



Sygn. akt II CSK 226/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSA Janusz Kaspryszyn

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z powództwa E. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
przeciwko A. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 12 lutego 2016 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 4 listopada 2014 r.,

- 1) oddala skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.**

UZASADNIENIE

Powód E. sp. z o.o. wniósł o zasądzenie od pozwanego A. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością kwoty 27.652.626 zł z ustawowymi odsetkami od 22 listopada 2007 r.

Pozwany A. sp. z o.o. wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 25 września 2013 r. Sąd Okręgowy w P. uwzględnił powództwo w całości.

Sąd Okręgowy ustalił, że 21 marca 2007 r. powód zawarł z pozwanym oraz E. sp. z o.o. umowę, na mocy której pozwany sprzedał powodowi użytkowanie wieczyste nieruchomości położonych w S. przy Al. W., stanowiących: 1) działkę nr 5/9, dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr [...], 2) działkę nr 5/10, dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr [...], 3) działkę nr 5/11, dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr [...], 4) działki nr 5/22, 5/23, 5/24, 5/27, 5/28, 5/29, 5/2, dla których Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr [...], 5) działkę nr 1/10, dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr [...], 6) działkę nr 3/4, dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr [...], natomiast E. sp. z o.o. sprzedał powodowi użytkowanie wieczyste nieruchomości położonych w S., stanowiących: 1) działkę nr 5/13, przy Al. W., dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr [...], 2) działkę nr 5/14, przy ul. Z., dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr [...], 3) działkę nr 5/17, przy Al. W., dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr KW [...], 4) działkę nr 5/25, przy Al. W., dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr KW [...].

Użytkowanie wieczyste nieruchomości będących przedmiotem umowy należało poprzednio do Fabryki [...](FMS) [...], po czym zostało wniesione aportem do spółek, z którymi powód zawarł umowę sprzedaży. Umowa ta została zawarta w celu uzyskania środków na spłatę zadłużenia FMS, a zamiarem powoda było wybudowanie centrum handlowego na kupionej nieruchomości. Cena za użytkowanie wieczyste nieruchomości, które sprzedał pozwany wynosiła 29.900.978,99 zł, a za to, które sprzedał E. sp. z o.o. - 4.984.821,01 zł.

Strony uzgodniły, że powód spłaci zobowiązania pracownicze FMS i inne

zobowiązania określone w umowie, w tym zobowiązania wobec wierzycieli hipotecznych i zobowiązania publicznoprawne ciążące na nabywanych prawach, a o zapłacone kwoty pomniejszona zostanie cena podlegająca przekazaniu zbywcom. Powód spłacił szereg zobowiązań FMS oraz należności publicznoprawnych dotyczących przedmiotu sprzedaży.

W umowie z 25 kwietnia 2007 r. powód oraz pozwany i E. sp. z o.o. potwierdzili, że powód uregulował część ceny sprzedaży z umowy z 21 marca 2007 r. w kwocie 1.476.000 zł. W aneksie do umowy z 25 kwietnia 2007 r. strony oraz E. sp. z o.o. ustalili, że na poczet ceny z umowy z 21 marca 2007 r. powód może zaliczyć wszelkie udokumentowane wydatki poniesione w związku z zawarciem i wykonaniem umowy sprzedaży, a w szczególności na spłatę zobowiązania FMS w stosunku do radcy prawnego M. I. oraz wszelkich zobowiązań FMS, w tym wynikających z zawartego układu z wierzycielami, które zostały spisane w załączniku do tego aneksu.

Powód wpłacił do depozytu notariusza kwotę 85.830,09 zł, w celu zabezpieczenia zapłaty części ceny sprzedaży z umowy z 21 marca 2007 r., z przeznaczeniem na wypłaty gotówką dla pracowników FSM. Pozwany oświadczył wówczas, że wypłata z depozytu tej kwoty stanowi całkowite uregulowanie zobowiązań powoda z umowy z 21 marca 2007 r.

