

Uchwała z dnia 20 kwietnia 2006 r., III CZP 25/06

Sędzia SN Kazimierz Zawada (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Iwona Koper

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Alfredy K. przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 20 kwietnia 2006 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Iwony Kaszczyszyn, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w Warszawie postanowieniem z dnia 19 grudnia 2005 r.:

"Czy prawo zaliczania, realizowane roszczeniem o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności nieruchomości rolnej stanowiącej własność Skarbu Państwa po wejściu w życie ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej podlega przewidzianym w niej ograniczeniom?"

podjął uchwałę:

W sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli sprzedaży nieruchomości rolnej z zaliczeniem na poczet ceny wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, wytoczonej przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych przez osobę ubiegającą się o nabycie nieruchomości rolnej, która wygrała przetarg w czasie obowiązywania art. 212 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.) w brzmieniu nadanym wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 grudnia 2002 r., K 33/02 (Dz.U. z 2003 r. Nr 1, poz. 15), nie mają zastosowania ograniczenia zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, przewidziane w ustawie z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia

nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 169, poz. 1418). Suma podlegająca zaliczeniu na poczet ceny nie może jednak obejmować kwot, w których granicach prawo do rekompensaty zostało wykonane do chwili zamknięcia rozprawy.

Uzasadnienie

Kierownik Urzędu Rejonowego w Warszawie zaświadczeniem z dnia 14 kwietnia 1998 r. potwierdził, że Stanisława i Michał B. byli właścicielami nieruchomości o wartości 269 160 zł położonej na terenach niewchodzących w skład obecnego terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i że w związku z tym Alfreda K. – ich spadkobierczyni i osoba wskazana przez inną spadkobierczynię – ma prawo zaliczyć wartość tej nieruchomości, zgodnie z właściwymi przepisami, na poczet ceny sprzedaży nieruchomości lub na poczet opłat za użytkowanie wieczyste.

Dnia 13 czerwca 2003 r. Alfreda K. wzięła udział w publicznym nieograniczonym przetargu ustnym na sprzedaż nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Alfreda K. wygrała przetarg dotyczący nieruchomości rolnych położonych w P. i G., o powierzchni 46,5604 ha, za łączną cenę 222 000 zł. W ustalonym terminie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, tj. w dniu 10 lipca 2003 r., sporządzono w formie aktu notarialnego protokół obejmujący oświadczenie Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, że cena nie została uiszczona, oraz oświadczenie pełnomocnika Alfredy K., iż nie przedłożył dowodu wpłaty ceny, gdyż zażądał zaliczenia na poczet ceny, zgodnie z art. 212 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm. – dalej: „u.g.n.”), wartości mienia pozostawionego poza granicami kraju. W dniu 20 sierpnia 2003 r. Alfreda K. wniosła pozew o zobowiązanie Agencji Nieruchomości Rolnych (następczyni prawnej Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa) do złożenia oświadczenia woli sprzedaży nieruchomości, co do których powódka wygrała przetarg, z zaliczeniem na poczet ceny kwoty 222 000 zł z przysługującego powódce na podstawie art. 212 u.g.n. prawa do zaliczenia.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 15 grudnia 2003 r. uwzględnił powództwo. Wyrok ten został zaskarżony przez stronę pozwaną. W toku postępowania

apelacyjnego powódka przedłożyła prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 8 grudnia 2003 r., zobowiązujący Agencję Nieruchomości Rolnych, zgodnie z wynikami przetargu z dnia 15 lipca 2003 r., do przeniesienia na powódkę własności nieruchomości o powierzchni 6,91 ha położonej w M. za cenę 34 500 zł, na której poczet zaliczono wartość mienia zabużańskiego objętego zaświadczeniem Kierownika Urzędu Rejonowego w W. Powódka w toku postępowania apelacyjnego przyznała ponadto i wykazała dokumentami, że w dniu 1 czerwca 2004 r. nabyła własność nieruchomości rolnej o powierzchni 21 ha położonej w S. za cenę, na której poczet zaliczono kwotę 35 000 zł z sumy określonej w ww. zaświadczeniu, jednocześnie podwyższając tę sumę w ramach waloryzacji do wysokości 355 591 zł, a w dniu 13 sierpnia 2004 r. – własność nieruchomości rolnej o powierzchni 14,73 ha położonej w K. za cenę, na której poczet zaliczono kwotę 1782 zł z sumy ustalonej w zaświadczeniu, dokonując zarazem waloryzacji tej sumy do wysokości 362 779,50 zł.

