



Sygn. akt V CSK 500/12

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 15 listopada 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa R. R.

przeciwko R. S.

o nakazanie lub zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 15 listopada 2013 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 27 czerwca 2012 r.

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę  
do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu,  
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie  
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2012 r. Sąd Okręgowy w L. oddalił powództwo R. R. skierowane przeciwko R. S. o zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w K. Tym samym wyrokiem Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 390.000 złotych jako zwrot bezpodstawnego wzbogacenia.

Według ustaleń Sądu Okręgowego strony zawarły 6 lipca 2007 r. umowę sprzedaży, na której podstawie pozwany R. S. nabył własność przedmiotowej nieruchomości za kwotę 390.000 złotych. Z uzgodnionej ceny kupujący zobowiązał się zapłacić 380.000 złotych z udzielonego kredytu bankowego. Jako zabezpieczenie spłaty kredytu został ustanowiona hipoteka umowna na przedmiotowej nieruchomości. Dnia 20 maja 2009 r. kupujący z powodu wady budynku odstąpił od umowy. Na tym tle toczyło się między stronami postępowanie sądowe zakończone wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2011 r., którym została zasądzona od R. R. na rzecz R. S. kwota 390.000 złotych jako zwrot świadczenia (ceny), wobec skutecznego odstąpienia od umowy sprzedaży. Niezwłocznie po uprawomocnieniu się tego wyroku R. R. uścił kupującemu zasądzoną kwotę wraz z odsetkami, które wyniosły 108.920 złotych oraz wezwał go do powrotnego przeniesienia własności nieruchomości, przy czym domagał się przedłożenia zaświadczenia o zezwoleniu na wykreślenie z księgi wieczystej wpisanych obciążeń z tytułu trzech kolejnych kredytów udzielanych R. S. Do powrotnego przeniesienia własności nieruchomości nie doszło.

Sąd Okręgowy z powodu znacznego obciążenia nieruchomości hipotekami i braku możliwości wyegzekwowania roszczenia w zgłoszonej postaci ocenił jako niezasadne żądanie przeniesienia własności nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń. Oddalając w tym zakresie w całości powództwo Sąd uznał także, że świadczenie wzajemne - przeniesienia własności nieruchomości - stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności. Dlatego Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo o zasądzenie świadczenia w oparciu o art. 495 § 1 i 410 § 2 k.c. jako zwrot bezpodstawnego wzbogacenia.

W wyniku apelacji wniesionej przez pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w części uwzględniającej powództwo, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 27 czerwca 2012 r. zmienił zaskarżony w ten sposób, że oddalił powództwo o zapłatę. Sąd Apelacyjny uznał za zasadny zarzut naruszenia art. 495 i 41 § 2 k.c. przez przyjęcie, że świadczenie pozwanego stało się niemożliwe. Zdaniem tego Sądu nie zaszły żadne zdarzenia o charakterze obiektywnym, które mogłyby doprowadzić do likwidacji czy degradacji rzeczy. Przedmiotowa nieruchomość istnieje i to w takim samym stanie, jak w dacie odstąpienia od umowy i wyrokowania. Ponadto Sąd zgodnie z art. 365 k.p.c. jest związany treścią zapadłego wcześniej wyroku w sprawie ... 210/09, w którym Sąd uznał, że pozwany był uprawniony do odstąpienia od umowy i orzekł co do zwrotu uiszczonej ceny. Co do roszczenia o powrotne przeniesienia własności nieruchomości miał orzekać w niniejszej sprawie, jednak powództwo w tym zakresie oddalił uznając świadczenie za niemożliwe do spełnienia. Sąd Apelacyjny uznał za nieprawidłowe stanowisko Sądu Okręgowego, że obciążenie nieruchomości stanowi przeszkodę w jej zwrocie a dodatkowo za sprzeczne z wcześniejszym rozstrzygnięciem, którym nie tylko uznano, że odstąpienie od umowy jest dopuszczalne i skuteczne, ale orzeczono o obowiązku zwrotu jednego ze świadczeń wzajemnych. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy zasądzając świadczenie i pozostawiając nieruchomość we własności pozwanego zniweczył skutki dokonanego odstąpienia od umowy. Skoro aktualny jest obowiązek zwrotu nieruchomości, to drugie ze zgłoszonych żądań o zasądzenie jest bezpodstawne. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, obciążające nieruchomość hipoteki nie czynią obowiązku jej zwrotu niemożliwym ale co najwyżej mają wpływ na dalszy obrót nieruchomością. Wszelkie ewentualne rozliczenia stron, z jednej strony z tytułu nakładów, z drugiej z tytułu ewentualnego obniżenia wartości nieruchomości z przyczyn innych niż normalna eksploatacja, będą możliwe dopiero po zrealizowaniu obowiązku powrotnego przeniesienia własności na rzecz powoda.

