

## ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 4 listopada 2014 r.

***Czy dopuszczalne jest wykonanie przez sprzedawcę ustawowego prawa odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości wskazanego w art. 491 § 1 k.c. w sytuacji gdy kupujący uiścił jedynie część umówionej ceny, zaś z zapłatą pozostałej części ceny pozostaje w zwłoce, a nie zachodzą okoliczności przewidziane art. 493 § 2 k.c.?***

### UZASADNIENIE

#### I. PRZEDMIOT ŻĄDANIA I STANOWISKA STRON W SPRAWIE

Powódka S. W. wniosła o zobowiązanie pozwanych D. W. oraz R. B. i B. B. do złożenia oświadczenia woli, o przeniesieniu na powódkę przysługujących im udziałów w prawie własności nieruchomości położonej w T. przy ul. W. [...], oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki numer [...]3 i [...]4 o powierzchni 1,9200 ha, dla której Sąd Rejonowy w T. prowadzi księgę wieczystą numer [...].

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pomimo upływu umówionych terminów kupujący zapłacili na jej rzecz jedynie część ceny wynikającej z łączącej strony umowy sprzedaży. Powódka wezwała pozwanych do zapłaty pozostałej części ceny zakreślając im dodatkowy termin, a następnie odstąpiła od umowy sprzedaży i bezskutecznie domagała się od pozwanych przeniesienia na nią własności przedmiotowej nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości podnosząc, iż powódka wprowadziła ich w błąd co do stanu prawnego nieruchomości, nadto z uwagi na fakt, iż na nieruchomości znajdowała się znaczna

liczba ogrodów działkowych, które faktycznie posiadali ich użytkownicy, nie mieli oni możliwości objęcia jej we władanie. Wskutek zmian umowy stron kolejnymi aneksami reszta ceny miała zostać zapłacona w terminie 14 dni od faktycznego opuszczenia przez wszystkich użytkowników ogrodów działkowych znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości, zaś wydanie nieruchomości pozwanym miało nastąpić najpóźniej w dniu zapłaty całej ceny. Mając na uwadze fakt, iż indywidualnie oznaczone w akcie notarialnym osoby w dalszym ciągu nie opuściły nieruchomości, pozwani wskazali, że ich świadczenie w zakresie zapłaty reszty ceny nie stało się wymagalne.

Pozwani nadto podnieśli, iż w przypadku popadnięcia w zwłokę jedynie co do części świadczenia, w sytuacji kiedy jedno ze świadczeń pozostaje niepodzielne brak jest możliwości odstąpienia od umowy.

## II. WYROK SĄDU I INSTANCJI

Sąd Okręgowy w T. wyrokiem z dnia 14 listopada 2014r. uwzględnił powództwo w całości i rozstrzygnął o kosztach postępowania.

## III. USTALENIA STANU FAKTYCZNEGO SPRAWY W ZAKRESIE ISTOTNYM DLA PRZEDSTAWIONEGO ZAGADNIENIA PRAWNEGO

Sąd Okręgowy ustalił, iż w dniu 30 czerwca 2008r. między stronami doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w T. położonej przy ulicy W. [...], oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki numer [...]3 i [...]4 o powierzchni 1,9200 ha, dla której Sąd Rejonowy w T. prowadzi księgę wieczystą numer [...]; kupujący nabyli nieruchomość za cenę 830.000 zł. Przed podpisaniem umowy pozwani zapłacili powódce 15.000 zł części umówionej tytułem ceny. Pozostała część ceny sprzedaży miała zostać zapłacona w ten sposób, że: kwota 35.000 zł solidarnie przelewem w terminie 7 dni od daty aktu notarialnego, kolejną część ceny kupujący zobowiązali się zapłacić w ratach po 200 zł miesięcznie do 10 każdego miesiąca

począwszy od lipca 2008r., a resztę ceny przelewem w terminie 14 dni od faktycznego opuszczenia przez wszystkich użytkowników ogrodów działkowych, znajdujących się na tej nieruchomości, lecz nie później niż dnia trzydziestego czerwca 2011r., na wskazany przez powódkę rachunek bankowy.

