. 486 k.c.). Poza tym wyraził pogląd, że powodowie na podstawie art. 390 § 2 k.c. mogą domagać się wykonania przymusowego umowy przyrzeczonej, także dlatego, iż umowa przedwstępna określała warunki zawieszające, których dopełnienie przez powodów skutkowało obowiązkiem pozwanej zawarcia umowy przyrzeczonej. Ponieważ pozwana i współpracujący z nią wykonawca robót budowlanych celowo przeszkadzali w ziszczeniu się wszystkich trzech warunków; przez nieprzyjęcie kwoty 107 677,95 zł, odstąpienie

od dalszej realizacji robót i niesporządzenie protokołu odbioru, to zgodnie z unormowaniem zawartym w art. 93 § 1 k.c. czynili to w sposób sprzeczny z umową, a także prawem oraz z zasadami współżycia społecznego. W rezultacie przyjął, „że należy wydać rozstrzygnięcie takie, jakby wszystkie warunki ziściłyby się”.

Pozwana w skardze kasacyjnej zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo, którą oparła na podstawie naruszenia prawa materialnego, tj. art. 61 § 1 k.c. art. 65 k.c., art. 56 § 1 k.c., art. 390 § 2 k.c., art. 93 § 1 k.c., art. 491 § 1 k.c. oraz art. 492 k.c. wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie apelacji, bądź o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z przyjętą w kodeksie cywilnym teorią doręczenia dla przyjęcia, że oświadczenie woli zostało złożone innej osobie, właściwa jest chwila dojścia treści tego oświadczenia do wiadomości tej osoby. Ze względu na interes stron, bezpieczeństwo obrotu oraz ułatwienia dowodowe domniemywa się, że adresat zapoznał się z treścią oświadczenia woli, gdy doszło do niego w taki sposób, że powzięcie o nim wiadomości stało się możliwe. Na składającym oświadczenie woli spoczywa ciężar dowodu (art. 6 k.c.), że doszło ono do adresata w sposób umożliwiający mu – według doświadczenia życiowego - zapoznanie się z jego treścią (por np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1982 r., II CR 380/82, OSNCP 1983, nr 8, poz. 117).

Na podstawie zawartego w odpowiedzi na pozew oświadczenia pozwanej Sądy ustaliły, że Towarzystwo Inwestycyjne sp. z o.o. udzieliło powodom dodatkowego 3 dniowego terminu do dokonania wpłaty, oraz także na podstawie oświadczenia powodów złożonego w piśmie z dnia 26 października 2007, że zostało ono doręczone w dniu 20 października 2007 (art. 230 k.p.c.). Z tego względu należało przyjąć, że zawarte w tym piśmie oświadczenie woli wykonawcy robót budowlanych stało się skuteczne z dniem 20 października 2007 r. Wbrew jednak stanowisku skarżącej, Sąd Apelacyjny trafnie ocenił, że w następstwie tego oświadczenia woli pozwana miała obowiązek powstrzymania się od wyciągnięcia wszelkich negatywnych konsekwencji wobec powodów i w rezultacie mieli oni