Powód wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu drugiej instancji. Zarzucił temu wyrokowi naruszenie art. 495 w zw. z art. 410 § 2 k.c. przez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że świadczenie dłużnika w postaci zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości po odstąpieniu od umowy sprzedaży jest

możliwe do wykonania pomimo obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym w postaci hipoteki i stanowi przywrócenie stanu jaki istniał przed zawarciem umowy. Na tej podstawie powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i jego zmianę przez oddalenie apelacji pozwanego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W rozważaniach dotyczących zastosowania określonych norm prawa materialnego w ramach istotnych okoliczności należy ustalić, rozważyć i ocenić, jakie znaczenie mogą mieć w tym zakresie wyniki dotychczasowych postępowań sądowych, z udziałem tych samych stron, zakończonych prawomocnymi orzeczeniami sądów.

W tym kontekście Sąd Apelacyjny zasadnie przyjął brak tożsamości roszczeń w przedmiotowej sprawie ze sprawą ... 210/09 Sądu Okręgowego w L., w której ten Sąd prawomocnym wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2011 r. zasądził na rzecz na zbywcy nieruchomości zwrot świadczenia - ceny nabycia nieruchomości, uznając za uzasadnione odstąpienie przez R. S. od umowy przenoszącej własność nieruchomości. Ten sam Sąd pominął jednak w swych rozważaniach ewentualne konsekwencje niezaskarżonej części wyroku Sądu Okręgowego w L. z dnia 31 stycznia 2012 r., w której zostało prawomocnie oddalone powództwo R. R. o zobowiązanie pozwanego do powrotnego przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń.

Jednocześnie Sąd Apelacyjny przyjął, że możliwe jest do spełnienia przez pozwanego świadczenie polegające na zwrotnym przeniesieniu własności nieruchomości obciążonej hipotekami ustanowionymi dla zabezpieczenia zobowiązań zaciągniętych przez pozwanego przed odstąpieniem przez niego od umowy kupna - sprzedaży.

Według przeważającego w doktrynie poglądu, przyjmowanego także w judykaturze Sądu Najwyższego, niemożliwość świadczenia skutkująca wygaśnięciem zobowiązania obejmuje sytuacje, gdy po powstaniu zobowiązania zaistnieje stan zupełnej, trwałej i obiektywnej niemożności zachowania się dłużnika w sposób wynikający z treści zobowiązania. Zupełność tego stanu oznacza

niemożność zaspokojenia wierzyciela w jakikolwiek sposób, trwałość zaś, oznacza niezmiennosc w czasie wchodzącym w rachubę z punktu widzenia interesu wierzyciela, względnie z uwagi na naturę zobowiązania. Jednocześnie podkreśla się, że niemożliwość świadczenia ma obiektywny charakter, który wyraża się w tym, że nie tylko dłużnik, ale także każda inna osoba nie jest w stanie zachować się w sposób zgodny z treścią zobowiązania, ponieważ z przyczyn o charakterze powszechnym lub dotyczących sytuacji dłużnika świadczenie jest niewykonalne (zob. m. in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2000 r., V CKN 150/00, niepubl.; z dnia 10 września 2009 r., V CSK 58/09, z dnia 18 maja 2011 r., III CSK 217/10, niepubl.).

Zgodnie z treścią art. 494 k.c. odstąpienie od umowy pociąga za sobą obowiązek zwrotu wzajemnych świadczeń. Ponieważ odstąpienie od umowy sprzedaży nieruchomości nie powoduje automatycznego przejścia własności z powrotem na zbywcę (zob. m. in. uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94, OSNC 1995, nr 3, poz. 42; z dnia 27 lutego 2003 r., III CZP 80/02, OSNC 2003, nr 11, poz. 141 a także postanowienie z dnia 22 kwietnia 2004 r., II CK 158/03, OSNC 2005, nr 1, poz. 19) po stronie nabywcy nieruchomości powstaje obowiązek zwrotu świadczenia, który wymaga złożenia stosownego oświadczenia o powrotnym przeniesieniu własności nieruchomości. Wzajemny zwrot świadczeń obejmuje zwrot nieruchomości w takim stanie, w jakim jest w momencie złożenia oświadczenia o odstąpieniu, przy założeniu normalnej, zwykłej eksploatacji (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2001 r., IV CKN 491/2000, niepubl.). W świetle dotychczasowych wywodów, a także wobec bezspornych ustaleń, że pozwany jest w dalszym ciągu właścicielem przedmiotowej nieruchomości, można było przyjąć, że świadczenie w postaci powrotnego przeniesienia jej własności jest możliwe do wykonania. Kwestia stanu prawnego nieruchomości w kontekście dokonanych zabezpieczeń, mogłaby stanowić przedmiot dalszych rozliczeń stron. Nie decyduje natomiast o niemożliwości świadczenia kupującego polegającego na zwrotnym przeniesieniu własności nieruchomości.