Wskutek kolejnych aneksów do umowy strony zmieniły ustalenia co do sposobu płatności ceny; ostatecznie przed podpisaniem aneksu z 19 października 2012r. pozwani uiścili na rzecz powódki kwotę 50.000 zł oraz potwierdzili obowiązek płatności na rzecz powódki kwot po 200 zł miesięcznie poczynając od lipca 2008r. oraz ustalili, że kolejna kwota w wysokości 50.000 zł zostanie przekazana powódce w terminie 14 dni od opuszczenia ogródków działkowych przez osoby szczegółowo wskazane w aneksie. Resztę ceny pozwani zobowiązali się zapłacić powódce przelewem dokonanym w terminie 14 dni od dnia faktycznego opuszczenia przez wszystkich użytkowników ogródków działkowych, znajdujących się na nieruchomości.

Powódka otrzymała od pozwanych łącznie tytułem ceny kwotę 127.000 zł, zaś pismem z dnia 21 czerwca 2013r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 760.000 zł w terminie 7 dni, a pismem z 30 czerwca 2013r. odstąpiła od umowy sprzedaży, wzywając pozwanych do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie nie zachodzą okoliczności wskazujące, iż częściowe wykonanie świadczenia zapłaty ceny nie ma znaczenia dla powódki z uwagi na właściwość zobowiązania, albo ze względu na zamierzony przez nią cel umowy wiadomy stronie przy zawarciu umowy.

#### IV. OCENA PRAWNA SĄDU I INSTANCJI

Sąd Okręgowy wskazał, iż kwestią wymagającą rozstrzygnięcia było przede wszystkim dokonanie oceny dopuszczalności zmiany umowy dokonanej aneksem z dnia 19 października 2012r. określającego termin zapłaty reszty ceny sprzedaży w ten sposób, iż miał on nastąpić w ciągu 14 dni od faktycznego opuszczenia nieruchomości przez wszystkich użytkowników znajdujących się na niej ogrodów działkowych. W ocenie Sądu Okręgowego wskazany wyżej sposób określenia terminu zapłaty ceny był niedopuszczalny i w konsekwencji prowadził do braku niezbędnego elementu umowy sprzedaży. Powyższy, nieprecyzyjny sposób określenia terminu płatności nie dawał powódce żadnej realnej gwarancji dokonania zapłaty przez pozwanych, jak również to od ich postępowania w całości zależało ewentualne ziszczenie się „warunku” dokonania zapłaty. Określenie sposobu zapłaty we wskazany sposób zostało uznane przez Sąd Okręgowy za sprzeczne z zasadami

współzycia społecznego i zgodnie z art. 58 k.c. prowadziło do uznania za nieważne postanowień umowy w tym zakresie.

Z powyższych względów, jak również w oparciu o dyspozycję art. 58 § 3 k.c., Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż pozwani zgodnie z postanowieniami wcześniejszego aneksu byli zobowiązani do zapłaty reszty ceny najpóźniej do dnia 30 września 2012 r., co jednak nie nastąpiło. Powódka była zatem uprawniona w myśl art. 491 § 1 k.c. do wyznaczenia pozwanym dodatkowego terminu zapłaty, którego bezskuteczny upływ uprawniał ją do odstąpienia od umowy.

Na podstawie art. 491 k.c. uprawnienie do odstąpienia od umowy wzajemnej obejmuje również umowę przenoszącą własność nieruchomości, co po stronie pozwanej spowodowało powstanie zobowiązania do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości na powódkę, o czym Sąd Okręgowy orzekł z mocy art. 64 k.c. w zw. z art. 491 § 1 i 2 i 494 k.c.

## V. APELACJA POZWANYCH

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w T. wywiedli pozwani zaskarżając wyrok w całości i domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania.

Skarżący zarzucili wyrokowi naruszenie prawa materialnego przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności: art. 58 § 2 i 3 k.c. poprzez uznanie postanowień aneksu do umowy za nieważne, podczas gdy warunek wprowadzony nim do umowy stanowi przejaw obowiązywania zasady swobody umów, art. 65 § 2 k.c. poprzez nieuwzględnienie okoliczności, iż prawidłowo wykładnia woli stron prowadzi do wniosku, iż spełnienie świadczenia w postaci zapłaty ceny uzależnione było nie tylko wyłącznie od woli pozwanych, ale i od postawy użytkowników ogródków działkowych i skutków postępowań egzekucyjnych, art. 89 k.c. poprzez uznanie za niedopuszczalny warunku mieszanego wprowadzonego do umowy stron, art. 491 § 1 k.c. i art. 64 k.c. w zw. z art. 494 k.c. poprzez uznanie, iż powódka miała uprawnienie do odstąpienia od umowy, zaś strony zobowiązane są zwrócić sobie świadczenia wzajemne, podczas gdy roszczenie o zapłatę pozostałej części ceny było niewymagalne.