U podstaw znajdujących wyraz w pytaniu skierowanym do Sądu Najwyższego wątpliwości, które się nasunęły Sądowi Apelacyjnemu w związku z apelacją strony pozwanej, leżą przede wszystkim zmiany stanu prawnego dotyczącego tzw. mienia zabużańskiego. W dniu rozstrzygnięcia przetargu (13 czerwca 2003 r.) oraz w dniu, w którym miało nastąpić zawarcie umowy sprzedaży objętych licytacją nieruchomości (10 lipca 2003 r.), a także w dniu wydania wyroku przez Sąd Okręgowy (15 grudnia 2003 r.) obowiązywał art. 212 u.g.n. w kształcie nadanym wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 grudnia 2002 r., K 33/02 (OTK-A Zb.Urz. 2002, nr 7, poz. 97), tj. bez ograniczeń zastosowania wyeliminowanych tym wyrokiem.

W dniu 30 stycznia 2004 r., a więc już w toku postępowania apelacyjnego, weszła w życie ustawa z dnia 12 grudnia 2003 r. o zaliczaniu na poczet ceny sprzedaży albo opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego (Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 39 ze zm. – dalej: „ustawa z dnia 12 grudnia 2003 r.”), zawierająca rozwiązania restrykcyjne w stosunku do dotychczas obowiązujących. Przewidywała ona, że prawo do zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych nie przysługuje osobom, które jako ekwiwalent nieruchomości pozostawionych nabyły na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa (art. 2 ust. 4 i

art. 16), oraz ustanawiała górne pułapy zaliczenia: 15% wartości pozostawionych nieruchomości, nie więcej jednak niż 50 000 zł.

Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 15 grudnia 2004 r., K 2/04 (OTK-A Zb.Urz. 2004, nr 11, poz. 117) uznał za niekonstytucyjne m.in. przepisy zawierające wspomniane restrykcje, a utratę mocy przepisu ustanawiającego górne pułapy zaliczenia określił na dzień 30 kwietnia 2005 r.

W dniu 7 października 2005 r. w miejsce ustawy z dnia 12 grudnia 2003 r. weszła w życie ustawa z dnia z 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 169, poz. 1418 – dalej: „ustawa z dnia 8 lipca 2005 r.”). Ustawa ta ogranicza zaliczenie wartości pozostawionych nieruchomości do 20% (art. 13 ust. 2) oraz przewiduje pomniejszenie wysokości zaliczonej kwoty o wartość nabytego już prawa jako surogatu pozostawionych nieruchomości (art. 13 ust. 3). Według tej ustawy, kwota odpowiadająca wartości nieruchomości pozostawionych oraz kwota odpowiadająca wartości nabytego już prawa jako surogatu pozostawionych nieruchomości podlegają waloryzacji „na dzień” realizacji prawa do rekompensaty przez organy, jednostki organizacyjne i agencje, którym zostało powierzone wykonywanie uprawnień właścicielskich Skarbu Państwa (art. 14 ust. 3). Ustawa ta określa także sposób realizacji prawa do rekompensaty (art. 18 i 19). Na zasadach w niej przewidzianych realizowane jest również niewykonane dotychczas prawo do zaliczenia potwierdzone zaświadczeniem lub decyzją wydaną przed wejściem w życie tej ustawy. Realizacja ta zakłada podjęcie pewnych czynności przez osoby uprawnione i wojewodę (art. 7 ust. 3).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nasuwa się pytanie o wpływ przedstawionych zmian stanu prawnego dotyczącego tzw. mienia zabużańskiego na ocenę powództwa Alfredy K. Powództwo to, według Sądu Apelacyjnego, obejmuje dwa żądania. Pierwsze dotyczy stwierdzenia zobowiązania strony pozwanej do zawarcia umowy sprzedaży oznaczonych nieruchomości rolnych wynikającego z wygrania przez powódkę przetargu przeprowadzonego na podstawie rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa z dnia 14 października 1999 r. w sprawie określenia szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty, stawek szacunkowych gruntów oraz trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę (Dz.U. Nr 90, poz. 1013 ze zm. – dalej: „rozporządzenie z dnia 14 października 1999 r.”). Zmierza ono do uzyskania