prawo zrealizować swoje zobowiązanie do godz. 24<sup>00</sup> w dniu 23 października 2007 r. W rezultacie trafnie też ocenił, że powodowie mogli pozostawać w zwłoce (art. 476 k.c.) dopiero po tej dacie. W sprawie nie występował jednak problem, czy wpłata w tym terminie przez powódkę kwoty 107 667,95 zł była dokonana skutecznie, lecz kwestia czy i kiedy upłynął termin przewidziany w § 15 ust 2 umowy. Na jego podstawie wykonawcy robót i pozwanej przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli zwłoka inwestorów w zapłaceniu którejkolwiek części wynagrodzenia przekroczy 30 dni. Sąd Apelacyjny w oparciu o uzgodnienie zawarte w umowie przedwstępnej zasadnie przyjął, że stwierdzenie wykonania poszczególnych etapów inwestycji następowało na podstawie zapisów w dzienniku budowy doręczonych w kserokopiach inwestorom wraz z wezwaniem do zapłaty, a więc terminy określone w § 9 ust. 1 pkt a, b, i c mogły rozpoczynać bieg od daty ich doręczenia powodom. Skoro więc wykonawca robót udzielił powodom prolongaty do zapłaty drugiej części wynagrodzenia do dnia 23 października 2007, to oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy strona pozwana nie mogła skutecznie złożyć w dniu 23 października 2007 r., doręczonego powodom w dniu 25 października 2005 r. Wpłata przez powódkę kwoty 107 677.95 zł w dniu 13 listopada 2007 r. na właściwe konto Towarzystwa Inwestycyjnego sp. z o.o. nastąpiła więc bowiem przed upływem terminu 30 dni, który upływał w okolicznościach sprawy dopiero w trzeciej dekadzie listopada 2007 r. W tym stanie rzeczy, zarzutu obrazy art. 61 k.c. nie można było uznać za uzasadniony.

Nietrafny był także zarzut obrazy art. 491 § 1 k.c. z tego względu, że zarzut ten był nienależycie skonstruowany. Został bowiem wyartykułowany jako błąd wynikający z tego, że mylna wykładnia zwrotu „termin ściśle określony” determinował sięgnięcie do art. 491 § 1 k.c., zamiast do art. 492 k.c”. Prawidłowe uzasadnienie zarzutu niewłaściwego zastosowania art. 491 k.c. powinno było natomiast wskazywać, że przepis ten ma zastosowanie do ustawowego a nie umownego prawa odstąpienia od umowy i to wtedy, gdy termin spełnienia świadczenia nie ma charakteru „ostatecznego” lecz jest terminem „zwykłym”.

Zawarte w art. 492 k.c. wyrażenie „termin ściśle określony” nie zostało zdefiniowane, niemniej zawarta w tym przepisie klauzula *lex commissoria* należy do unormowań znanych już w prawie rzymskim. W przypadku umowy przedwstępnej

dopuszczalne jest zastrzeżenie umownego prawa odstąpienia, skoro treść i cel takiej klauzuli nie sprzeciwia się naturze stosunku prawnego powstałego na podstawie tego źródła zobowiązania, ani ustawie, czy też zasadom współżycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> k.c.).

Termin oznacza ściśle określony moment np. spełnienia świadczenia, albo pewien okres mierzony jednostką czasu np. określony liczbą lat termin zasiedzenia. Znaczenie terminu nie kończy się na abstrakcyjnym określeniu czasu, gdyż następuje w celu oznaczenia chwili powstania lub ustania skutków prawnych. W zawartej przez strony umowie nastąpiło połączenie terminu z warunkiem. Odróżnia je to, że istotą warunku jest niepewność nastąpienia zdarzenia warunkującego powstanie lub ustanie skutku prawnego, natomiast termin jest zawsze pewny, gdyż określa czas który musi nastąpić. W doktrynie rozróżnia się – w zależności od sposobu tego połączenia – między innymi *dies incertusan*, *certus quando* np. umowa przyrzeczona zostanie zawarta do końca roku i *dies incertus an*, *incertus quando* np. daruję ci nieruchomości gdy wyjdiesz za mąż. *Dies incertus an*, *incertus quando* jest tak jednak daleko zdominowany przez warunek, że skoro wszystko jest niepewne, to o terminie jako o chwili pewnej nie można mówić (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 sierpnia 1990 r., IV CR 236/90, OSNCP 1991, nr 10-12, poz. 125).

