

UCHWAŁA

Dnia 20 listopada 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa S. W.
przeciwko D. W., R. B. i B. B.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 20 listopada 2015 r.
zagadnienia prawnego
przedstawionego przez Sąd Apelacyjny
postanowieniem z dnia 25 czerwca 2015 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 w art. 493 § 2
k.c.?"

podjął uchwałę:

**Dopuszczalne jest odstąpienie od umowy wzajemnej ze
względu na zwłokę ze spełnieniem części świadczenia
podzielnego także wtedy, gdy świadczenie jednej ze stron jest
niepodzielne (art. 491 § 1 k.c.).**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w T. uwzględnił w całości powództwo S. W. o zobowiązanie pozwanych D. W. oraz R. B. i B. B. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powódkę przysługujących pozwanym udziałów w prawie własności nieruchomości położonej w T. przy ul. W. nr [...].

Sąd Okręgowy ustalił, że umową z dnia 30 czerwca 2008 r. powódka sprzedała pozwanym nieruchomość, której dotyczy żądanie pozwu za cenę 830.000 zł. Przed podpisaniem umowy pozwani zapłacili powódce na poczet ceny 15.000 zł. Pozostałą jej część mieli płacić w uzgodnionych terminach w ratach o różnej wysokości, z czego ostatnią ratę przelewem na wskazany przez powódkę rachunek bankowy w terminie 14 dni od faktycznego opuszczenia sprzedanej im nieruchomości przez wszystkich użytkowników urządzonych na niej ogrodów działkowych, lecz nie później niż dnia 30 czerwca 2011 r. Terminy i sposób zapłaty ceny był przez strony zmieniany w aneksach do umowy. Przed podpisaniem aneksu z dnia 19 października 2012 r. pozwani zapłacili powódce kwotę 50.000 zł, potwierdzili obowiązek płacenia na jej rzecz kwot po 200 zł miesięcznie począwszy od lipca 2008 r. oraz to, że kolejna kwota 50.000 zł zostanie jej przekazana w terminie 14 dni od opuszczenia ogródków działkowych przez użytkowników wymienionych w aneksie, a reszta ceny - przelewem w terminie 14 dni od opuszczenia ogródków działkowych przez wszystkich użytkowników.

Powódka otrzymała od pozwanych na poczet ceny łącznie kwotę 127.000 zł. Pismem z dnia 21 czerwca 2013 r. wezwała ich do zapłaty kwoty 760.000 zł w terminie 7 dni z zagrożeniem odstąpienia od umowy, a w piśmie z dnia 30 czerwca 2013 r. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży i wezwała pozwanych do zwrotnego przeniesienia na nią własności nieruchomości.

Sąd Okręgowy stwierdził, że w sprawie nie zachodzą okoliczności wskazujące, iż częściowa zapłata ceny ma dla powódki znaczenie z uwagi na właściwość zobowiązania łączącego strony, albo ze względu na zamierzony przez nią cel umowy, wiadomy pozwanym przy jej zawarciu.

Sąd Okręgowy uznał, że sposób określenia terminu zapłaty reszty ceny

przyjęty w aneksie do umowy z dnia 19 października 2012 r. i zakładający, że świadczenie to powinno być spełnione w ciągu 14 dni od faktycznego opuszczenia nieruchomości przez wszystkich użytkowników znajdujących się na niej ogrodów działkowych był nieprecyzyjny. Takie postanowienia umowne nie gwarantowały powódce, że kiedykolwiek będzie mogła uzyskać resztę ceny za nieruchomość, gdyż po jej sprzedaży pozwanym tylko od ich postawy zależało, czy zrealizują się przesłanki warunkujące powinność spełniania ich świadczenia wzajemnego na rzecz powódki. To postanowienie umowne jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego było nieważne (art. 58 k.c.). Sąd Okręgowy przyjął, że zgodnie z postanowieniami wcześniejszego aneksu pozwani byli zobowiązani do zapłaty reszty ceny za nieruchomość najpóźniej do dnia 30 września 2012 r., czego nie uczynili. Powódka była zatem uprawniona, w myśl art. 491 § 1 k.c., do wyznaczenia im dodatkowego terminu zapłaty, którego bezskuteczny upływ uprawniał ją do odstąpienia od umowy. Złożenie takiego oświadczenia spowodowało powstanie zobowiązania pozwanych do zwrotnego przeniesienia na powódkę własności nieruchomości, stosownie do art. 64 k.c. w zw. z art. 491 § 1 i 2 i art. 494 k.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wnieśli pozwani, a przy jej rozpoznawaniu powstało zagadnienie prawne o treści przytoczonej w sentencji, które Sąd Apelacyjny postanowieniem z 25 czerwca 2015 r., przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia.