Strony oraz E. sp. z o.o. zawarły kolejny aneks do umowy z 25 kwietnia 2007 r., w którym pozwany oraz E. sp. z o.o. potwierdzili uregulowanie przez powoda kwoty 21.896,359,57 zł i skwitowali jej odbiór jako części ceny z umowy z 21 marca 2007 r. Jednocześnie sprzedający zaakceptowali spłatę wierzycieli: Banku Millenium do kwoty 2.299.408,09 zł, Kredyt Banku S.A. do kwoty 7.132.000 zł, S. sp. z o.o. do kwoty 345.000 zł.

Pismem z 13 listopada 2007 r. pozwany wezwał powoda do zapłaty kwoty 2.000.000 zł zatrzymanej przez powoda na mocy oświadczenia z 30 maja 2007 r. o odroczeniu terminu płatności części ceny w kwocie 2.000.000 zł, a powołał się na wydanie prawomocnego postanowienia sądowego o odmowie przybiccia użytkownika wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą KW [...] na rzecz osoby, która zaoferowała za nie najwyższą cenę.

Pismem z 14 listopada 2007 r. pozwany wezwał powoda do zapłaty kwoty 248.352,80 zł, jako części ceny za nieruchomość, mającej wynikać z nieuregulowania przez powoda należności publicznoprawnych obciążających pozwanego wobec Prezydenta Miasta S. z tytułu podatku od nieruchomości.

Wobec nieuiszczenia przez powoda kwot wskazanych w tych wezwaniach, pozwany oraz E. sp. z o.o. złożyli 21 listopada 2007 r. oświadczenie o odstąpieniu od umowy z 21 marca 2007 r. i pismem z 4 grudnia 2007 r. pozwany wezwał powoda do zawarcia 14 grudnia 2007 r. umowy przenoszącej na powrót na jego rzecz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości.

Powód 13 grudnia 2007 r. złożył oświadczenie, że oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od umowy sprzedaży uznaje za bezskuteczne, a 14 grudnia 2007 r. odmówił zawarcia umowy zwrotnego przeniesienia użytkowania wieczystego nieruchomości na sprzedających. Pozwany wystąpił wówczas o zobowiązanie powoda do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na niego użytkowania wieczystego nieruchomości, których dotyczyła umowa z 21 marca 2007 r. Wyrokiem z 25 maja 2011 r. Sąd Apelacyjny zmienił oddający powództwo wyrok Sądu Okręgowego z 12 lipca 2010 r. i zobowiązał powoda do złożenia oświadczeń woli o przeniesieniu użytkowania wieczystego nieruchomości na pozwanego.

Pismem z 7 czerwca 2011 r. powód na podstawie art. 494 k.c. wezwał pozwanego, by ten zapłacił mu kwotę 29.900.978,99 zł zapłaconą jako cena za użytkowanie wieczyste.

Sąd Okręgowy uznał, że żądanie pozwu znajduje podstawę w art. 494 k.c. Strona, która odstąpiła od umowy, jest zobowiązana do zwrotu tego wszystkiego, co otrzymała od drugiej strony. Nie może w szczególności powoływać się na art. 409 k.c. i zarzucać, że nie jest już wzbogacona.

Oceniając podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia powoda, Sąd Okręgowy stwierdził, że roszczenia mające źródło w odstąpieniu od umowy na podstawie art. 494 k.c. przedawniają się na podstawie i w terminie określonym w art. 117 i 118 k.c. Roszczenie powoda związane jest z prowadzoną działalnością gospodarczą, a zatem przedawnia się w terminie 3 - letnim. Termin przedawnienia roszczenia powoda rozpoczął bieg 25 maja 2011 r., to jest w dniu

wydania przez Sąd Apelacyjny wyroku zobowiązującego powoda do złożenia oświadczenia woli o zwrotnym przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego na pozwanego. Z tym bowiem dniem stało się wymagalne roszczenie powoda o zwrot ceny. Skoro powód wykonał swoje zobowiązanie dotyczące zwrotnego przeniesienia użytkowania wieczystego, pozwany zobowiązany był do zwrócenia mu zapłaconej za nie ceny.