orzeczenia o charakterze prawokształtującym (art. 64 k.c. i 1047 k.p.c.), czyli konstytutywnego, ze skutkiem *ex nunc*. Drugie żądanie dotyczy oznaczenia sposobu dokonania zapłaty przez zaliczenie na poczet ceny nieruchomości wartości mienia pozostawionego na terenach niewchodzących w skład obecnego obszaru Polski. Również więc ono zmierza – zdaniem Sądu Apelacyjnego – do uzyskania orzeczenia o charakterze prawokształtującym, czyli konstytutywnego, ze skutkiem *ex nunc*. Żądania te pozostają w bardzo ścisłym związku. Podstawą odmowy zawarcia umowy sprzedaży przez Agencję było niegodzenie się na zaliczenie na poczet ceny wartości nieruchomości pozostawionych. Poza tym skorzystanie z prawa zaliczenia zakłada powstanie stosunku prawnego, na którego podstawie osoba uprawniona do zaliczenia jest zobowiązana do zapłaty ceny nieruchomości lub opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Czasowy zasięg zastosowania ustaw z dnia 12 grudnia 2003 r. i z dnia 8 lipca 2005 r. został oparty na zasadzie bezpośredniego stosowania ustawy nowej. Dotyczy to nie tylko przepisów o charakterze procesowym (zob. art. 6 ust. 4, art. 9 i 15 ustawy z dnia 12 grudnia 2003 r. oraz art. 7 ust. 3 i 4, art. 8 ust. 1 pkt 2, art. 19 ust. 5 i art. 20 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r.), ale i przepisów materialnoprawnych (por. w szczególności art. 2 ust. 3 i 4, art. 7 i 16 ustawy z dnia 12 grudnia 2003 r. oraz art. 4, 6 ust. 3, art. 12, 13 ust. 3, art. 14 ust. 1, 2 i 3 i art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r.; zob. także wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 grudnia 2004 r., K 2/04). W konsekwencji, prawo do zaliczenia w zakresie, w jakim zostało wykonane na podstawie ustawy starej, tj. na podstawie art. 212 u.g.n. w związku z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998 r. w sprawie sposobu zaliczania wartości nieruchomości pozostawionych za granicą na pokrycie ceny sprzedaży nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste oraz sposobu ustalania wartości tych nieruchomości (Dz.U. Nr 9, poz. 32 ze zm. – dalej: „rozporządzenie z dnia 13 stycznia 1998 r.”) lub na podstawie przepisów ustawy z dnia 12 grudnia 2003 r., nie podlegało oddziaływaniu ustawy nowej. Przepisy ustawy nowej, tj. przepisy – najpierw – ustawy z dnia 12 grudnia 2003 r., a następnie ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. objęły zasięgiem swego zastosowania tylko niezrealizowane w chwili ich wejścia w życie części prawa do zaliczenia.