Sąd Apelacyjny zaaprobował ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, a za istotne dla rozstrzygnięcia i zarazem bezsporne uznał, że pozwani zapłacili powódce część ceny, a powódka - po określeniu pozwanym dodatkowego terminu do uiszczenia pozostałej części ceny - złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Sąd Apelacyjny zauważył, że o ile dopuszczalność odstąpienia na podstawie art. 491 k.c. od umowy zobowiązująco - rozporządzającej dotyczącej nieruchomości nie budzi obecnie wątpliwości (por. uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94, OSNC 1995, nr 3, poz. 42), to takie wątpliwości istnieją w przypadkach, gdy świadczenie jednej ze stron jest niepodzielne. Mają one związek z wykładnią art. 491 k.c. i sprowadzają się do pytania, czy dopuszczalne jest odstąpienie przez sprzedawcę

od umowy sprzedaży nieruchomości, gdy kupujący uiścił jedynie część umówionej ceny, zaś z zapłatą pozostałej jej części pozostaje w zwłoce. W takiej umowie świadczenie sprzedawcy (przeniesienie własności nieruchomości) ma charakter niepodzielny, zaś świadczenie kupującego (zapłata ceny) jest podzielne. Art. 491 k.c. może być rozumiany tak, że jego § 2 odnosi się wyłącznie do sytuacji, gdy oba świadczenia z umowy wzajemnej są podzielne, zaś jego § 1 do wszystkich pozostałych sytuacji, a zatem do tych, gdy świadczenia obu stron są niepodzielne, ale i do tych, gdy świadczenie jednej strony jest niepodzielne, zaś świadczenie drugiej strony podzielne. Art. 491 k.c. może być jednak wykładany też tak, iż jego § 1 odnosi się wyłącznie do sytuacji, gdy świadczenia obu stron umowy wzajemnej są niepodzielne, zaś § 2 do sytuacji, gdy świadczenia obu stron umowy wzajemnej są podzielne. Przy takim rozumieniu wskazanego przepisu jego zastosowanie jest ograniczone i nie obejmuje przypadku, gdy jedno ze świadczeń ma charakter podzielny, a drugie charakter niepodzielny.

Za każdym z możliwych podejść do rozwiązania przedstawionego problemu przemawiają określone racje natury jurystycznej lub celowościowej, które Sąd Apelacyjny przytoczył.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Według ustalonego stanowiska Sądu Najwyższego strona może odstąpić od umowy zobowiązująco-rozporządzającej, na podstawie której nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości, w ramach ustawowego uprawnienia. Umowa taka może być przez strony rozwiązana, jeżeli nie została w całości wykonana (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94, OSNC 1995, nr 3, poz. 42 oraz przytoczone tu orzecznictwo).

Przewidziane ustawą uprawnienie do odstąpienia od umowy ma charakter kształtujący, a jego wykonanie pozwala na zniesienie stosunku prawnego łączącego strony. Przesłanki, które usprawiedliwiają skorzystanie z ustawowego prawa odstąpienia od umowy wzajemnej określone zostały w art. 491 k.c. W § 1 tego przepisu ustawodawca wyznaczył zakres zastosowania ustalonej w nim regulacji przez odwołanie się do pojęcia „zobowiązanie z umowy wzajemnej”,

bez wskazania na jakiegokolwiek cechy charakteryzujące świadczenia stron stosunku prawnego powstałego w związku z jej zawarciem. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania umowy z zagrożeniem, że będzie uprawniona do odstąpienia od umowy w razie jego bezskutecznego upływu.