Sporne było, jak wysoką cenę powód zapłacił za kupione od pozwanego prawo użytkowania wieczystego oraz jaka jej część ma być mu zwrócona, umowę z 21 marca 2007 r. powód zawierał bowiem nie tylko z pozwanym, ale też z E. sp. z o.o., a ceny nie świadczył bezpośrednio sprzedającym, lecz przez spłacenie różnych ich zobowiązań oraz zobowiązań FMS . Oprócz umowy z 21 marca 2007 r., powód i pozwany zawarli też umowę z 25 kwietnia 2007 r., zmienioną dwoma aneksami. Umowa z 21 marca 2007 r. została zawarta w formie aktu notarialnego, a z 25 kwietnia 2007 r. w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Pozwany zarzucał, odwołując się do art. 77¹ k.c., że umowa z 25 kwietnia 2007 r. i aneksy do niej z uwagi na niezachowanie wymaganej formy nie mogły prowadzić do zmiany umowy z 21 marca 2007 r. Sąd Okręgowy uznał, że umowa z 25 kwietnia 2007 r. i aneksy do niej stanowiły wyłącznie uszczegółowienie postanowień o sposobie wykonania obowiązków ustalonych umową z 21 marca 2007 r., do czego strony upoważniało postanowienie przyjęte w § 18 ust. 2 umowy. Ewentualne wątpliwości co do dochowania właściwej formy umowy i aneksów nie mają wpływu na skuteczność oświadczeń pozwanego o potwierdzeniu dokonanych na jego rzecz wpłat i zaliczeniu innych świadczeń powoda na poczet ceny sprzedaży. W tym zakresie nie była wymagana żadna forma szczególna.

W oświadczeniu z 21 listopada 2007 r. o odstąpieniu od umowy pozwany przyznał nie tylko jaka była wysokość umówionej ceny (29.900.978,99 zł), ale też jakiej kwoty powód nie zapłacił (2.248.352,80 zł), z czego wynika, że zapłacił 27.652.626 zł. Powód wykazał, że dokonał płatności, które zostały zaliczone na poczet ceny, a dotyczyło to: a) należności wierzycieli egzekwujących oraz wierzycieli hipotecznych oraz opłat egzekucyjnych i kosztów komorniczych w kwocie 21.041.421,91 zł, b) należności pracowników FMS w przekazanej komornikowi kwocie 854.937,66 zł oraz w kwotach 114.167,70 zł i 86.004,15 zł

wypłaconych z depozytu notarialnego, c) należności R. E. Sp. z o.o. oraz R. GmbH w kwocie 1.476.000 zł, d) należności radcy prawnego M. I. w kwocie 60.100 zł, e) opłaty sądowe w kwocie 75.000 zł, f) należności Kredyt Banku S.A. w kwocie 7.131.526,65 zł, g) należności Banku Millennium S.A. w kwocie 2.299.408,09 zł, h) należności S. Sp. z o.o. w kwocie 345.000 zł, i) opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 32.169,11 zł.

Powód obu sprzedającym wpłacił kwotę 33.515.735,27 zł, co przy założeniu proporcjonalnego podziału ceny oznacza, że na poczet ceny należnej pozwanemu ma być zaliczona kwota 28.823.532,33 zł, a więc wyższa, niż objęta żądaniem pozwu. Pozwany odstępując od umowy z 21 marca 2007 r. przyznał dokonanie zapłaty ceny w kwocie 27.652.626 zł, a więc mieszczącej się w granicach żądania.