Skarżący podniósł jednak trafnie, że w sprawie wystąpiło zagadnienie, czy użyty w art. 492 k.c. zwrot „termin ściśle określony” można rozszerzyć na warunek (wykonanie określonych etapów budowy przedmiotowego budynku), od których należy liczyć termin określony w dniach do zapłaty przez powodów wynagrodzenia za te roboty budowlane i do odstąpienia od umowy przez pozwanego w wypadku braku zapłaty. Sąd drugiej instancji przeoczył, że można zastrzec także, iż prawo do odstąpienia przysługiwać będzie stronie lub stronom, jeżeli spełni się określone w umowie zdarzenie przyszłe niepewne tj. warunek (por wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2005 r., V CK 401/04 i z dnia 19 czerwca 2009 r., V CK 454/08 niepubl.). O jednej klauzuli tego rodzaju (*lex commissoria*) wspomina właśnie art. 492 k.c. Trzeba zgodzić się ze skarżącym, że pojęcia „termin ściśle określony” w rozumieniu art. 492 k.c. nie można rozciągać na warunek. Termin i warunek mają różne znaczenia i gdyby ustawodawca w tym przepisie zamierzał odnieść

omawiany zwrot do warunku określiliby to wprost. Sąd drugiej instancji rzeczywiście nietrafnie więc wyłożył, że omawiane wyrażenie trzeba stosować także do warunku, od którego liczyć należy bieg określonego w dniach terminu do odstąpienia od umowy. W wypadku więc *lex commissoria* istota rzeczy nie polega na pewności nastąpienia zdarzenia, od którego zaczyna ten termin bieć, ale na zagwarantowaniu pewności i jednoznaczności samego liczenia i zakończenia terminu do odstąpienia od umowy. Wbrew więc wykładni Sądu Apelacyjnego, obowiązywały: ścisły termin zapłaty przez powodów każdej części wynagrodzenia (7 dni), oraz taki termin do odstąpienia od umowy (30 dni). Wbrew więc stanowisku Sądu Apelacyjnego w sprawie miał zastosowanie art. 492 k.c.

Nie można było też odeprzeć zarzutu obrazy art. 65 k.c. i 56 k.c. gdyż trzeba zgodzić się ze skarżącą, że kontroli kasacyjnej podlega ocena woli stron (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 1937 r., PPC 1937, nr 22-23, s. 723). Wysnucie wniosków prawnych z oświadczenia woli jest zagadnieniem prawnym, gdyż chodzi tu o subsumcję pod określony przepis. Bez takiego zabiegu nie można odeprzeć zarzutu, że z oświadczeń woli stron zawartych w umowie przedwstępnej wynikają skutki prawne wskazane przez Sąd Apelacyjny, których zdaniem skarżącej nie można było wywieść, bądź że ustawa, zasady współżycia społecznego lub ustalone zwyczaje ich w tym zakresie nie uzupełniają. Należało więc przytoczyć i wyłożyć treść zawartej przez strony umowy przedwstępnej w celu odpowiedzi na pytanie w jakim zakresie były to wspólne uprawnienia i obowiązki pozwanej i wykonawcy robót, a w jakim zakresie odrębne oraz jakie to wywołało skutki prawne.

Trafny też okazał się zarzut obrazy naruszenia art. 93 § 1 k.c., gdyż Sąd Apelacyjny nie dokonał ustaleń, które pozwoliłyby odpowiedzieć, czy została spełniona hipoteza normy prawnej zawartej w tym przepisie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r., OSNC 1997, nr 9, poz. 128 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2003 r., V CKN 1825/00, BSN 2003, nr 12, s. 46). Samo odstąpienie od umowy, w przekonaniu strony uzasadnione, które okazało się przedwczesne i w konsekwencji bezzasadny zwrot drugiej części wynagrodzenia, to zdarzenia niewystarczające do przyjęcia fikcji ziszczenia się warunków. Dla wypełnienia hipotezy normy wynikającej z art. 93 § 1

k.c. przeszkody strony w ziszczeniu się warunków winny być dokonane w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. W tym celu, nie został wykorzystany zebrany w toku sprawy materiał dowodowy, choć powodowie już w pozwie podnieśli, że pozwana przeszkadzała w ziszczeniu się dalszych warunków w sposób pozwalający przyjąć, że doszło do ich ziszczenia.

Z tych względów na podstawie art. 398<sup>15</sup> k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.