Artykuł 212 u.g.n., ustawa z dnia 12 grudnia 2003 r. oraz ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. są kontynuacją wielu wcześniejszych regulacji przyznających na

określonych zasadach prawo do zaliczenia wartości mienia pozostawionego poza obecnymi granicami Polski. Zasadnicza różnica pomiędzy prawem do zaliczenia przewidzianym w art. 212 u.g.n. i ustawie z dnia 12 grudnia 2003 r. oraz prawem do rekompensaty w formie zaliczenia przewidzianym w ustawie z dnia 8 lipca 2005 r. a prawem do zaliczenia regulowanym przepisami obowiązującymi przed wejściem w życie art. 212 u.g.n. polega na tym, że przed wymienioną datą prawo do zaliczenia realizowano w drodze decyzji administracyjnej, której wydanie związane było ze sprzedażą nieruchomości państwowej (Skarbu Państwa) lub jej oddaniem w użytkowanie wieczyste (por. § 5 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie zaliczania wartości mienia nieruchomości pozostawionego za granicą na poczet opłat za użytkowanie wieczyste lub na pokrycie ceny sprzedaży działki budowlanej i położonych na niej budynków, Dz.U. nr 47, poz. 244 ze zm. oraz uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 1988 r., III AZP 17/87, OSNC 1989, nr 7-8, poz. 118). Od tej natomiast daty decyzja (do 14 dnia września 2001 r. – zaświadczenie) organu administracyjnego jedynie stwierdza prawo do zaliczenia (prawo do rekompensaty – m.in. – w formie zaliczenia), uczynienie zaś użytku z tego prawa, jego realizacja, następuje później w związku z zawarciem odpowiedniej umowy (por. § 6 rozporządzenia z dnia 13 stycznia 1998 r., art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 12 grudnia 2003 r. oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r.).

Charakter prawa do zaliczenia (prawa do rekompensaty w formie zaliczenia) jest przedmiotem kontrowersji (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 grudnia 2002 r., K 33/02). Na tle regulacji obowiązujących przed wejściem w życie art. 212 u.g.n. najbardziej przekonuje stanowisko wyrażone w nawiązaniu do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasady prawnej – z dnia 22 czerwca 1989 r., III CZP 32/89 (OSNC 1989, nr 12, poz. 187), ujmujące to prawo jako wynikające ze stosunku administracyjnego prawo majątkowe o charakterze publicznym. Pogląd kwalifikujący prawo do zaliczenia jako prawo majątkowe publiczne o swoistej funkcji umarzania określonych zobowiązań pieniężnych uzyskał też szeroką akceptację w najnowszym orzecnictwie dotyczącym art. 212 u.g.n. oraz ustawy z dnia 12 grudnia 2003 r., zbieżnej w istotnych punktach z ustawą z dnia 8 lipca 2005 r. (por. wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 grudnia 2002 r., K 33/02 i z dnia 15 grudnia 2004 r., K 2/04 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2004 r., III CK 266/02, nie publ., z dnia 30 czerwca

2004 r., IV CK 491/03, "Biuletyn SN" 2004, nr 11, s. 12, z dnia 6 października 2004 r., I CK 447/03, nie publ., z dnia 19 listopada 2004 r., nie publ., z dnia 19 stycznia 2005 r., IV CK 262/04, nie publ. oraz z dnia 31 marca 2005 r., V CK 309/04, nie publ.).

W wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 grudnia 2004 r., K 2/04, podkreślono socjalny, „pomocowy” charakter prawa do zaliczenia. Uznanie ponadto tego prawa przez Trybunał Konstytucyjny za dziedziczne jest nieściśle. Zgodnie z art. 922 k.c., w skład spadku wchodzi i podlegają dziedziczeniu oczywiście tylko majątkowe prawa cywilne. Przejście prawa do zaliczenia (prawa do rekompensaty w formie zaliczenia) po śmierci uprawnionego na osoby wymienione w art. 212 ust. 5 u.g.n. lub na osoby określone w art. 2 ust. 2 i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 12 grudnia 2003 r. albo na osoby wskazane w art. 3 ust. 2 i art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. powinno być przy kwalifikacji tego prawa jako prawa publicznego traktowane jako następujące nie w drodze dziedziczenia, lecz z mocy powołanych przepisów szczególnych, podobnie jak przejście, zgodnie z art. 97 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 ze zm.), praw i obowiązków podatkowych zmarłego podatnika.