Wyrokiem z 4 listopada 2014 r. Sąd Apelacyjny (pkt I) zmienił wyrok Sądu Okręgowego w punkcie 1 w ten sposób, że zasądzoną od pozwanego na rzecz powoda kwotę obniżył do 21.054.347,61 zł z ustawowymi odsetkami od 26 maja 2011 r., a w pozostałym zakresie powództwo oddalił; w punkcie 2 w ten sposób, że tytułem zwrotu kosztów procesu zasądził od pozwanego na rzecz powoda 78.610 zł; (pkt II) w pozostałym zakresie apelację oddalił i (pkt III) zasądził od powoda na rzecz pozwanego 22.300 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, a także pogląd tego Sądu, że roszczenie powoda nie jest przedawnione. Odstąpienie od umowy sprzedaży użytkowania wieczystego wywiera bowiem jedynie skutek obligacyjny, nie powodując automatycznie przejścia własności nieruchomości z powrotem na zbywcę i wymaga złożenia przez strony stosownego oświadczenia woli o powrotnym przeniesieniu własności. Skoro oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od umowy wywołało jedynie skutek obligacyjny, to nie można zakładać, że powód kwestionujący skuteczność tego oświadczenia miał wzywać pozwanego do zwrotu ceny. Dla powstania skutku rzeczowego i doprowadzenia do sytuacji, w której powód nie mógł już kwestionować przejścia użytkowania wieczystego na pozwanego konieczne było wydanie wyroku uwzględniającego powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, stosownie do art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. Dopiero po wydaniu przez Sąd

Apelacyjny wyrok z 25 maja 2011 r., powód mógł domagać się zwrotu swego świadczenia pieniężnego. Od tej daty mógł zatem biec termin przedawnienia roszczenia powoda (art. 118 k.c. *in fine*) i nie upłynął on do chwili wniesienia pozwu w niniejszej sprawie. Wcześniej roszczenie o zwrot ceny nie istniało, bo powód nie zgodził się z żądaniem pozwanego i nie zawarł z nim przed notariuszem umowy przeniesienia użytkowania wieczystego.

Na pozwanym, który odstąpił od umowy spoczywał obowiązek doprowadzenia do stanu, w którym jego oświadczenie wywołałoby skutek rzeczowy. Wymagalność roszczenia pozwanego o zwrot nieruchomości warunkowała wymagalność roszczenia powoda o zwrot ceny.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie zachodzi także zarzucane w apelacji naruszenie art. 496 k.c. Powoływanie się przez powoda na prawo zatrzymania byłoby bezprzedmiotowe przed wydaniem wyroku z 25 maja 2011 r., bowiem powód do tego czasu pozostawał użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Przy odmiennej ocenie należałoby przyjąć, że powód powołał się w sposób co najmniej dorozumiany na prawo zatrzymania, gdy 13 grudnia 2007 r. złożył oświadczenie o odmowie zawarcia umowy przeniesienia własności z uwagi na bezskuteczność oświadczenia pozwanego o odstąpieniu od umowy. Zobowiązanie nie staje się wymagalne, gdy dłużnik dysponuje zarzutem hamującym roszczenie wierzyciela, a taki charakter ma niewątpliwie zarzut zatrzymania.

Skoro Sąd Okręgowy przyjął, że roszczenie powoda stało się wymagalne dopiero od dnia wydania wyroku przez Sąd Apelacyjny zobowiązującego powoda do zwrotnego przeniesienia użytkowania wieczystego, to zasądzenie na rzecz powoda odsetek od kwoty podlegającej zwrotowi od 22 listopada 2007 r. nastąpiło z naruszeniem art. 481 k.c. Pozwany popadł bowiem w opóźnienie dopiero od dnia następnego po wydaniu wyroku przez Sąd Apelacyjny, tj. od 26 maja 2011 r., kiedy to roszczenie powoda stało się wymagalne.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie znajdowało uzasadnienia zasądzenie na rzecz powoda zwrotu kwot, które powód wydatkował na zakup wierzytelności Kredyt Banku S.A. (7.131.526,65 zł) oraz S. (345.000 zł) w stosunku do FMS, które powód następnie zgłosił w postępowaniu upadłościowym tej spółki. Skoro zgodnym