Art. 491 § 2 k.c. wyraźnie dotyczy tylko tych przypadków, gdy świadczenia obu stron umowy wzajemnej są podzielne. W przepisie tym ustawodawca określił przesłanki odstąpienia od umowy, gdy jedna z jej stron dopuszcza się zwłoki tylko co do części swojego świadczenia. Uprawnienie do odstąpienia od umowy przysługujące drugiej stronie ogranicza się wówczas, według jej wyboru, albo do tej części, albo do całej reszty niespełnionego świadczenia. Strona ta może także odstąpić od umowy w całości, jeżeli wykonanie częściowe nie miałoby dla niej znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez nią cel umowy, wiadomy stronie będącej w zwłoce. Może również bądź bez wyznaczenia terminu dodatkowego, bądź też po jego bezskutecznym upływie żądać wykonania zobowiązania i naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki.

Skoro w art. 491 § 2 k.c. ustawodawca odwołał się do cechy podzielności świadczenia jednej ze stron umowy wzajemnej, jako decydującej o zastosowaniu go w charakterze podstawy złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, to zestawienie tej regulacji z art. 491 § 1 k.c. usprawiedliwia wniosek, że art. 491 § 1 k.c. - w braku jakiegokolwiek ograniczenia jego stosowania nawiązującego do cech świadczenia strony pozostającej w zwłoce z wykonaniem własnego zobowiązania - określa przesłanki odstąpienia od umowy wtedy, gdy świadczenia obu jej stron są niepodzielne, ale i wtedy, gdy jedno z nich jest podzielne, a drugie niepodzielne. Takimi właściwościami charakteryzują się świadczenia stron w umowie sprzedaży rzeczy, w której świadczenie sprzedawcy polegające na przeniesieniu jej własności jest niepodzielne, a świadczenie kupującego polegające na zapłacie ceny jest podzielne w rozumieniu art. 379 § 2 k.c.

Do art. 491 § 1 k.c. jako podstawy odstąpienia od umowy wzajemnej odwołał się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 listopada 1993 r., III CZP 156/93 (OSNC

1994, nr 6, poz. 128), w której stwierdził, że zwłoka nabywcy prawa użytkowania wieczystego z zapłatą choćby części ceny pozwala stwierdzić, że umowa nie jest wykonana i przesłanka zastosowania art. 491 § 1 k.c. zostaje spełniona.

Odmienny pogląd w związku z oceną skuteczności oświadczenia o odstąpieniu od umowy o roboty budowlane wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 maja 2013 r., V CSK 260/12 (OSNC-ZD 2014, nr 3, poz. 49), w którym przyjął, 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. Można wówczas rozważać stosowanie analogii do uregulowania przewidzianego w art. 493 § 2 k.c. dopuszczającego odstąpienie od umowy w razie częściowej niemożności świadczenia jednej ze stron. Gdyby wyłączyć stosowanie art. 493 § 2 k.c. w drodze analogii, to należałoby uznać, że 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 wówczas jedynie dochodzić wykonania reszty świadczenia i naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki.

Brzmienie art. 491 § 1 k.c., w zestawieniu z § 2 tego przepisu, nie pozwala jednak uznać, że ma on zastosowanie wyłącznie do sytuacji, gdy świadczenia obu stron umowy są niepodzielne. Gdyby wolą ustawodawcy było takie zawężenie zakresu zastosowania art. 491 § 1 k.c., to jej manifestacją powinno być odwołanie się do pojęcia niepodzielności świadczeń stron, jako cechy ich świadczeń, która determinuje stosowanie przesłanek odstąpienia od umowy przewidzianych w art. 491 § 1 k.c. W braku innego niż będące konsekwencją obowiązywania art. 491 § 2 k.c. zastrzeżenia ograniczającego stosowanie art. 491 § 1 k.c., należy przyjąć, że przepis ten określa przesłanki odstąpienia od umowy wzajemnej, w której świadczenia obu stron są niepodzielne, ale też takiej, w której niepodzielne jest tylko świadczenie jednej ze stron.

Za stanowiskiem przemawiającym za stosowaniem art. 491 § 1 k.c. w sytuacji, gdy jedno ze świadczeń wzajemnych jest podzielne a drugie

niepodzielne, przemawiają także dalsze argumenty.