Publiczne majątkowe prawo do zaliczenia (prawo do rekompensaty w formie zaliczenia) nie jest jednak jedynym elementem wyznaczającym sytuację prawną podmiotu tego prawa. Z prawem tym związane są ponadto, ze względu na sposób jego realizacji, określone uprawnienia o charakterze cywilnym. Spełnienie przez to prawo swej funkcji, polegającej na możliwości umorzenia określonych zobowiązań pieniężnych, wymaga zawarcia przez uprawnionego, legitymującego się stosowną decyzją (zaświadczeniem), odpowiedniej umowy. Według § 6 rozporządzenia z dnia 13 stycznia 1998 r., wymienione w tym przepisie organy, jednostki organizacyjne i podmioty, rozporządzając mieniem Skarbu Państwa, nie mogły wyłączyć „zapłaty” ceny nieruchomości lub opłat z tytułu użytkowania wieczystego w sposób określony w art. 212 u.g.n., tj. przez zaliczenie wartości pozostawionego mienia. Normy podobnej treści znalazły wyraz także w art. 7 ust. 1 z dnia 12 grudnia 2003 r. i art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r.

Z tych regulacji wynika, po pierwsze, niemożność zastrzeżenia pod sankcją nieważności (art. 58 § 1 k.c.) w umowach sprzedaży nieruchomości oraz umowach o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste objętych zasięgiem zastosowania tych regulacji postanowień wykluczających zaliczenie na poczet ceny

nieruchomości lub opłat z tytułu użytkowania wieczystego wartości pozostawionego mienia. Po drugie, w razie zawarcia którejkolwiek z wspomnianych umów przez osobę legitymującą się zaświadczeniem lub decyzją stwierdzającą prawo do zaliczenia, z omawianych regulacji wynika obowiązek kontrahenta akceptacji oświadczenia uprawnionego o zaliczeniu na poczet ceny nieruchomości lub opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wartości pozostawionego mienia. Należy konsekwentnie przyjąć, że obowiązkowi temu odpowiada roszczenie uprawnionego, w razie więc niespełnienia dobrowolnie tego obowiązku przez kontrahenta, uprawniony może wytoczyć powództwo o zobowiązanie go, ze skutkami przewidzianymi w art. 64 k.c. i 1047 k.p.c., do złożenia oświadczenia woli zawierającego zgodę na umorzenie w określonym zakresie ceny lub opłaty przez zaliczenie na jej poczet wartości pozostawionego mienia.

Gdy osoba uprawniona wygrała przetarg (aukcję) na sprzedaż nieruchomości, której cenę wolno uiścić przez zaliczenie wartości pozostawionego mienia, lecz do sprzedaży wylicytowanej nieruchomości nie doszło, osoba uprawniona może wystąpić z pozwem o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli sprzedaży objętej licytacją nieruchomości (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 1994 r., III CZP 96/94 (OSNC 1995, nr 1, poz. 11), oraz do złożenia oświadczenia woli zawierającego zgodę na zaliczenie na poczet ceny wartości pozostawionego mienia. Według uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r., mającej moc zasady prawnej, III CZP 32/66 (OSNC 1968, nr 12, poz. 199), gdy pozwany zobowiązany jest do złożenia oznaczonego oświadczenia woli mającego stanowić składnik umowy, a sąd uwzględnił powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda, następuje taki skutek jakby doszło nie tylko do złożenia oświadczenia woli przez pozwanego, ale i do zawarcia umowy. Skutek ten powstaje, choćby dla umowy, do której zawarcia zobowiązany był pozwany, istniał wymóg formy szczególnej, nie wyłączając formy *ad solemnitatem*. Wobec tego, że w razie sprzedaży objętej licytacją nieruchomości mają – zgodnie z art. 64 k.c. i 1047 k.p.c. – powstać takie skutki jak gdyby doszło do zawarcia tej umowy (całkowite uwzględnienie powództwa), albo jak gdyby doszło do złożenia oświadczenia woli przez sprzedawcę nieruchomości (nie uwzględnienie powództwa w całości), wyrok powinien określać wszystkie postanowienia, które musiałaby obejmować umowa sprzedaży nieruchomości, gdyby została zawarta, jak też