Zarzuty pozwanych dotyczyły również niewyjaśnienia wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy poprzez pominięcie wystąpienia przez powódkę z roszczeniem odszkodowawczym i zgłoszeniem zarzutu potrącenia, a następnie cofnięciem przez nią tegoż roszczenia, sprzeczności istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego w zakresie ustalenia zakończenia postępowania administracyjnego dotyczącego przedmiotowej nieruchomości oraz naruszenia przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, w szczególności: art. 233 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 89 § 1 w zw. z art. 100 k.p.c.

## VI. PRZEDMIOT ZAGADNIENIE PRAWNEGO

Przystępując do rozpoznania apelacji Sąd Apelacyjny stwierdził powstanie istotnego zagadnienia prawnego budzącego poważne wątpliwości, zatem w oparciu o przepis art. 390 § 1 k.p.c. postanowił o przedstawieniu tegoż zagadnienia do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

W przedmiotowej sprawie dokonane zostały jednoznaczne ustalenia stanu faktycznego w zakresie objętym przedstawionym zagadnieniem prawnym i dla jego wyjaśnienia istotnym; niespornym w istocie pozostaje między stronami, iż pozwani dokonali na rzecz powódki zapłaty części ceny oraz że powódka po zakreśleniu pozwanym dodatkowego terminu do uiszczenia pozostałej części ceny złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

Wyjaśnienie wątpliwości powstałych podczas rozpoznawania apelacji w przedmiotowej sprawie, które stały się źródłem sformułowanego pytania prawnego ma też decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem przyjęcie, iż nie jest możliwe w stanie faktycznym przedmiotowej sprawy skorzystanie przez powódkę z ustawowego prawa odstąpienia od umowy przewidzianego art. 491 § 1 k.c. przesadzać będzie o niezasadności powództwa.

Przedstawione zagadnienie prawne dotyczy właściwej wykładni przepisu art. 491 k.c. i sprowadza się w istocie do sformułowanego w sentencji postanowienia pytania czy

dopuszczalne jest odstąpienie przez sprzedawcę od umowy sprzedaży nieruchomości w sytuacji gdy kupujący uiścił jedynie część umówionej ceny, zaś z zapłatą pozostałej części ceny pozostaje w zwłoce. Zarzut dotyczący braku możliwości skorzystania przez powódkę z ustawowego prawa odstąpienia od umowy wskutek spełnienia przez pozwanych części świadczenia pieniężnego nie został co prawda sformułowany w zarzutach apelacyjnych, jednakże był podnoszony przez pozwanych w toku postępowania przed Sądem Okręgowym i dotyczy właściwego zastosowania prawa materialnego.

## V. ALTERNATYWNE PODEJŚCIA DO ROZWIĄZANIA PRZEDSTAWIONEGO PROBLEMU

Odnosząc przedstawione zagadnienie do treści przepisu art. 491 k.c., przy założeniu, iż świadczenie sprzedawcy (przeniesienie własności nieruchomości) pozostaje świadczeniem niepodzielnym, zaś świadczenie kupującego (zapłata ceny) jest świadczeniem podzielnym stwierdzić należy, iż możliwe są dwa podejścia do rozwiązania przedstawionego problemu, przy czym za każdym z nich przemawiają określone racje natury jurydycznej lub celowościowej.

Po pierwsze przepis art. 491 k.c. może być rozumiany tak, że jego § 2 odnosi się wyłącznie do sytuacji, gdy oba świadczenia z umowy wzajemnej są świadczeniami podzielnymi, zaś jego § 1 do wszystkich pozostałych sytuacji, zatem znajdzie zastosowanie wówczas gdy świadczenia obu stron będą niepodzielne, ale i wówczas gdy świadczenie jednej strony będzie świadczeniem niepodzielnym, zaś świadczenie drugiej strony będzie świadczeniem podzielnym.

Po drugie przepis art. 491 k.c. może być rozumiany tak, iż jego § 1 odnosi się wyłącznie do sytuacji gdy świadczenia obu stron umowy wzajemnej są świadczeniami niepodzielnymi, zaś jego § 2 do sytuacji gdy świadczenia obu stron umowy wzajemnej pozostają świadczeniami podzielnymi. Przy takim rozumieniu wskazanego przepisu jego zastosowanie jest ograniczone i nie dotyczy sytuacji gdy jedno ze świadczeń ma charakter podzielny, a drugie charakter niepodzielny.