Zgodnie z art. 354 § 1 k.c. dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. W umowie sprzedaży, gdy uzgodniona cena ma być ekwiwalentem za rzecz świadczoną kupującemu, można uznać, że częściowe spełnienie świadczenia pieniężnego jest zwłoką w wykonaniu całego zobowiązania. W rozumieniu art. 379 § 2 k.c. świadczenie pieniężne jest wprawdzie niewątpliwie podzielne, ale w umowie sprzedaży ma charakter jednorazowy. W interesie wierzyciela jest terminowe otrzymanie całej kwoty za świadczoną kupującemu rzecz, a nie tylko jakiejś jej części. Spełnienie tylko części zobowiązania pieniężnego w terminie, a pozostawanie z resztą świadczenia w zwłoce, może być potraktowane jako zwłoka w wykonaniu całego zobowiązania z punktu widzenia godnego ochrony interesu wierzyciela na tle art. 354 § 1 k.c. i art. 491 § 1 k.c.

Wyraźne i szczególne w stosunku do art. 491 § 1 k.c. uregulowanie w art. 491 § 2 k.c. przesłanek odstąpienia od umowy, gdy świadczenia obu stron są podzielne a zwłoka dłużnika dotyczy tylko części świadczenia wzajemnego jest uzasadnione brakiem szczególnego interesu wierzyciela w odstępowaniu od całej umowy, gdy w zamian za spełnione częściowo świadczenie podzielne może uzyskać ekwiwalent w postaci części świadczenia dłużnika. Jeżeli jednak wykonanie częściowe nie miałoby dla niego znaczenia ze względu na właściwość zobowiązania albo na zamierzony przez niego cel umowy, wiadomy pozostającemu w zwłoce dłużnikowi, może odstąpić mimo wszystko od całej umowy (art. 491 § 2 zd. 2 k.c.). Jeżeli w okolicznościach wskazanych w art. 491 § 2 zd. 2 k.c. można odstąpić od całej umowy, chociaż, świadczenia wzajemne są podzielne, to można to również uczynić w sytuacji, gdy jedno jest podzielne a drugie niepodzielne.

Wykluczenie możliwości wykonania uprawnienia do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy świadczenie wierzyciela jest niepodzielne, a świadczenie dłużnika podzielne, poważnie naruszałoby godny ochrony interes wierzyciela. Zgodnie z art. 450 k.c. wierzyciel nie może odmówić przyjęcia

świadczenia częściowego chociażby cała wierzytelność była wymagalna, chyba że przyjęcie takiego świadczenia narusza jego uzasadniony interes. W zasadzie więc wierzyciel nie może odmówić przyjęcia części świadczenia pieniężnego spełnianego w terminie, choćby ta część była znikoma w stosunku do całej kwoty. Przyjmując część świadczenia w zamian za swoje świadczenie niepodzielne spełnione w całości zostałby pozbawiony możliwości wykonania prawa odstąpienia od umowy na podstawie art. 491 § 1 k.c.

Nie można zaakceptować poszukiwania w art. 493 k.c. odpowiedzi na pytanie o przesłanki odstąpienia od umowy wzajemnej w przypadku zwłoki jednej ze stron w wykonaniu jej zobowiązania będącego świadczeniem pieniężnym, a zatem podzielnym, na rzecz kontrahenta, którego świadczenie było niepodzielne. Art. 493 k.c. wyraźnie dotyczy bowiem niewykonania zobowiązania z uwagi na niemożliwość świadczenia i może mieć zastosowanie tylko do przypadków, w których niewykonanie zobowiązania wynika z tej okoliczności. Za świadczenie niemożliwe w rozumieniu art. 387 § 1 k.c., ale i art. 493 k.c., uważa się świadczenie, którego żadna osoba spełnić by nie mogła, a nie tylko sam dłużnik (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 81/09, nie publ. i z dnia 18 maja 2011 r., III CSK 217/10, nie publ.). Świadczenie pieniężne, do którego zobowiązany jest kupujący na podstawie umowy sprzedaży oczywiście nie może być niemożliwe w znaczeniu podanym wyżej.

Mając powyższe na uwadze, podjęto uchwałę jak w sentencji.