Sygn. akt V CSK 415/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)
SSN Irena Gromska-Szuster
SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

Protokolant Izabella Janke

w sprawie z powództwa "E." Spółki z o.o. z siedzibą we W.
przeciwko "S." Spółce z o.o. z siedzibą w P.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 29 kwietnia 2015 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego we W.
z dnia 31 stycznia 2014 r.,

oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 5400,- (pięć tysięcy czterysta) złotych z tytułu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy we W. oddalił w całości połączone powództwa E. sp. z o.o. we W. przeciwko S. sp. z o.o. w P. o nakazanie wykreślenia - z oznaczonej księgi wieczystej - pozwanego jako użytkownika wieczystego gruntu i posadowionych na nich budynków oraz wpisania w niej powoda, a także wykreślenia z drugiej księgi wieczystej, pozwanego jako właściciela i wpisania do niej powoda. Ponadto Sąd rozstrzygnął o kosztach postępowania. Przyczyną oddalenia powództwa było uznanie za ważną umowy zawartej między stronami dnia 11 grudnia 2008 r., w której powodowa Spółka sprzedała pozwanej wspomniane prawo użytkowania wieczystego oraz własności gruntów i budynków z klauzulą umowną stanowiącą o tym, że jeżeli w terminie jednego roku od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nie zajdą przesłanki do wypłaty przez bank kwoty 19 460 000 złotych na rzecz E.sp. z o.o. (sprzedawcy), wobec nie przedłożenia bankowi wymaganych dokumentów, S. sp. z o.o. ma prawo w tym terminie odstąpić od umowy sprzedaży wszystkich nabywanych od sprzedawcy nieruchomości i zażądać od banku zwrotu całej kwoty wpłaconej na rachunek powierniczy wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego. Według umowy odstąpienie od niej miało nastąpić przez złożenie oświadczenia przez uprawnionego. Przedmiotem sporu między stronami była kwestia ważności zastrzeżenia umownego prawa odstąpienia od umowy, dotycząca rozporządzenia nieruchomością. Uznanie nieważności umowy między stronami jako skutek niedopuszczalnego zastrzeżenia w umowie mającej doprowadzić do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności byłoby, zdaniem Sądu pierwszej instancji niesłuszne i niesprawiedliwe, a na przeszkodzie temu nie stał art. 157 w związku z art. 234 k.c. oraz nie zachodziła sankcja bezwzględnej nieważności i działania z mocy prawa art. 58 § 3 k.c.

W wyniku rozpoznania apelacji strony powodowej Sąd Okręgowy we W. wyrokiem z dnia 31 stycznia 2014 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i uwzględniając powództwo dokonał uzgodnienia ksiąg wieczystych według żądania pozwu. Uznał, że wprawdzie samo zastrzeżenie umownego prawa odstąpienia od umowy (art. 395 k.c.) przenoszącej prawo własności nieruchomości jest prawnie dopuszczalne, ale może zostać wykonane tylko w zakresie skutków

zobowiązujących umowy; zastrzeżenie to stanowi warunek rozwiązujący, a zastrzeżenie warunku jest zakazane w umowie przenoszącej własność nieruchomości (art. 157 k.c.). Jest natomiast możliwe zrealizowanie ustawowego odstąpienia od umowy zobowiązująco-rozporządzającej, na podstawie której nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości. W uzasadnieniu Sąd Okręgowy powołał utrwalone w tym zakresie orzecznictwo Sądu Najwyższego (uchwałę siedmiu sędziów z dnia 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94, OSNC 1995, nr 3, poz. 42; wyrok z dnia 8 grudnia 2004 r., I CK 191/04, nie publ.; wyrok z dnia 26 stycznia 2005 r., V CK 401/04, nie publ.; wyrok z dnia 4 kwietnia 2012 r., I CSK 359/11, OSNC 2012, nr 9, poz. 111) oraz doktrynę.

Sąd uznał, że gdy strony wbrew art. 157 § 1 k.c. zawierają umowę o przeniesienie własności nieruchomości z zastrzeżeniem umownego prawa odstąpienia, równoważnego z warunkiem rozwiązującym o charakterze ostatecznym w takim znaczeniu, że umowa ta zgodnie z ich wolą przenosi własność nieruchomości na nabywcę, to przyjąć należy albo, że stosownie do art. 58 § 3 k.c. nieważnością dotknięta jest część umowy o charakterze rzeczowym i nie dochodzi do przeniesienia prawa własności na nabywcę, albo – co Sąd uważa za właściwsze – że naruszenie zakazu zawarcia umowy w podanych okolicznościach nie powoduje nieważności umowy, a tylko wyłączenie skutku rzeczowego, co oznacza bezskuteczność umowy w zakresie przeniesienia własności nieruchomości. Z tych względów, według Sądu drugiej instancji, nie zaszła podstawa do ujawnienia na rzecz pozwanej Spółki przeniesienia praw rzeczowych objętych umową stron z dnia 11 grudnia 2008 r.

