



Sygn. akt II CSK 67/15

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 27 stycznia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący)

SSN Jan Górski (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa A.R.

przeciwko K. M. i J. M.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 27 stycznia 2016 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Ł.

z dnia 24 czerwca 2014 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Ł. wyrokiem z dnia 12 listopada 2013 r. oddalił powództwo A. R. o zobowiązanie - w wykonaniu obowiązku powrotnego przeniesienia własności nieruchomości, wynikającego z odstąpienia, dokonanego przez powódkę w piśmie z dnia 28 stycznia 2013 r., od notarialnej umowy sprzedaży zawartej przez strony w dniu 2 października 2000 r. – J. i K. małżonków M. do złożenia oświadczeń woli przenoszących na sprzedawcę własność zabudowanej nieruchomości rolnej położonej we wsi S. składającej się z działek nr 93, 94 i 171 o pow. 5,66 ha.

Ustalił, że A. R. (poprzednio K.) umową sprzedaży zawartą w dniu 2 października 2000 r. w formie aktu notarialnego sprzedała pozwanym J. i K. małżonkom M. tę zabudowaną nieruchomość za cenę 30 000 zł. Sprzedająca potwierdziła w akcie notarialnym otrzymanie od kupujących całej ceny sprzedaży. Nabywcy J. i K. M. na nabytej nieruchomości ustanowili na rzecz powódki A. K. (zamężnej R.) nieodpłatną i dożywotnią służebność osobistą mieszkania polegającą na prawie korzystania z całego domu oraz prawie swobodnego poruszania się po podwórku, także nieodpłatne i dożywotnie użytkowanie obory.

Od daty zawarcia umowy sprzedaży strony pozostawały w bardzo dobrych relacjach, odwiedzały się i wzajemnie sobie pomagały. Powódka opiekowała się najmłodszą córką pozwanych, K. Pozwani, pomimo braku obowiązku umownego, zezwolili pozwanej na użytkowanie części działki pod uprawę warzyw i kwiatów. Pozwany J.M. uprawiał tę działkę dla powódki, kosił trawę w siedlisku, woził powódkę do lekarza.

Stosunki uległy pogorszeniu w połowie 2008 r., gdy powódka zaproponowała, aby pozwani przepisali część sprzedanej im ziemi, tj. działkę siedliskową o powierzchni około 20 arów z zabudowaniami na siostrzenicę powódki A. P. Gdy pozwani odmówili powódka przestała do nich przychodzić i zagroziła, że odbierze im ziemię, utrudniała pozwanemu przejazd ciągnikiem z pola przez działkę siedliskową, stojąc w przejeździe i wykrzykując pod adresem pozwanego. Na ślubie córki pozwanych powódka wykrzyczała pozwanemu przed kościołem przy

zgromadzonych gościach „wszystko ci oddałam, a jak masz mało to ci Pan Bóg dołoży”.

Dwa dni przed świętami Bożego Narodzenia 2011 r. policjanci przywieźli z Sądu do pozwanych A. R. W obecności policjantów powódka wyrzuciła z samochodu pod nogi K. M. plik pieniędzy w kwocie 10 000 zł, które pozwani odesłali powódce, a po odmowie przyjęcia przekazu złożyli tę kwotę w depozycie sądowym.

Pismem z dnia 9 stycznia 2013 r. kierowanym do pozwanych powódka odwołała darowiznę kwoty 10 000 zł, dokonaną w dniu 21 grudnia 2011 r., która według treści pisma miała charakter zwrotu zapłaconej przez pozwanych ceny za nieruchomość, powołując się na rażącą niewdzięczność pozwanych polegającą na poniżającym i wrogim traktowaniu, braku opieki i zainteresowania w chorobie, braku pomocy w życiu codziennym. Powódka zażądała zwrotu tej kwoty w terminie 14 dni od otrzymania wezwania. Jednocześnie, powódka wezwała J. i K. M. na podstawie art. 491 § 1 k.c. do zapłaty na jej rzecz kwoty 20 000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 października 2000 r. tytułem nieuiszczonej części ceny sprzedaży nieruchomości objętej aktem notarialnym w terminie 14 dni od otrzymania wezwania. Jednocześnie, powódka zastrzegła na wypadek bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu uprawnienie do odstąpienia od tej umowy notarialnej.