Pomimo dotychczasowych rozważań, zbieżnych z wywodami Sądu Apelacyjnego, nie można jednak w ostateczny sposób ocenić podniesionego

w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 495 w zw. z art. 410 § 2 k.c. Stwierdzenie to usprawiedliwia podniesione na wstępie pominięcie przez Sąd Apelacyjny ewentualnych skutków, jakie mogą wynikać z negatywnego dla powoda wyroku Sądu Okręgowego w L. z dnia 31 stycznia 2012 r. wydanego w tym samym postępowaniu. Według pisemnych motywów zaskarżonego wyroku, Sąd Okręgowy oddalając najdalej idące w tym zakresie powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesienie własności nieruchomości bez obciążeń uznał generalnie, że świadczenie polegające na przeniesieniu własności nieruchomości stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności. W ten sposób w prawomocnym wyroku Sądu Okręgowego, oddalającym powództwo mogła zostać rozstrzygnięta kwestia stanowiąca podstawę do dochodzenia zwrotu świadczenia wzajemnego na podstawie art. 495 § 2 k.c. według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Okoliczność ta wymaga rozważenia w związku z treścią art. 365 § 1 k.p.c. i uregulowanej w nim instytucji mocy wiążącej prawomocnego wyroku inaczej prawomocności materialnej w pozytywnym aspekcie.

Moc wiążąca prawomocnego wyroku dotyczy w zasadzie związania treścią jego sentencji, a nie uzasadnienia (porównaj między innymi orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1976 r. III PR 187/76, OSPiKA 1978, poz. 45, z dnia 4 grudnia 2009 r. III CZP 97/09, OSNC 2010/6/88 i z dnia 13 stycznia 2000 r. II CKN 655/98, niepubl.). Jednakże przy orzeczeniach oddalających powództwo, gdy z sentencji nie wynika zakres przedmiotowy rozstrzygnięcia, doniosłe i wiążące mogą być również motywy rozstrzygnięcia zawarte w uzasadnieniu orzeczenia, szczególnie ustalenia prejudycjalne sądu, prowadzące do oddalenia powództwa lub wniosku (porównaj między innymi orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2005 r. I CK 217/05, niepubl. z dnia 15 lutego 2007 r. II CSK 452/06, OSNC-ZD 2008/A/20, z dnia 8 marca 2010 r. II PK 258/09, z dnia 29 września 2011 r. IV CSK 652/10, niepubl.). Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 marca 2003 r. III CZP 97/02 (OSNC 2003/12/160), sąd nie jest związany ustaleniami wynikającymi z uzasadnienia orzeczenia w takim zakresie, w jakim nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia zawartego w wyroku. Jest natomiast związany wskazanymi w uzasadnieniu ustaleniami mającymi wpływ

na końcowe rozstrzygnięcie, w szczególności ustaleniami prejudycjalnymi, których skutkiem było wydanie określonego wyroku lub postanowienia orzekającego co do istoty sprawy.

Prawomocność materialna orzeczenia wyraża się w nakazie przyjmowania przez sądy rozstrzygające inne sprawy, że w danej sytuacji stan prawny przedstawia się tak, jak to wynika z wcześniejszego orzeczenia sądu, przy czym również dla określenia granic prawomocności materialnej orzeczenia mogą mieć znaczenie, wskazane wyżej okoliczności objęte jego uzasadnieniem (porównaj między innymi cytowany wyżej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2007 r. II CSK 452/06, a także wyrok z dnia 16 maja 2013 r., IV CSK 624/12, niepubl.).

Jednocześnie trzeba podnieść, że stan związania prawomocnym wyrokiem odnosi się tylko do stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy, po którym nastąpiło wydanie tego wyroku (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2009 r., II CSK 12/09, niepubl.). Wobec tego stan związania prawomocnym wyrokiem w innym procesie z udziałem tych samych stron może uchylić pojawienie się nowych istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności.

Ponieważ Sąd Apelacyjny ustalił i omówił przedstawione kwestie jedynie w związku z prawomocnym wyrokiem wydanego w sprawie ... 210/09 Sądu Okręgowego w L. z powództwa R. S. skierowanego przeciwko R. R. o zwrot uiszczonej ceny za nieruchomości, pomijając ewentualne skutki innego prawomocnego wyroku wydanego przez Sąd Okręgowy w L. dnia 31 stycznia 2012 r. w sprawie ... 214/11 (pkt 1 wyroku), Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.