W skardze kasacyjnej strona pozwana zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 350 k.p.c., polegające na merytorycznym orzeczeniu o jednym z żądań powoda w formie postanowienia o sprostowaniu; art. 379 pkt 5 k.p.c. skutkujące nieważnością postępowania przed Sądem drugiej instancji, wynikającą z naruszenia art. 351 § 2 i 3 w związku z art. 148 § 1 k.p.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie; art. 328 § 2 k.p.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie; art. 365 § 1 w związku z art. 13 § 2, art. 626^8 § 1, 2 i 6 zdanie pierwsze k.p.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie. Naruszenie prawa materialnego dotyczy art. 58 § 1 i 3 k.c. w związku z art. 353^1, art. 395 § 1, art. 65

§ 2 oraz art. 157 § 1 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie umownego prawa odstąpienia za ważne w sytuacji, gdy strony nie zastrzegły w prawidłowy sposób terminu, w przeciągu którego pozwany mógł skorzystać z tego prawa; art. 157 § 1 i 2 w związku z art. 395 § 1 i 2 oraz art. 89 k.c. przez ich błędną wykładnię oraz art. 65 § 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że zastrzeżenie w umowie sprzedaży nieruchomości umownego prawa odstąpienia jest równoznaczne z zastrzeżeniem warunku, co wyłącza skutek przeniesienia własności nieruchomości; art. 65 § 2 w związku z art. 395 § 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i utożsamienie umownego prawa odstąpienia w kształcie nadanym mu przez strony z warunkiem rozwiązującym; art. 492 i art. 395 § 1 k.c. w związku z art. 65 § 2 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie (czyli nieuzasadnione zastosowanie art. 395 § 1 k.c., zamiast zastosowania art. 492 k.c.); art. 5 k.c. w związku z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. przez ich niezastosowanie i uwzględnienie apelacji powoda. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie po uchyleniu wyroku o oddalenie w całości apelacji powoda, z rozstrzygnięciem w każdym wypadku o kosztach postępowania; ponadto wniósł o uchylenie w całości zaskarżonych postanowień z dnia 12 lutego 2014 r. oraz z dnia 4 marca 2014 r. dotyczących sprostowania zaskarżonego wyroku.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powód wniósł o oddalenie skargi i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wymagają rozpatrzenia zarzuty dotyczące naruszenia przepisów postępowania. Należy więc stwierdzić, że wbrew twierdzeniu skarżącego nie został naruszony art. 350 k.p.c., a postanowienia z dnia 12 lutego i z dnia 4 marca 2014 r. są sprostowaniami, gdyż chodzi w nich o oczywiste omyłki związane z oznaczeniem drugiej księgi wieczystej i sprecyzowania adresowego nieruchomości, o które chodzi, w sytuacji gdy strony nie miały co do tego żadnej wątpliwości i to co należy było przedmiotem rozpoznania. Nie jest to więc sytuacja, o której mowa w orzeczeniach Sądu Najwyższego, dotyczących rzeczywistego uzupełnienia lub zmiany wyroku co do jego istoty (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2010 r., IV CSK 188/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 86 oraz

postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2012 r., II PZ 5/12, nie publ.). W tych okolicznościach nie jest również zasadny zarzut nieważności postępowania ze względu na naruszenie art. 351 § 2 i 3 w związku z art. 148 § 1 k.p.c. Podobnie należy ocenić zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. ze względu na wskazanie w zaskarżonym orzeczeniu podstawy rozstrzygnięcia, a więc zupełny brak tych okoliczności, które według utrwalonego orzecznictwa i poglądów doktryny wymagałyby uwzględnienia przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej na gruncie powołanego przepisu prawa procesowego. Nie można się również zgodzić z oparciem powództwa wyłącznie na zarzutach i dowodach, które były przedmiotem kognicji sądu wieczysto - księgowego i związanym z tym zarzutem, że Sąd drugiej instancji naruszył art. 365 § 1 k.p.c. ze względu na związanie treścią prawomocnych postanowień o wpisie pozwanego do ksiąg wieczystych jako właściciela i użytkownika nieruchomości. W rozpoznawanej sprawie nie chodzi o kwestionowanie kognicji sądu wieczysto księgowego, tylko o materialno-prawne podstawy ważności dokonanych czynności przewłaszczających prawo na rzecz pozwanego, w warunkach kauzalności czynności prawnych przysparzających (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2008 r., IV CSK 331/07, nie publ., z dnia 16 sierpnia 2009 r., I CSK 497/08, nie publ. oraz z dnia 7 marca 2013 r., IV CSK 427/12, OSNC-ZD 2014, nr A, poz. 7). Nie zostały więc naruszone powołane przez skarżącego art. 365 § 1 w związku z art. 13 § 2, art. 628^8 § 1, § 2 i § 6 zdanie pierwsze k.p.c.

Przystępując do rozpoznania zarzutów dotyczących naruszenia przepisów prawa materialnego można zgodzić się ze skarżącym, że w umowie stron nie został określony termin do odstąpienia od umowy w taki sposób, w jaki można by sobie wyobrażać realizację wymagania zastrzeżenia terminu przez art. 395 § 1 k.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2010 r., V CSK 177/10, nie publ. oraz z dnia 13 czerwca 2013 r., IV CSK 668/12, nie publ.). Formalnie jednak termin ten został wskazany w umowie i to najlepiej jak można, bo przez wskazanie daty (*dies certus an certus quando*), tyle tylko, że czasowe utożsamienie go z brakiem złożenia dokumentów przez E. sp. z o.o. i konieczność złożenia tego samego dnia oświadczenia o odstąpieniu od umowy sprawia, iż określenie terminu staje się iluzoryczne, prawie niemożliwe do wykonania. Nie jest to jednak wystarczające do

uznania nieważności zastrzeżenia zawartego w umowie, jeśli się zważy, że obie strony godziły się na takie sformułowania § 4 umowy; zwalczanie tego obecnie nie może spotkać się z aprobatą. Problem traci wszakże na znaczeniu, skoro nie to stanowi dziś istotę skargi, a argumenty pozwanego są za słabe, aby uznać z podanej przyczyny naruszenie przez zaskarżony wyrok art. 58 § 3 w związku z art. 353^1, art. 395 § 1, art. 65 § 2 i art. 157 § 1 k.c.

Sekwencyjny sposób skonstruowania podstaw skargi kasacyjnej oraz dokonana analiza odnosząca się do przepisów postępowania sprawia, że dla rozpoznania skargi kasacyjnej z punktu widzenia zarzutów dotyczących naruszenia przez Sąd drugiej instancji przepisów prawa materialnego należy skupić uwagę na tych spośród nich, które wskazują na naruszenie art. 157 § 1 i 2 w związku z art. 395 § 1 i 2, art. 89 i art. 65 § 2 k.c. Słusznie dostrzegł skarżący, że w doktrynie podkreśla się brak przepisów zakazujących zawarcie w umowie postanowień o umownym prawie odstąpienia przy umowach zobowiązujących, rozporządzających i zobowiązująco-rozporządzających dotyczących nieruchomości. Podnosi się też różnice konstrukcyjne między odstąpieniem od umowy a zastrzeżeniem warunku. Kwestia ta wymaga dalszych analiz, zwłaszcza wobec zmieniającej się rzeczywistości, w której przepisy te funkcjonują. Skarżący skupia uwagę na przewłaszczeniu na zabezpieczenie, wskazuje na przykłady wykonywania prawa odkupu, ustawowego prawa odstąpienia itp., w których może się wydawać, że występuje warunek i idący za tym zakaz wynikający z art. 157 k.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2002 r., III CKN 748/00, OSNC 2003, nr 3, poz. 33, z dnia 28 października 2010 r., II CSK 218/10, OSNC 2011, nr 6, poz. 72 oraz z dnia 13 maja 2011 r., V CSK 360/10, M. Pr. Bank. 2012, nr 5, s. 18). Wskazuje też na różne cele umownego prawa odstąpienia i zakazu warunku w art. 157 k.c., który to przepis ma gwarantować pewność obrotu, a nie, jak się nieraz twierdzi - stabilność rozporządzania nieruchomością. Nabywca wszakże może nieruchomość natychmiast zbyć ponownie, może być wykonane prawo odkupu lub ustawowe prawo odstąpienia, określone w art. 492 k.c. Od razu należy stwierdzić, że jak zasadnie dowodzi strona powodowa w odpowiedzi na skargę kasacyjną, zastosowanie w niniejszej sprawie *legis commissoriae* (art. 492 k.c.), co próbuje również wykazywać pozwana za uprawnione na swoją rzecz, nie

może się powieść (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94, OSNC 1995, nr 3, poz. 42, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2005 r., V CK 401/04, nie publ.).