zamiarem stron i celem umowy było m.in. oddłużenie FMS, to celu tego nie realizowało jedynie nabycie wierzytelności w stosunku do tego podmiotu i uzyskanie w ten sposób prawa do wykreślenia hipotek zabezpieczających wierzytelności. Przyjęta przez Sąd Okręgowy wykładnia umowy stron naruszała w tej części art. 65 § 2 k.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, wobec przyjętej w umowie sprzedaży z 21 marca 2007 r. skomplikowanej formuły sposobu uregulowania ceny za użytkowanie wieczyste, zawieranie umów precyzujących, w jaki szczegółowy sposób ma zostać spełniony obowiązek uregulowania tej należności, nie sposób przyjąć, że celem umowy z 25 kwietnia 2007 r. wraz z aneksami była zmiana umowy z 21 marca 2007 r., wymagająca zachowania formy aktu notarialnego.

Sąd Apelacyjny za uzasadniony uznał zarzut nieuwzględnienia przez Sąd Okręgowy zapłaty przez powoda na rzecz drugiego ze sprzedających z umowy z 21 marca 2007 r. E. sp. z o.o. całej umówionej ceny w kwocie 4.984.821 zł. Skoro złożone przez tego sprzedającego oświadczenie o odstąpieniu od umowy z 21 marca 2007 r. okazało się bezskuteczne, bowiem powództwo tego podmiotu o zobowiązanie powoda do złożenia oświadczenia woli zostało prawomocnie oddalone, to jest oczywiste, że podmiot ten ma prawo zachować całą otrzymaną od powoda cenę. W umowie z 21 marca 2007 r. nie wskazano, który konkretny dług zaspokojony przez powoda należało zaliczać na poczet ceny (§ 18 ust. 3) należnej danemu sprzedającemu. W istocie sprzedający potwierdzali zawsze wspólnie, że powód z uwagi na spłatę danego długu dokonał zapłaty ceny w określonej wysokości i nie wskazywali, jaka część tej ceny przypada poszczególnym sprzedającym. W efekcie, od sumy wpłat dokonanych przez powoda na rzecz obu kupujących tytułem ceny podlegała odjęciu kwota odpowiadająca cenie nabycia użytkowania wieczystego przez E. sp. z o.o., czyli 4.984.821 zł.

Powód jako alternatywną podstawę dochodzenia roszczeń wskazywał przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Wykazał przy tym, że zapłacił opłatę za będące przedmiotem umowy z 21 marca 2007 r. użytkowanie wieczyste nieruchomości za cały 2007 r. w kwocie 146.369,46 zł, chociaż co najmniej do 21 marca 2007 r. prawo to przysługiwało sprzedającym z tej umowy.

Kwota 32.169,11 zł stanowi odpowiednią część tej opłaty wyliczoną za okres od 1 stycznia 2007 r. do 21 marca 2007 r. Zapłata tej kwoty przez powoda dokonana była bez podstawy prawnej i wzbogacała sprzedawców, w tym pozwanego, zwalniając ich z tego zobowiązania (art. 405 k.c.). Powód spłacił zadłużenie sprzedawców i FMS wobec Banku Millenium S.A. w kwocie 2.299.408,09 zł. Także tej kwoty powód może dochodzić na podstawie art. 405 k.c., bo za to świadczenie nie uzyskał ekwiwalentu.