W piśmie z dnia 28 stycznia 2013 r. pozwani J. i K. małżonkowie M. pisemnie odpowiedzieli powódce, że kwota 10 000 zł nigdy nie była przedmiotem darowizny uczynionej przez powódkę A. R., lecz stanowiła zadatek zapłacony powódce przez pozwanych na poczet ceny przedmiotowej nieruchomości. J. i K. M. kategorycznie zaprzeczyli, aby nie zapłacili całej ceny nieruchomości. Podnieśli, że kwota 20.000 zł została wręczona powódce w dniu podpisania aktu notarialnego przed wyjazdem do notariusza w domu A. R. Podkreślili, że zapłacenie przez pozwanych całej ceny za nieruchomość - łącznie 30 000 zł powódka potwierdziła i pokwitowała odbiór tej kwoty w akcie notarialnym. Przez 12 lat od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości powódka nie zgłaszała żądania zapłaty 20 000 złotych, rzekomo dotychczas niezapłaconych. Dopiero od 3-4 lat bezzasadnie zaczęła

domagać się przepisania części nieruchomości użytkowanej w ramach służebności osobistej na siostrzenicę, a odmowa ze strony pozwanych wywołała eskalację żądań, włącznie z żądaniem zwrotu nieruchomości oraz bezprawnym pomawianiem pozwanych o nieuczciwość, agresywnym prowokującym awantury zachowaniem, przez co pozwani unikają osobistych kontaktów z powódką.

W piśmie z dnia 28 stycznia 2013 r. powódka A. R. skierowała do pozwanych J. i K. M. pisemne oświadczenie, że na podstawie art. 491 § 1 k.c. w związku z art. 494 k.c. odstępuje od umowy sprzedaży nieruchomości zawartej dnia 2 października 2000 r. z uwagi na brak zapłaty pozostałości ceny w kwocie 20 000 zł, pomimo wezwania do zapłaty z dnia 9 stycznia 2013 r.

W rozważaniach Sąd Rejonowy między innymi podniósł, że zażyłe, bliskie relacje osobiste pomiędzy stronami umowy sprzedaży nieruchomości, zarzuty co do ekwiwalentności świadczeń stron umowy werbalizowane przez powódkę dopiero w toku niniejszego postępowania, szczególne oczekiwania powódki wobec pozwanych, wyczerpujące istotne znamiona umowy o dożywocie, czy umowy darowizny (przyjęcie na domownika, pomoc w bieżących sprawach życia codziennego, opieka w chorobie) wymagają dokonania oceny motywów i celu zawarcia umowy z dnia 02 października 2000 r. w świetle zasad dokonywania wykładni oświadczeń woli z art. 65 § 2 k.c.

Podniósł, że przy wykładni oświadczenia woli należy - poza kontekstem językowym - brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny, gdyż z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem. Nie jest konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarczy - przez analogię do art. 491 § 2, art. 492 i 493 k.c. - cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2007 r., IV CSK 95/07, LEX nr 485885).

Zgodnie z art. 65 § 2 k.c. w umowach należy badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli się opierać na jej dosłownym brzmieniu. Przepis ten dopuszcza więc taką sytuację, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej "jasnego" znaczenia w świetle reguł językowych. Proces interpretacji umów może się zatem

zakończyć ze względu na jej "jasny" sens dopiero wtedy, gdy treść umowy jest "jasna" po zastosowaniu kolejnych reguł wykładni.

Zwrócił jednak uwagę na daleko posuniętą niekonsekwencję stanowiska powódki; z jednej strony żądała od pozwanych zapłaty kwoty 20 000 zł tytułem reszty ceny sprzedaży nieruchomości, z drugiej strony zaś w wyjaśnieniach informacyjnych stwierdziła, że z umówionej ceny 30 000 zł zostawiła u M. resztę należności ponad zadatek w kwocie 10.000 zł, gdyż „taką cenę za ziemię ona ustaliła, bo dużo nie chciała za tą opiekę”, „czekała na pomoc od niego na starsze lata”, ale „specjalnie z nim nie rozmawiała o tej pomocy”, choć „M. wtedy nie powiedzieli, że będą się nią zajmować”.