Niektóre z kwestii podniesionych w skardze kasacyjnej zasługują na uwagę, jednak nie zmienia to rzeczywistej postaci rzeczy co do tego, że w § 4 umowy został zamieszczony – w bardzo skomplikowanej i wielozdaniowej formule – warunek w rozumieniu art. 89 k.c., z przesłankami tego podmiotowo-istotnego składnika czynności prawnej, jako w przeciwieństwie do terminu - zdarzenia przyszłego i niepewnego (*dies incertus an incertus quando*) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r., I CK 191/04, nie publ. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012 r., I CSK 359/11, OSNC 2012, nr 9, poz. 111). Wątpliwe jest zatem prowadzenie obszernych wywodów odnośnie do tego, że umowne zastrzeżenie odstąpienia od umowy nie jest warunkiem, gdyż w świetle § 4 umowy, liczącego ponad siedem stron tekstu (s. 17-24) sformułowania użyte przez strony (zwłaszcza na s. 19-20 umowy) wyraźnie wskazują na warunek w rozumieniu art. 89 i nast. k.c. To sprawia, że naruszony został art. 157 k.c., niezależnie od tego, jaką podstawową funkcję mu się przypisze (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2008 r., V CSK 331/07, nie publ.).

W ustalonych okolicznościach sprawy dostrzec można zachowanie stron zawartej umowy wywołane daleko posuniętym brakiem wzajemnego zaufania. To zapewne spowodowało potrzebę zabezpieczenia ich interesów, które mniej dotyczyły samego zawarcia umowy i skutków obligacyjnych oraz prawnorzeczowych umowy sprzedaży nieruchomości, co głównie obawy rzetelnego jej wykonania. Stąd pojawiło się przekazanie pieniędzy stanowiących cenę na rachunek powierniczy oraz zapłacenie umówionej ceny, uzależnione od dostarczenia dokumentów, koniecznych a brakujących w dacie zawarcia umowy. Zabezpieczenie interesów, samo w sobie godne zastosowania odpowiednich środków i poczynienia zastrzeżeń umownych, nie może jednak polegać na takich klauzulach umownych, które są sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi normami prawa cywilnego, w tym wypadku na umieszczeniu warunku rozwiązującego w umowie mającej wywołać skutki rzeczowe sprzedaży. Taka

konstatacja prowadzi również do odmówienia racji pozwanemu, który powołuje się w końcowych argumentach skargi kasacyjnej na naruszenie przez powoda art. 5 k.c., czego główną przyczynę ma stanowić własna inicjatywa powoda do sformułowania niezgodnej z prawem klauzuli w § 4 umowy stron. Na poparcie swojej tezy pozwany przytacza orzecznictwo Sądu Najwyższego słusznie potępiające tych uczestników obrotu prawnego, którzy działają nieetycznie albo wręcz niegodziwie, a potem próbują własne oświadczenia dezawuować i czerpać korzyści z całkiem odwrotnego postępowania. Jednakże jak wynika z ustaleń Sądu I instancji i odniesienia się do tego Sądu Okręgowego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, umowa była negocjowana przez strony do ostatniej chwili przed jej zawarciem i jej treść została w całości ustalona w ramach współpracy stron w tym względzie. Nie można ponadto zarzucać drugiej stronie zachowania niezgodnego z zasadami słuszności, jeśli samemu akceptuje się postanowienia umowne sprzeczne z prawem, wiedząc o tym, a następnie starając się bezskutecznie podważyć ważność tych postanowień, ale z przyczyn nie związanych z naruszeniem art. 5 k.c. Zgodnie z ogólnie wypracowanymi przez orzecznictwo i doktrynę zasadami stosowania i niestosowania konstrukcji nadużycia prawa, w takiej sytuacji, jak występująca w rozpoznawanej sprawie na konstrukcję tę strona pozwana nie mogła się skutecznie powoływać.

Mając to na uwadze należało na podstawie art. 398^{14} oddalić skargę kasacyjną, rozstrzygając o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 98 w związku z art. 391 § 1 i art. 398^{21} k.p.c.