## VI. ANALIZA JUDYKATURY I DOKTRYNY - ISTOTNOŚĆ I ZASADNICZOŚĆ WĄTPLIWOŚCI

Zagadnienie samej dopuszczalności odstąpienia od umowy zobowiązująco - rozporządzającej na podstawie której nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości w ramach ustawowego uprawnienia przewidzianego art. 491 k.c. nie budzi obecnie większych wątpliwości ani w judykaturze, ani w doktrynie. Kierunek wykładni wskazanego przepisu dopuszczający możliwość rozwiązania umowy o zrealizowanych skutkach rzeczowych potwierdzony został uchwałą Sądu Najwyższego 7 sędziów z 30 listopada 1994r. w sprawie III CZP 130/94 (publ. OSNC 1995/3/42). Już w przytoczonej uchwale Sąd Najwyższy wskazał przy tym, że ustawowe prawo odstąpienia od umowy wzajemnej powstaje w razie zwłoki w wykonaniu zobowiązania, zaś przejście własności z dotychczasowego podmiotu na inny nie musi oznaczać, że umowa została w całości wykonana, a wobec tego stosunek zobowiązaniowy wygaś i odstąpienie od umowy stało się bezprzedmiotowe. Umowa sprzedaży z reguły poza zobowiązaniem zbywcy do przeniesienia własności zawiera cały szereg innych zobowiązań i nie można wykluczyć, że po przewłaszczeniu jakieś zobowiązania nie zostały w terminie wykonane, w konsekwencji czego stosunek zobowiązaniowy nadal istnieje. W przytoczonej uchwale Sąd Najwyższy nie wskazał przy tym wprost, aby taka sytuacja, dopuszczająca skorzystanie z ustawowego uprawnienia do odstąpienia od umowy, miała miejsce wówczas gdy kupujący nie uiści części ceny, jednakże podstawa swoich rozważań odnoszących się do nie wykonania jakiegoś zobowiązań z umowy sprzedaży uczynił przepis art. 491 §1 k.c.

Jednocześnie we wcześniejszej uchwale z 17 listopada 1993r. w sprawie III CZP 156/93 (publ. OSNCP 1994/6/128) Sąd Najwyższy poddał analizie stan faktyczny, kiedy nabywcy prawa użytkowania wieczystego popadli w zwłokę z zapłatą części umówionej ceny i w jej wyniku powołując się również na przepis art. 491 § 1 k.c. wskazał, iż co prawda wykluczona jest zwłoka w wykonaniu zobowiązania zbywcy polegającego na przeniesieniu prawa, jednakże jeżeli nabywca dopuszcza się zwłoki z zapłatą całości lub choćby części ceny umowa nie jest wykonana i następuje spełnienie przesłanki przewidzianej art. 491<sup>1</sup> k.c. uprawniającej zbywcę do odstąpienia od umowy.

Późniejsze orzecznictwo Sądu Najwyższego, jak i wypowiedzi przedstawicieli doktryny dotyczą przede wszystkim możliwości skorzystania z ustawowego uprawnienia do odstąpienia od umowy o roboty budowlane i z reguły mają ograniczoną przydatność dla rozstrzygnięcia przedstawionych wątpliwości;

znaczenie dla rozstrzyganego zagadnienia prawnego mogą mieć jedynie te wskazania doktryny i orzecznictwa, u których podstawy znalazło się założenie, iż roboty budowlane są świadczeniem niepodzielnym i że od umowy odstąpił wykonawca na skutek nie uiszczenia przez inwestora części wynagrodzenia. W wyroku z dnia 16 maja 2013r. w sprawie V CSK 260/12 (publ. Lex 1381038) Sąd Najwyższy wskazał, iż świadczenie wykonawcy w umowie o roboty budowlane jest niepodzielne, zaś w razie zwłoki jednej ze stron umowy wzajemnej w spełnieniu części świadczenia odstąpienie od umowy w wykonaniu ustawowego prawa odstąpienia, jeżeli świadczenie drugiej strony jest niepodzielne jest niedopuszczalne; strona która przyjęła świadczenie częściowe może jedynie żądać wykonania reszty świadczenia i naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki. Formułując ogólną tezę Sąd Najwyższy podkreślił, że przepisy kodeksu cywilnego w ogóle nie przewidują ustawowego prawa odstąpienia od umowy wzajemnej w razie zwłoki w spełnieniu części świadczenia, jeżeli świadczenie drugiej strony jest niepodzielne, zaś zastosowanie analogii do uregulowania wynikającego z art. 493 § 2 k.c. dopuszczającego odstąpienie od umowy wzajemnej w razie częściowej niemożliwości świadczenia jednej ze stron wymagałoby ustalenia, iż częściowe wykonanie nie miałoby dla strony odstępującej znaczenia ze względu na zamierzony przez strony cel umowy wiadomy stronie, której świadczenie stało się niemożliwe częściowo.