Wskazał, że relacje osobiste i rodzinne w małych społecznościach wiejskich (matka pozwanego i matka powódki były rodzonymi siostrami) - oraz utrwalone w obyczajowości tych środowisk poczucie obowiązku udzielania pomocy osobom starszym i samotnym kreują charakterystyczne dla nich zasady współżycia społecznego. Podkreślił, że powódka wskazała, iż kwotę 10 000 zł otrzymaną od pozwanych tytułem zadatku przed podpisaniem umowy sprzedaży nieruchomości podzieliła pomiędzy siostrzeńców [...], dając każdemu po 2.000 zł. Uznał więc, że te osoby z racji dokonanych na ich rzecz darowizn były zobowiązane do okazania wdzięczności, podejmowania starań o darczyńcę, a w razie popadnięcia przez powódkę w niedostatek do dostarczania środków, odpowiadających jej usprawiedliwionym potrzebom (art. 897 k.c.). Jednocześnie podniósł, że z zawartej przez strony umowy sprzedaży, czy z ustanowionej na rzecz powódki służebności osobistej, ograniczonej do służebności mieszkania, swobodnego poruszania się powódki po podwórku i korzystania z obory nie wynika obowiązek pozwanych dostarczania powódce środków utrzymania, czy sprawowania opieki nad powódką.

Sąd Rejonowy podkreślił, że powódka sprzedając gospodarstwo członkom bliskiej rodziny liczyła wprawdzie na pomoc z ich strony na stare lata, ale swoich roszczeń, ani zakresu oczekiwanej opieki, jak sama przyznała, nigdy nie zakomunikowała pozwanym, ani przed ani w trakcie zawierania umowy z dnia 2 października 2000 r., a pozwani, ani wcześniej, ani później nie deklarowali

powódce, że będą się nią zajmować, choć ich stosunek do powódki z racji bliskiego pokrewieństwa cechowała zażyłość i świadczenie sobie wzajemnej pomocy.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, wynikające z ustaleń fakty prowadziły do wniosku, że strony zawarły w dnia 2 października 2000 r. umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości. Powódka przez lata nie kwestionowała faktu jej zawarcia. Co więcej, już po powstaniu konfliktu wezwała nabywców do wykonania tejże umowy sprzedaży przez zapłatę reszty ceny w kwocie 20 000 zł.

Podniósł, że gdyby nawet przyjąć za prawdziwe twierdzenia powódki o niezapłaceniu przez pozwanych całej umówionej ceny za sprzedaż nieruchomości, to wobec przedawnienia roszczenia o zapłatę kwoty 20 000 zł i uchylenia się przez pozwanych od obowiązku jego zaspokojenia przez podniesienie zarzutu przedawnienia, bezskutecznym stało się oświadczenie powódki A. R. o odstąpieniu od umowy sprzedaży, złożone już po upływie terminu przedawnienia. Wyraził pogląd, że roszczenie o zapłatę tej kwoty jako roszczenie majątkowe uległo przedawnieniu stosownie do art. 118 k.c., z upływem lat dziesięciu, a jego początek stanowił dzień 2 października 2000 r., tj. dzień zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Wyraził pogląd, że pozwani po dniu 2 października 2010 r., mogli uchylić się od zaspokojenia przedawnionego roszczenia (art. 117 § 2 k.c.). Wskazał, że z tej przyczyny odstąpił od prowadzenia postępowania dowodowego na okoliczność braku zapłaty reszty ceny sprzedaży i oddalił wnioski dowodowe powódki na wykazanie tej okoliczności.

Sąd Rejonowy zgłoszone przez A. R. żądanie zwrotnego przeniesienia przez pozwanych własności sprzedanej im nieruchomości uznał za bezzasadne, z tego względu, że zostało złożone oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży po upływie dziesięcioletniego terminu przedawnienia roszczenia o zapłatę. Wyraził pogląd, że w takim wypadku, złożone oświadczenie o odstąpieniu od umowy nie mogło doprowadzić do wygaśnięcia łączącego strony stosunku prawnego.

Apelacja powódki została oddalona przez Sąd Okręgowy w Ł. wyrokiem z dnia 24 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy podzielił poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne i jego argumentację prawną.

Zwrócił uwagę, że podstawę sporu pomiędzy stronami stanowi kwestia skuteczności odstąpienia przez powódkę od zawartej pomiędzy stronami umowy sprzedaży nieruchomości na skutek złożenia przez powódkę w dniu 28 stycznia 2013 r. oświadczenia, którego podstawę prawną według stanowiska samej powódki stanowił art. 491 § 1 k.c. Wskazał, że skoro powódka wyznaczyła dodatkowy termin do zapłaty przez pozwanych reszty ceny z tytułu sprzedaży nieruchomości i upłynął on bezskutecznie to należało odpowiedzieć czy zachodziła przesłanka zwłoki w spełnieniu przez pozwanych świadczenia i w tej materii za Sądem pierwszej instancji uznał, iż powódce nie przysługuje skuteczne względem pozwanych roszczenie o zapłatę reszty ceny.