sporne elementy treści wynikającego z niej stosunku prawnego, wyznaczone przez ustawę (art. 56 k.c.). Powinien więc m.in. stwierdzać objęty sporem stron obowiązek zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości na warunkach dopuszczających zaliczenie w określonym zakresie na poczet ceny wartości mienia pozostawionego.

W związku z przyjętą w art. 155 § 1 k.c. konstrukcją umowy o podwójnym skutku wyłania się też kwestia uzależnienia złożenia oświadczenia woli sprzedaży nieruchomości od świadczenia wzajemnego. Według art. 1047 § 2 k.p.c., jeżeli złożenie oświadczenia woli jest uzależnione od świadczenia wzajemnego wierzyciela, wyrok zastąpi to oświadczenie, a w przypadku, w którym uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda – umowę, dopiero z chwilą prawomocnego nadania mu klauzuli wykonalności. Świadczeniem wzajemnym kupującego, odpowiadającym świadczeniu sprzedawcy polegającemu na przeniesieniu własności rzeczy na kupującego, jest zapłata ceny. Uzależnienie złożenia oświadczenia woli sprzedaży nieruchomości od zapłaty ceny powinno być zastrzeżone w sentencji wyroku. Zastrzeżenia takiego nie należy jednak zamieszczać, gdy cena może być zgodnie z żądaniem powoda w całości pokryta przez zaliczenie na jej poczet wartości pozostawionego mienia. W takim razie, obok orzeczenia o zobowiązaniu pozwanego do złożenia oświadczenia woli sprzedaży nieruchomości, powinno zostać zamieszczone orzeczenie o zobowiązaniu pozwanego do złożenia oświadczenia woli zawierającego zgodę na zaliczenie na poczet ceny wartości pozostawionego mienia. Wyrok o takiej treści wywrze skutek, o którym mowa w art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., z chwilą uprawomocnienia się. Gdyby natomiast przedmiotem orzeczenia dotyczącego zgody na zaliczenia była – w przypadkach, w których nie sprzeciwia się to woli powoda – jedynie część ceny, co do pozostałej części ceny, jako świadczenia wzajemnego, powinno zostać zamieszczone zastrzeżenie, o którym mowa w art. 1047 § 2 k.p.c. W przypadku takiego zastrzeżenia wyrok wywrze skutek, o którym mowa w art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., dopiero z chwilą prawomocnego nadania mu klauzuli wykonalności.

Nie ulega wątpliwości, że według stanu prawnego wynikającego z art. 212 u.g.n., w świetle wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 grudnia 2002 r., K 33/02 (art. 190 Konstytucji), prawo do zaliczenia mogło być realizowane także w związku ze sprzedażą osobie legitymującej się stwierdzeniem tego prawa nieruchomości rolnej stanowiącej własność Skarbu Państwa. Zakres tego prawa nie

