

Kiedy można odstąpić od sprzedaży nieruchomości

Dopuszczalne jest odstąpienie od umowy wzajemnej ze względu na zwłokę jednej ze stron ze spełnieniem części świadczenia podzielnego także wtedy, gdy świadczenie drugiej strony jest niepodzielne.

Tak uznał Sąd Najwyższy w uchwale z 20 listopada 2015 r., III CZP 83/15.

Strony zawarły umowę, na mocy której powódka sprzedała pozwanym nieruchomość za 830 tys. zł. Przed podpisaniem umowy pozwani zapłacili powódce na poczet ceny 15 tys. zł. Pozostałą jej część mieli płacić w uzgodnionych terminach w ratach o różnej wysokości. Terminy i sposób zapłaty ceny były przez strony zmieniane w aneksach do umowy. Ostatecznie powódka otrzymała od pozwanych na poczet ceny łączną kwotę 127 tys. zł. Wobec niewywiązywania się przez pozwanych z obowiązku spłaty pozostałej części ceny powódka wezwała ich do zapłaty brakującej kwoty 760 tys. zł w terminie siedmiu dni pod rygorem odstąpienia od umowy, a następnie złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży i wezwała pozwanych do zwrotnego przeniesienia na nią własności nieruchomości. Następnie wystąpiła na drogę sądową celem dochodzenia swoich praw.

Sąd okręgowy uwzględnił powództwo i zobowiązał pozwanych do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powódkę przysługujących im udziałów w nieruchomości.

Pozwani wnieśli apelację do sądu apelacyjnego, który przy jej rozpoznawaniu powziął wątpliwości w kwestii, czy sprzedawca nieruchomości może odstąpić od umowy na podstawie art. 491 § 1 kodeksu cywilnego w sytuacji, gdy kupujący uiścił jedynie część umówionej ceny, a z zapłatą pozostałej części pozostaje w zwłoce. Przedstawił to zagadnienie do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu, wskazując, że w przedmiotowej umowie sprzedaży świadczenie sprzedawcy (przeniesienie własności nieruchomości) ma charakter niepodzielny, zaś świadczenie kupujących (zapłata ceny) jest podzielne.

Sąd Najwyższy podjął uchwałę o treści jak na wstępie.

Komentarz eksperta

Karolina Sieracek, [radca prawny Wrocław Rödl & Partner](#)

W orzecznictwie sądowym kwestia będąca przedmiotem komentowanej uchwały była dotychczas różnie rozstrzygana (np. uchwała SN z 17 listopada 1993 r., III CZP 156/93, i wyrok SN z 16 maja 2013 r., V CSK 260/12). Sąd Najwyższy w przedmiotowej uchwale opowiedział się za taką interpretacją art. 491 § 1 k.c., zgodnie z którą strona umowy wzajemnej zobowiązana do świadczenia niepodzielnego (tu: przeniesienia własności nieruchomości) może odstąpić od umowy w razie zwłoki drugiej strony w spełnieniu należnego od niej świadczenia podzielnego (tu: zapłata części ceny). Przepis ten ma również zastosowanie, gdy świadczenia obu stron są niepodzielne. W ocenie Sądu Najwyższego w § 1 art. 491 k.c. 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. Natomiast § 2 tego przepisu 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. 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.

Ponadto art. 354 § 1 k.c. stanowi, że 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 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 szczególnie 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 odstąpieniu 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, 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 uzasadniony 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.

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/303049987-Kiedy-mozna-odstapic-od-sprzedazy-nieruchomosci.html/#ap-2>