Zakładając, że brak zapłaty ze strony pozwanych całej ceny z tytułu sprzedaży nieruchomości zostałyby wykazany w toku postępowania dowodowego, przyjął, że wobec upływu dziesięcioletniego okresu pomiędzy zawarciem umowy sprzedaży a złożeniem oświadczenia o odstąpieniu do umowy należy dojść do wniosku, iż dochodzone w sprawie powództwo nie może być uwzględnione. Wyraźnie podkreślił, że wbrew stanowisku zawartemu w apelacji Sąd pierwszej instancji nie uznał, iż przedawnieniu uległo prawo odstąpienia, gdyż stanowi ono wykonanie przez jedną ze stron stosunku obligacyjnego uprawnienia prawnokształtującego i jako takie nie ulega przedawnieniu. Przedawnieniu uległo natomiast roszczenie o zapłatę reszty ceny, co spowodowało, że nie została spełniona przesłanka warunkująca skorzystanie z prawa ustawowego odstąpienia od umowy wzajemnej w postaci zwłoki dłużnika w wykonaniu zobowiązania. Innymi słowy, za Sądem pierwszej instancji zaakceptował pogląd, że wobec przekształcenia się zobowiązania o zapłatę reszty ceny w zobowiązanie naturalne, występuje brak możliwości skutecznego odstąpienia od umowy sprzedaży.

W ocenie Okręgowego, nie doszło też do istotnego naruszenia wskazanych w apelacji przepisów postępowania, tj. art. 227, 207 § 6, 217 § 1 i 247 k.p.c. Wobec bowiem przyjętej koncepcji rozstrzygnięcia oddalenie złożonych przez powódkę wniosków dowodowych o przesłuchanie świadków na okoliczność, czy powódka otrzymała całość uzgodnionej między stronami należności, nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i prowadziłyby jedynie do niezasadnego

przedłużenia postępowania. Podniósł także, że pełnomocnik powódki nie zgłosił w tej materii zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. Nie mógł zatem skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez Sąd pierwszej instancji tym przepisom postępowania, przez oddalenie wniosków dowodowych powódki.

Uznał także za nieskuteczny zarzut obrazy art. 247 k.p.c., choć zgodził się z apelującą, że oświadczenie powódki ujęte w tekście umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego jest pokwitowaniem i nie nosiło w sobie elementu woli oraz nie kształtowało umowy stron. Mogła więc być podważana prawdziwość oświadczenia zawartego w pokwitowaniu wszelkimi środkami dowodowymi i nie mają przy tym tu zastosowania ograniczenia przewidziane w art. 247 k.p.c., które odnoszą się do treści czynności prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2009 r., V CSK 4/09, LEX nr 527176). Zwrócił jednak uwagę na to, że z motywów Sądu pierwszej instancji nie wynika jakoby unormowanie to stanowiło podstawę oddalenia wskazanych wniosków dowodowych, co uniemożliwia stwierdzenie, że dopuścił się on istotnego naruszenia tego przepisu.

W skardze kasacyjnej opartej na zarzucie naruszenia prawa materialnego skarżąca zarzuciła naruszenie art. 491 k.c. w zw. z art. 117 i art. 118 k.c. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że skutkiem przekształcenia roszczenia o zapłatę reszty w zobowiązanie naturalne w następstwie przedawnienia brak jest możliwości skutecznego odstąpienia od umowy na podstawie art. 491 § 1 k.c., a ponadto, iż przedawnienie roszczenia o zapłatę powoduje niespełnienie przesłanki z art. 491 § 1 k.c. w postaci zwłoki dłużnika w wykonaniu zobowiązania, podczas gdy prawidłowa interpretacja tych unormowań prowadzi do przyjęcia, iż upływ terminu przedawnienia nie czyni bezskutecznym odstąpienia do umowy. Wniosła o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku oraz poprzedzającego go wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W wiążącej uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasadzie prawnej - z dnia 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94 (OSNC 1995, nr 3, poz. 42), wyjaśniono, że strona może odstąpić od umowy zobowiązująco-rozporządzającej,



na podstawie której nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości, w ramach ustawowego uprawnienia. W zależności od konkretnego układu stosunków osobą uprawnioną do odstąpienia będzie kupujący bądź sprzedawca. Najprostszym przykładem jest odstąpienie od umowy, wobec niezapłacenia ceny kupna przez kupującego. Za wiążący także należy uznać wyrażony w tej uchwale pogląd, że prawo własności nieruchomości nie może zostać przeniesione przez jednostronne oświadczenie woli, a takim jest odstąpienie od umowy; dlatego odstąpienie stwarza jedynie skutek zobowiązujący do przeniesienia własności takiej rzeczy z powrotem na zbywcę. W rezultacie rzeczywiście w okolicznościach sprawy do takiego przejścia wbrew woli nabywców konieczne było wytoczenie powództwa na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.