podlegał przy tym ograniczeniom wprowadzonym przez późniejsze regulacje. Organizator przeprowadzonego w tym czasie na podstawie rozporządzenia z dnia 14 października 1999 r. przetargu na sprzedaż nieruchomości rolnej Skarbu Państwa powinien więc, postępując prawidłowo, sprzedać tę nieruchomość osobie, która wygrała przetarg i legitymuje się stwierdzeniem prawa do zaliczenia, na warunkach dopuszczających zaliczenie na poczet ceny pełnej wartości pozostawionego mienia. Konsekwentnie, również w sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli sprzedaży nieruchomości z zaliczeniem na poczet ceny wartości mienia pozostawionego, wytoczonej przez osobę, która w czasie obowiązywania art. 212 u.g.n. – a przy tym już po ogłoszeniu wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 grudnia 2002 r., K 33/02 – wygrała przetarg przeprowadzony na podstawie rozporządzenia z dnia 14 października 1999 r., miarodajny do oceny dopuszczalności zaliczenia na poczet ceny wartości mienia pozostawionego i dopuszczalnego zakresu tego zaliczenia powinien być stan prawny wynikający z art. 212 u.g.n. w świetle wymienionego wyroku Trybunału Konstytucyjnego. W takiej sprawie chodzi o wymuszenie obowiązku zawarcia umowy na warunkach wynikających z tego stanu prawnego. Przypadki, w których w czasie obowiązywania wskazanego stanu prawnego wprowadzić nie doszło, ale powinno dojść do realizacji prawa do zaliczenia, należy więc uznać za wyłączone spod ograniczeń wprowadzonych przez obecnie obowiązującą ustawę z dnia 8 lipca 2005 r.

W omawianej sytuacji ocenie dopuszczalności zaliczenia na poczet ceny wartości mienia pozostawionego i dopuszczalnego zakresu tego zaliczenia według wspomnianego stanu prawnego nie powinien też stać na przeszkodzie konstytutywny, następujący *ex nunc* skutek orzeczeń zastępujących oświadczenie woli pozwanego (art. 64 k.c. i 1047 k.p.c.). Skutek jest powiązany z zawartym w nich rozstrzygnięciem o obowiązku spełnienia przez pozwanego świadczenia polegającego na złożeniu oznaczonego oświadczenia woli jedynie w celach egzekucyjnych; po to tylko, aby wykluczyć wykonanie orzeczeń zasądzających takie świadczenie w drodze przymuszenia dłużnika do złożenia odpowiedniego oświadczenia woli (1050 k.p.c.). Z tego punktu widzenia skutku jest obojętne, z jakiej chwili pochodzi stan prawny rozstrzygający o obowiązku złożenia przez pozwanego oznaczonego oświadczenia woli.

Wszystkie jednak kwoty, w granicach których powód przed zamknięciem rozprawy wykonał już skutecznie prawo do zaliczenia – bez względu na to, czy nastąpiło to na podstawie art. 212 u.g.n., czy też na podstawie ustawy z dnia 12 grudnia 2003 r. albo ustawy z dnia 8 lipca 2005 r., jak też bez względu na to, kiedy powstało umorzone w ten sposób zobowiązanie – muszą być oczywiście wyłączone z sumy podlegającej zaliczeniu na poczet ceny w sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli sprzedaży nieruchomości, wytoczonej przez kandydata na nabywcę wyłonionego w wyniku przetargu przeprowadzonym na podstawie rozporządzenia z dnia 14 października 1999 r. w czasie obowiązywania art. 212 u.g.n. w brzmieniu po wejściu w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 grudnia 2002 r., K 33/02. W przeciwnym razie doszłoby do wykorzystania prawa do zaliczenia po raz drugi, mimo jego niewątpliwego wygaśnięcia wskutek uprzedniego wykonania. Dokonując oceny stanu realizacji prawa do zaliczenia w chwili zamknięcia rozprawy sąd powinien mieć na względzie regulacje ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. dotyczące dokumentowania tego stanu

Ze względu na to, że wyrok sądu zastępuje oświadczenie woli pozwanego (umowę, do której zawarcia był on zobowiązany), sąd powinien także, stosując odpowiednio regulacje ustawy z dnia 8 lipca 2005 r., dokonać waloryzacji prawa do zaliczenia (prawa do rekompensaty w formie zaliczenia), adnotacji o wynikającej z wyroku realizacji prawa do zaliczenia na zaświadczeniu lub decyzji stwierdzającej to prawo oraz stosownych zawiadomień (informacji) o tej realizacji.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w uchwale (art. 390 § 1 k.p.c.).