Analizowane wypowiedzi doktryny nie są liczne i nie rozwiązują wprost problemu dopuszczalności odstąpienia od umowy wzajemnej w sytuacji, gdy jedno ze świadczeń ma charakter podzielny, drugie zaś charakter niepodzielny.

Najbliższe omawianego problemu pozostaje stanowisko Agnieszki Rzeteckiej - Gil wyrażone w Komentarzu do art. 491 k.c. (publ. Lex/el 2011), zgodnie z którym mimo wyraźnego zastrzeżenia art. 491 § 2 k.c. odnosi się nie tylko do zobowiązań, w których obie strony zobowiązane są do świadczeń podzielnych, ale również do takich, gdy świadczenie jednej ze stron może być spełniane częściowo, sukcesywnie, a więc jest podzielne pod względem czasu. Pogląd ten sformułowany został jednak przede wszystkim na potrzeby podkreślenia, iż w art. 491 § 2 k.c. mowa jest nie tylko o zobowiązaniach podzielnych w rozumieniu art. 379 § 2 k.c., ale także o świadczeniach podlegających podziałowi ze względu na ich częściowe spełnianie w czasie (świadczenia częściowe).



Krzysztof Zagrobelny w publikacji Kodeks cywilny; Komentarz pod red. Edwarda Gniewka, Wydawnictwo C.H. Beck Wa-wa 2006, wskazał, iż przepis art. 491 § 2 k.c. dotyczy zobowiązań wzajemnych, w których świadczenie każdej ze stron jest podzielne,

zwłaszcza gdy przynajmniej jedno z nich jest spełniane sukcesywnie, w różnych terminach. Nie znajdzie on zatem zastosowania w takich przypadkach, gdy jedno ze świadczeń ma być spełnione sukcesywnie, ale druga strona zobowiązana jest do świadczenia niepodzielnego. Przedstawione niekontrowersyjne w istocie w swej treści stanowisko autora nie pozwala jednak na niebudzące wątpliwości ustalenie jego stanowiska w zakresie dopuszczalności zastosowania art. 491 § 1 k.c. w sytuacji gdy jedno ze świadczeń z umowy wzajemnej ma charakter podzielny, a drugie charakter niepodzielny, choć wydaje się że dopuszczalność taką autor sugeruje.

#### VII. RACJE NATURY JURYDYCZNEJ I CELOWŚCIOWEJ WSKAZUJĄCE NA PRAWIDŁOWĄ WYKŁADNIĘ

Za każdym z możliwych podejść do rozwiązania przedstawionego problemu przemawiają określone racje natury jurydycznej lub celowościowej.

Za pierwszym z przedstawionych sposobów rozumienia przepisu art. 491 k.c. i uznaniem, że jego § 2 odnosi się wyłącznie do sytuacji, gdy oba świadczenia z umowy wzajemnej są świadczeniami podzielnymi, zaś jego § 1 do wszystkich pozostałych sytuacji, zatem znajdzie zastosowanie wówczas gdy świadczenia obu stron będą niepodzielne, ale i wówczas gdy świadczenie jednej strony będzie świadczeniem niepodzielnym, zaś świadczenie drugiej strony będzie świadczeniem podzielnym przemawia przede wszystkim użycie w treści § 1 art. 491 k.c. pojęcia zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej. Pojęcie zwłoki rozumiane być powinno jednolicie na gruncie wszystkich przepisów kodeksu cywilnego jako zawnione opóźnienie w spełnieniu choćby części świadczenia; nieuprawnionym byłoby stwierdzenie, iż w zwłoce w wykonaniu zobowiązania znajduje się tylko ten dłużnik, który w ogóle, w żadnej części nie spełnia swojego zobowiązania.