Poza tym należy przypomnieć, że roszczenie o wyrażenie zgody do przeniesienia własności nieruchomości, realizowane na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. jest roszczeniem o charakterze majątkowym, a tym samym podlega ogólnym zasadom o przedawnieniu roszczeń (por. uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna - z dnia 17 listopada 1981 r., III CZP 12/81, OSNC 1982, nr 4, poz. 44 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 1979 r., OSNCP 1980, nr 1, poz. 10).

Jak wynika bezpośrednio z treści art. 117 § 1 k.c. na gruncie prawa polskiego przedawnieniu ulegają roszczenia majątkowe. Nie ulegają zatem przedawnieniu prawa podmiotowe, tj. prawa jako takie np. nie podlega przedawnieniu prawo do alimentów, a jedynie roszczenia o poszczególne raty alimentacyjne (por. uzasadnienie postanowienia Sadu Najwyższego z dnia 27 lutego 1969 r., II CZ 37/69, OSPiKA 1970, nr 2, poz. 34). Trafnie w literaturze i judykaturze podniesiono też, że jeżeli właściciel rzeczy ruchomej utraci nad nią władztwo, a roszczenie o wydanie takiej rzeczy ulegnie przedawnieniu, to nie będzie mógł przymusowo czyli w drodze powództwa windykacyjnego wydobyć jej od sprawcy, który pozbawił go posiadania, gdy ten podniesie zarzut przedawnienia. Gdyby jednak odzyskał tę rzecz, poprzedni posiadacz nie będzie mógł z tej tylko przyczyny żądać jej wydania, bo rzecz znajduje się w posiadaniu właściciela. Ponowne pozbawienie własności rzeczy zrodzi nowe roszczenie o wydanie rzeczy

przedawniające się według ogólnych zasad (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 1 marca 1968 r., III CZP 7/68, OSNCP 1968, nr 10, poz. 163).

Nie ulegają przedawnieniu inne, poza roszczeniami uprawnienia płynące z praw podmiotowych, czyli prawa kształtujące (por. uzasadnienia uchwał Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 1993, III CZP 8/93, OSP 1993, nr 12, poz. 224 i składu siedmiu sędziów - zasada prawna - z dnia 19 maja 1969 r., III CZP 5/68, OSNC 1970, nr 7-8, poz. 117). Nie ulega więc przedawnieniu przewidziane w art. 491 § 1 k.c. uprawnienie do odstąpienia od umowy wzajemnej.

Także w literaturze podkreślono, że nie ulegają przedawnieniu zarzuty, np. zarzut przedawnienia, czy zarzut niewykonania umowy, co ma znaczenie praktyczne. Przykładowo, po upływie terminu przedawnienia sprzedawca nie może skutecznie domagać zapłaty ceny, jeżeli kupujący podniesie zarzut przedawnienia. Może jednak okoliczność tę podnieść w formie zarzutu w wymierzonym przeciwko niemu tj. sprzedawcy w powództwie o wydanie sprzedanej rzeczy. Pomimo, że roszczenie o wydanie rzeczy nie uległo jeszcze przedawnieniu, sąd je oddał ze względu na niewykonanie umowy wzajemnej. Zarzut niewykonania umowy można bowiem podnieść bez żadnych ograniczeń czasowych.

Jeżeli ten przeciwko, któremu przysługuje roszczenie uchyli się od jego zaspokojenia wobec upływu terminu przedawnienia staje się ono naturalnym, czyli niezaskarżalnym, tj. brak jest możliwości jego przymusowej realizacji. Innymi słowy, przedawnienie dotyczy przymusu państwowego, a zatem może być przedmiotem czynności prawnych czyli uznania, ugody, potrącenia, czy odnowienia; przedawnienie nie ma więc zastosowania, gdy strony realizują swoje obowiązki, bez udziału przymusu państwowego. W takim wypadku następuje skuteczność spełnienia świadczenia tj. nie można dochodzić jego zwrotu i to nawet wtedy, gdy dobrowolnie spełniono świadczenie, pomimo oddalenia powództwa na skutek przedawnienia. Realizacja bowiem roszczenia naturalnego nie jest świadczeniem nienależnym (por. np. uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 1961 r., 2 CR 45/60, PiP 1962, nr 1, s. 102).