Powód wykazał ostatecznie, że na poczet ceny zapłacił skutecznie sprzedawcom 26.039.208,62 zł, od której to kwoty należało odjąć kwotę 4.984.821,01 zł jako cenę skutecznie zapłaconą na rzecz E. sp. z o.o. Na rzecz pozwanego powód zapłacił 21.054.347,61 zł.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego z 4 listopada 2014 r. wniósł pozwany, a zaskarżył go w części oddalającej jego apelację od wyroku Sądu Okręgowego i zarzucił, że orzeczenie to zapadło z naruszeniem prawa materialnego (art. 398³ §1 pkt 1 k.p.c.), to jest: - art. 494 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że w przypadku odstąpienia od umowy sprzedaży użytkownika wieczystego możliwość dochodzenia zwrotu ceny uzależniona jest od zwrotnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego; - art. 496 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że podniesienie zarzutu zatrzymania powoduje, że roszczenie staje się niewymagalne, a termin przedawnienia nie biegnie; - art. 120 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że bieg terminu przedawnienia roszczenia bezterminowego o zwrot wzajemnych świadczeń nie rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie.

Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz zmianę wyroku Sądu Okręgowego z 25 września 2014 r. poprzez oddalenie powództwa w całości, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Powód wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

U podstaw roszczenia dochodzonego przez powoda leży stosunek umowny

nawiązany 21 marca 2007 r. Umową z tej daty pozwany zobowiązał się sprzedać powodowi użytkownie wieczyste nieruchomości, a powód zobowiązał się je kupić za ustaloną cenę. Umowa tego rodzaju ma charakter wzajemny w rozumieniu art. 487 § 2 k.c., a zatem świadczenie powoda spełniane na jej podstawie miało być odpowiednikiem świadczenia pozwanego. Świadczenie jednej ze stron umowy wzajemnej, legitymuje świadczenie drugiej strony, w tym sensie, że usprawiedliwia dokonane między nimi przesunięcia majątkowe, tworząc do nich tytuł.

Jeśli umowa wzajemna zostanie zawarta, to każda z jej stron zyskuje możliwość domagania się jej wykonania, a zatem powstaje na jej rzecz roszczenie o spełnienie świadczenia przez kontrahenta; powinna jednak liczyć się z tym, że sama także ma obowiązek spełnienia własnego świadczenia i pozostawać w gotowości do jego spełnienia. Z taką charakterystyką umów wzajemnych koresponduje założenie ustawodawcy (art. 488 k.c.), że świadczenia z umów wzajemnych (świadczenia wzajemne) powinny być spełnione jednocześnie, chyba że z umowy, z ustawy albo z orzeczenia uprawnionego organu wynika, że jedna ze stron obowiązana jest do wcześniejszego świadczenia. Jeżeli świadczenia wzajemne powinny być spełnione jednocześnie, każda ze stron może powstrzymać się ze spełnieniem swojego świadczenia, dopóki druga strona nie zaoferuje świadczenia wzajemnego.

Świadczenia stron właściwe dla umowy sprzedaży nieruchomości nie mają tej samej natury, gdyż świadczenie sprzedającego jest niepodzielne, i - z uwagi na działanie zasady ustalonej w art. 155 § 1 k.c. - zostaje spełnione w dacie złożenia oświadczenia, którym sprzedający zobowiązuje się do przeniesienia własności nieruchomości. Pieniężne świadczenie kupującego jest podzielne, a powinno być spełnione już w chwili złożenia oświadczeń woli prowadzących do zawarcia umowy (art. 488 § 1 k.c.), chyba że strony postanowią inaczej. Strony postępowania w niniejszej sprawie postanowiły inaczej, i określiły sposób, w jaki powód miał realizować swój obowiązek zapłacenia umówionej ceny.

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 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94, OSNC 1995, nr 3, poz. 42 oraz przytoczone tam orzecznictwo). W uchwale z 20 listopada 2015 r., III CZP 83/15 (Biul. SN 2015, nr 11, s. 12), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że dopuszczalne jest odstąpienie od umowy wzajemnej ze względu na zwłokę ze spełnieniem części świadczenia podzielnego także wtedy, gdy świadczenie drugiej strony jest niepodzielne.

