



Sygn. akt II CSK 414/07

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 stycznia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. C. i A. C.

przeciwko E. S. oraz E. S.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 9 stycznia 2008 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych

od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 4 stycznia 2007 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w Ł. wyrokiem z dnia 31 stycznia 2006 r. zobowiązał pozwanych E. S. i E. S. do złożenia oświadczenia woli na podstawie którego pozwani przenoszą na powodów M. C. i A. C. udział wynoszący 1/2 we własności bliżej określonej zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. U podłoża tego rozstrzygnięcia legł pogląd, że

zobowiązanie pozwanych do zawarcia tej treści oświadczenia wynika z zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we własności wzniesionego na nim budynku.

Sąd Apelacyjny w Łodzi przytoczone zapatrywanie uznał za prawidłowe, toteż wyrokiem z dnia 4 stycznia 2007 r. oddalił apelację pozwanych.

Skarga kasacyjna pozwanych - oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. – zawiera zarzut naruszenia art. 378 § 1, 321, 386 § 6 k.p.c., a także art. 389, 390 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c., i zmierza do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie ze swym celem i charakterem, a także literalnym brzmieniem art. 389 k.c., umowa przedwstępna musi wyrażać zobowiązanie jednej lub obu stron do zawarcia oznaczonej umowy. Ponadto powinna zawierać jej istotne postanowienia (*essentialia negotii*). W wypadku umowy sprzedaży będą to dane identyfikujące jej przedmiot oraz określające cenę, choćby przez podanie podstaw jej ustalenia.

W postępowaniu sądowym, którego przedmiotem jest realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej sąd ustala treść tej umowy na podstawie odpowiednich postanowień zawartych w umowie przedwstępnej. W razie potrzeby uzupełnia ich treść postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozycyjnych, zasad współżycia społecznego lub ustalonych zwyczajów, dokonując wykładni umowy przedwstępnej zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 65 k.c. W wyniku tych zabiegów sądu orzeczenie zastępujące umowę przyrzeczoną może nie pokrywać się ściśle z treścią poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej.

Sądy niższej instancji rozstrzygając w sprawie wyszły wprawdzie z tych założeń, jednakże pominęły, że treść umowy przedwstępnej, którą strony zawarły, wskazuje, że jej celem było przeniesienie udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w prawie własności posadowionego na tym gruncie budynku, a nie udziału we własności nieruchomości zabudowanej.

Użytkowanie wieczyste ze względu na jego treść, którą jest uprawnienie do korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób (art. 233 zdanie pierwsze k.c.), jest niewątpliwie prawem bliższym własności nieruchomości niż zróżnicowanym co do treści prawom rzeczowym ograniczonym, przyznającym mniejsze uprawnienia do rzeczy. Na skutek dokonanych zmian w regulacji ustawowej użytkowania wieczystego przestało ono być prawem mającym w zasadzie służyć jedynie realizacji indywidualnego i

spółdzielczego budownictwa na gruntach państwowych i obecnie oddanie gruntu - także stanowiącego własność jednostek samorządu terytorialnego i ich związków - w użytkowanie wieczyste może nastąpić na rzecz każdej osoby fizycznej i osoby prawnej. W ten sposób użytkowanie wieczyste nabrało charakteru uniwersalnego, bardziej zbliżonego do własności. Niemniej pozostało ono - inaczej niż własność - prawem "celowym" w tym sensie, że obciąża osobę, której prawo to przysługuje, obowiązkiem wykorzystania oddanej w użytkowanie nieruchomości w sposób określony w umowie. W odróżnieniu od własności jest ono, tak jak prawa rzeczowe ograniczone, prawem na rzeczy cudzej.

Skoro zatem celem umowy przedwstępnej stron było m.in. przeniesienie udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, a nie udziału we własności tego gruntu, to przedstawione istotne różnice jakościowe między wieczystym użytkowaniem a prawem własności, wbrew odmiennemu zapatrywaniu Sądów niższej instancji, wykluczały dokonaną korektę treści przewidzianych w umowie przedwstępnej postanowień umowy przyrzeczonej. Wskazana na wstępie dopuszczalna korekta treści postanowień umowy przedwstępnej nie może bowiem prowadzić, tak jak to miało miejsce w sprawie, do określenia innego przedmiotu umowy przyrzeczonej, i to o wyższej cenie.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.