W świetle tych uwag, przy przyjętym przez Sąd *meriti* założeniu, że powódka nie otrzymała kwoty 20 000 tytułem pozostałości ceny za sprzedaż w dniu 2 października 2000 r. zabudowanej nieruchomości rolnej, a roszczenie sprzedawcy z tego tytułu uległo niewątpliwie przedawnieniu, to mogła realizować swe prawo kształtujące określone w art. 491 k. c. i w razie zrealizowania hipotezy tego unormowania złożyć oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy sprzedaży. Nabywcy wykonując dobrowolnie to odstąpienie mogli umownie ponownie przenieść na powódkę własność spornej nieruchomości.

Ze względu jednak na to, że do tego nie doszło powódka wystąpiła o realizację roszczenia określonego w art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. w drodze przymusu państwowego. W postępowaniu tym ze wskazanych już względów nabywcy J. i K. M. mogli jednak podnieść zarzut przedawnienia roszczenia zapłaty reszty ceny w kwocie 20 000 zł. Skoro tego dokonali w obecności powódki i jej pełnomocnika na rozprawie przed Sądem pierwszej instancji w dniu 29 października 2013 r., to w ten sposób roszczenie o zapłatę tej ceny stało się roszczeniem naturalnym - jak wynika z ustaleń - z dniem 2 października 2010 r. Badając więc skuteczność powództwa rozpoznawanego w sprawie tj. możliwość zastosowania przymusu państwowego do jego realizacji, należało zbadać, czy rzeczywiście powódka wypełniła w tej sytuacji hipotezę normy wynikającej z art. 491 k.c., w rozumieniu możliwości zastosowania przymusu państwowego.

Kupujący dopuszcza się zwłoki w zapłacie ceny, gdy nie uiszcza jej w terminie (art. 476 k.c.). W świetle treści samej umowy sprzedaży zawartej przez strony cena winna być uiszczona już w chwili jej zawarcia. Po upływie 10 lat do jej uiszczenia nastąpił upływ terminu przedawnienia tego roszczenia, a przez złożenie przez pozwanych w sprawie zarzutu przedawnienia roszczenie o zapłatę ceny stało się zobowiązaniem naturalnym z dniem 2 października 2010 r. Z tego względu, dokonane przez powódkę odstąpienie od zawartej przez strony umowy mogło odnieść skutek tylko dla dobrowolnego zwrotu przez pozwanych powódce sprzedanej nieruchomości. W wypadku jednak gdy nastąpiło przekształcenie zaskarżalnego roszczenia w roszczenie naturalne, dla realizacji powództwa, tj. zastosowania przymusu państwowego, nie można już przyjąć, że pozwani pozostają w zwłoce z zapłatą ceny w rozumieniu art. 491 k.c. W sprawie bowiem

przesłanką rozstrzygnięcia jest skuteczność odstąpienia przez powódkę od umowy ze względu na zwłokę jednej ze stron umowy z punktu widzenia możliwości zastosowania przymusu państwowego. Należało więc przyjąć, że w chwili zamknięcia rozprawy już przez Sąd Rejonowy nie zachodziła podstawowa przesłanka wynikająca z art. 491 k.c. do odstąpienia przez powódkę od zawartej przez strony umowy sprzedaży tj. pozostawania przez kupujących w zwłoce z zapłatą reszty ceny.

Taki pogląd został już wyrażony w literaturze jeszcze bezpośrednio przed wejściem w życie kodeksu cywilnego, gdzie podniesiono, że „jeżeli wierzyciel chce odstąpić od umowy musi to uczynić w pewnym czasokresie... Nie bez znaczenia jest tu także to, że przedawnieniu względnie prekluzji ulegają roszczenia o spełnienie świadczenia... Ponieważ terminy przedawnienia, jak i prekluzji tych roszczeń mogą rozpocząć bieg, a nawet całkowicie upłynąć zanim wierzyciel skorzysta z prawa odstąpienia od umowy wzajemnej, w sytuacji takiej bezprzedmiotowe może się stać dla wierzyciela i samo prawo odstąpienia od umowy wzajemnej”.

Z tych względów, skarga kasacyjna jako bezpodstawna uległa oddaleniu (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).