Przesłanki, które usprawiedliwiają skorzystanie z ustawowego prawa odstąpienia od umowy wzajemnej określone zostały w art. 491 k.c., a należy do nich zwłoka w wykonaniu zobowiązania. Zarzut, że powód nie zapłacił części ceny za kupione użytkowanie wieczyste sprawił, że pozwany 21 listopada 2007 r. złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy z powodem.

Przewidziane ustawą uprawnienie do odstąpienia od umowy ma charakter kształtujący, a jego wykonanie pozwala na zniesienie łączącego strony stosunku prawnego. Skutki złożenia tego oświadczenia określa art. 494 k.c., z którego wynika, że składający je obowiązany jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymał od niej na podstawie umowy. Odstępujący od umowy może zarazem żądać zwrotu tego, co sam świadczył na jej podstawie. Zwrot spełnionych świadczeń wzajemnych w związku z odstąpieniem od umowy powinien być w zasadzie dokonany w naturze. Świadczenia podlegają zwrotowi w stanie niezmienionym, chyba że zmiana była konieczna w granicach zwykłego zarządu (wniosek *per analogiam* z art. 395 § 2 zd. 2 k.c.).

Do kolejności i terminu zwrotu świadczeń w przypadku złożenia przez jedną ze stron oświadczenia o odstąpieniu od umowy wzajemnej, ustawodawca odniósł się w art. 496 k.c. i przyjął w nim zasadę nawiązującą do ustalonego w art. 488 § 1 k.c. obowiązku jednoczesności świadczeń spełnianych na podstawie umowy wzajemnej. Z art. 496 k.c. wynika bowiem, że do wzajemnego zwrotu świadczeń po złożeniu oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy powinno dojść jednocześnie, a ten, kto składa oświadczenie o odstąpieniu od umowy wzajemnej na podstawie art. 491 k.c. powinien być gotów do zwrotu tego, co otrzymał na jej podstawie już w momencie, gdy składa oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Przepis art. 494

k.c. kreuje zarazem obowiązek drugiej strony przyjęcia świadczenia zwrotnego.

Przy zawarciu umowy wzajemnej jej strony, waząc własne interesy i swobodnie decydując o tym, przez jakie postanowienia umowne mogą je zrealizować, swobodnie określają kolejność i terminy spełnienia umówionych świadczeń. Ten mechanizm nie działa w momencie wykonania przez jedną z nich prawokształtującego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, a w celu należytego zabezpieczenia interesów obu jej stron skutki złożenia takiego oświadczenia określa ustawa. Skoro podstawowym skutkiem odstąpienia od umowy jest obowiązek zwrotu świadczeń otrzymanych jako świadczenia wzajemne na podstawie umowy, to kolejność ich spełnienia i termin, w jakim powinny być spełnione może być oznaczony według art. 494 § 1, art. 496 i 488 § 1 k.c.

Użytkowanie wieczyste, którego zwrotu żądał pozwany w związku z wykonaniem uprawnienia prawokształtującego weszło do majątku powoda na podstawie umowy wzajemnej. Jego powrót do majątku pozwanego powinien zbiegać się ze zwróceniem powodowi tego świadczenia, które pozwany uzyskał jako wzajemnie na podstawie umowy sprzedaży. Z ustaleń Sądów *meriti* nie wynika jednak, by pozwany przy złożeniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy sprzedaży deklarował gotowość zwrotu tego, co przyjął na jej podstawie, jak tego wymaga art. 494 § 1, art. 496 i 488 § 1 k.c. Przeciwnie, uzależniał zwrot przyjętego świadczenia od zwrócenia mu użytkowania wieczystego przez powoda i deklarował, że nastąpi to nie wcześniej, niż wtedy, gdy je otrzyma.