Jednocześnie za wskazanym sposobem wykładni tego przepisu przemawia fakt, iż przepis § 2 art. 491 k.c. może być odczytywany jako wyjątek od ogólnej zasady dopuszczalności odstąpienia od umowy tylko w całości w przypadku zwłoki

dłużnika, stwarzając po stronie wierzyciela prawo wyboru czy uprawnienie do odstąpienia od umowy wykorzysta on co do części świadczenia, co do której dłużnik pozostaje w zwłoce, co do całej reszty niespełnionego świadczenia czy wreszcie, przy wystąpieniu odpowiednich przesłanek, co do umowy w całości. Jako wyjątek od zasady odstąpienia od umowy w całości przepis ten winien być wykładany ściśle i znajdować zastosowanie zgodnie z jego literalnym brzmieniem tylko i wyłącznie do sytuacji gdy świadczenia obu stron umowy pozostają podzielne, a skoro jedynie taką sytuację ustawodawca traktuje jako wyjątek wówczas gdy tylko świadczenie jednej ze stron tej umowy jest podzielne, a drugie takim świadczeniem nie pozostaje winien być stosowany § 1 art. 491 k.c..

Za drugim sposobem wykładni przepisu art. 491 k.c., zgodnie z którym jego § 1 odnosi się wyłącznie do sytuacji gdy świadczenia obu stron umowy wzajemnej są świadczeniami niepodzielnymi, zaś jego § 2 do sytuacji gdy świadczenia obu stron umowy wzajemnej pozostają świadczeniami podzielnymi i nie dotyczy sytuacji gdy jedno ze świadczeń ma charakter podzielny, a drugie charakter niepodzielny przemawia okoliczność, iż jedynie § 2 wskazanego przepisu odnosi się do zwłoki co do części świadczenia.

Trudno też znaleźć argumenty jurystyczne wskazujące na przyczyny, dla których strona zobowiązana do świadczenia niepodzielnego w sytuacji, gdy świadczenie podzielne drugiej strony nie zostało częściowo wykonane, miałyby zawsze prawo do odstąpienia od umowy wzajemnej w całości, zaś stronie której świadczenie jest podzielne (w sytuacji gdy oba świadczenia byłyby świadczeniami podzielnymi) takie uprawnienie służyłoby jedynie wyjątkowo wówczas, gdy wykonanie częściowe świadczenia nie miałyby dla niej znaczenia ze względu na właściwość zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez nią cel umowy.

Przedstawione stanowisko znajduje również uzasadnienie we względach celowościowych i zasadzie pewności obrotu; względy te przemawiają za wnioskiem, iż nie powinno być możliwe odstąpienie od całej umowy wzajemnej wówczas, gdy jedna z jej stron, zobowiązana do świadczenia podzielnego nie spełniła go jedynie w niewielkim zakresie. Takie względy z całą pewnością zostały wzięte pod uwagę przez ustawodawcę, który zdecydowanie i w sposób jednoznaczny ograniczył swobodę stron w wykorzystaniu uprawnienia do odstąpienia od umowy wzajemnej wówczas, gdy świadczenia obu jej stron mają charakter podzielny.

Jednocześnie jednak taki sposób wykładni analizowanego przepisu budzi zasadnicze wątpliwości, jeżeli zważy się, że taki sposób rozumienia tego przepisu uniemożliwiłby wierzycielowi wykorzystanie ustawowego uprawnienia do odstąpienia od umowy wzajemnej już w sytuacji gdy dłużnik spełniłby nawet bardzo niewielką część świadczenia podzielnego, do którego był zobowiązany. Okoliczność ta ma niebagatelne znaczenie zwłaszcza, jeżeli chodzi o umowy sprzedaży nieruchomości przy utrwalonym poglądzie, iż nie jest możliwe zastrzeżenie w treści takich umów umownego prawa odstąpienia, albowiem odpowiada ono w skutkach warunkowi (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 grudnia 2004r. w sprawie I CK 191/04, publ. Lex nr 194121). Akceptacja wskazanego poglądu mogłaby zatem prowadzić do sytuacji, gdy wierzyciel, który dokonał przeniesienia własności na swojego kontrahenta nie miałby już możliwości odzyskania własności nieruchomości, nawet w sytuacji bezskutecznej egzekucji pozostałej części świadczenia z tytułu ceny.

Mając na uwadze wskazane poważne wątpliwości w zakresie wykładni przepisu art. 491 k.c. w odniesieniu do umowy sprzedaży, w której świadczenie jednej ze stron ma charakter podzielny, zaś świadczenie drugiej strony pozostaje świadczeniem niepodzielnym Sąd Apelacyjny kierując się przepisem art. 390 § 1 k.p.c. postanowił zwrócić się z pytaniem prawnym sformułowanym w sentencji postanowienia.