W warunkach, gdy powód odmawiał zwrotu przyjętego przez siebie świadczenia, bo kwestionował wystąpienie przesłanek usprawiedliwiających złożenie przez pozwanego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, a i pozwany nie był gotów zwrócić tego, co sam przyjął na jej podstawie, obie strony powstrzymywały się ze zwrotem na rzecz byłego kontrahenta świadczeń (art. 496 k.c.), do czasu rozstrzygnięcia sporu o skuteczność oświadczenia o odstąpieniu od umowy. W sprawie zmierzającej do rozstrzygnięcia tego sporu pozwany dochodził zasądzenia świadczenia, czego przesłanką miało być ustalenie, że skutecznie odstąpił od umowy. W ustaleniu samej tylko skuteczności oświadczenia o odstąpieniu od umowy pozwany nie miałoby interesu prawnego, skoro twierdził,

że przysługuje mu już roszczenie o zwrot spełnionego świadczenia (art. 189 k.p.c.). Interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieskuteczności oświadczenia o odstąpieniu od umowy nie miałby też powód, skoro toczyło się już przeciwko niemu postępowanie o zasądzenie świadczenia oparte na twierdzeniu o skuteczności oświadczenia o odstąpieniu od umowy, a gdyby wystąpił o zasądzenie od pozwanego zwrotu świadczenia wzajemnego, to musiałby zbudować podstawę faktyczną takiego roszczenia na okolicznościach, którym konsekwentnie przeczył. W tej sytuacji trzeba uznać, że spór sądowy zainicjowany przez pozwanego w niniejszej sprawie, w którym ten dochodził od powoda zwrotu świadczenia przyjętego na podstawie i wykonaniu umowy, zmierzał do rozstrzygnięcia w relacjach między stronami i w sposób wiążący obie strony (art. 365 § 1 i art. 366 k.p.c.), czy oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od umowy było skuteczne i rodziło obowiązki określone w art. 494 k.c. Do tego czasu obie strony postępowały stosownie do art. 496 k.c.

Świadczenie zwrotne powoda na rzecz pozwanego podlegające spełnieniu w związku z odstąpieniem przez pozwanego od umowy sprzedaży miało charakter niepodzielny i sprowadzało się do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na pozwanego użytkowania wieczystego. Samo oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od umowy mogło wprawdzie zniweczyć stosunek umowny łączący strony, ale nie mogło spowodować, że do jego majątku wróci przeniesione na powoda użytkowanie wieczyste. Niezbędne do tego było złożenie przez powoda oświadczenia woli w wymaganej ustawą formie, które by wywołało skutek rozporządzający. Do takiego rezultatu mogło też doprowadzić działanie fikcji prawnej ustalonej w art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. dla przypadków, gdy przed sądem dochodzone są roszczenia o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli. Przewidziany tymi przepisami skutek mógł wystąpić jednak nie wcześniej niż z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia wydanego w sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli. Z tą też chwilą, a nie z chwilą złożenia przez pozwanego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, do majątku pozwanego wróciło przeniesione wcześniej na powoda prawo. Na tę też chwilę należało oznaczyć moment, w którym pozwany, odmawiający wcześniej zwrotu tego, co przyjął od powoda, powinien zwrócić mu jego świadczenie. Kwestia rozliczenia wzajemnego

świadczenia pieniężnego przyjętego przez pozwanego na podstawie umowy sprzedaży nie została objęta rozstrzygnięciem w sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, ale powód wstąpił z pozwem w niniejszej sprawie niezwłocznie (w ciągu kilku dni) po wydaniu przez sąd drugiej instancji wyroku zobowiązującego go do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na pozwanego kupionego wcześniej użytkownika wieczystego. Trafnie zatem uznał Sąd Apelacyjny, z odwołaniem się także do orzecznictwa Sądu Najwyższego, którego nie ma potrzeby tu powtarzać, że roszczenie powoda nie było przedawnione w chwili, gdy wystąpił z powództwem.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oraz art. 98, 108 § 1 w zw. z art. 398²¹ k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

kc