

## **POSTANOWIENIE**

Dnia 5 września 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Gerard Bieniek

SSA Dariusz Dończyk

w sprawie z wniosku L. Spółki z o.o. w R.

przy uczestnictwie W. K.

o wpis,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 5 września 2008 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 11 października 2007 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie w zakresie w jakim oddalono apelację wnioskodawcy (pkt I) oraz rozstrzygającym o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt II), i w tej części przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, a także do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wnioskodawca „L.” Sp. z o.o. z siedzibą w R. wniósł o wpis roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 4 października 2005 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego.

Uczestnik postępowania W. K. przedłożył kserokopię pisemnej umowy o rozwiązaniu umowy z dnia 4 października 2005 r.

Referendarz sądowy oddalił wniosek o wpis, wskazując, że umową pisemną doszło do rozwiązania umowy przedwstępnej z dnia 4 października 2005 r.

Sąd Rejonowy rozpoznający skargę wnioskodawcy na czynności referendarza podzielił przedstawiony wyżej pogląd i również oddalił wniosek o wpis roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej. Apelację od tego postanowienia, wniesioną przez wnioskodawcę, Sąd Okręgowy oddalił postanowieniem z dnia 11 października 2007 r. U podłoża tego rozstrzygnięcia legł pogląd, że w zwykłej formie pisemnej skutecznie mogło zostać dokonane rozwiązanie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego.

Skarga kasacyjna wnioskodawcy – oparta na obu podstawach z art. 398<sup>3</sup> k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 77 § 3 k.c., art. 626<sup>9</sup> k.p.c., i zmierza do uchylenia postanowienia Sądu Okręgowego w części dotyczącej oddalenia apelacji wnioskodawcy oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W przypadku, gdy umowa została zawarta w innej formie szczególnej niż zwykła forma pisemna, formę czynności następczych, zmierzających do zakończenia stosunku umownego (a więc rozwiązania, odstąpienia od umowy, jej wypowiedzenia) reguluje art. 77 § 3 k.c.

Zgodnie z art. 77 § 3 sprzed średnika, jeżeli umowa została zawarta w formie szczególnej, tj. kwalifikowanej formie pisemnej, w tym w formie aktu notarialnego, jej rozwiązanie za zgodą obu stron wymaga takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia, czyli jaką ustawa określa dla umowy pierwotnej lub w jakiej woli stron została zawarta umowa pierwotna.

Umowne rozwiązanie zawartej już umowy pierwotnej zostało więc w aktualnym stanie prawnym, w odróżnieniu od jednostronnego odstąpienia lub wypowiedzenia (art. 77 § 3 po średniku), obarczone zasadą tożsamości form. Celem takiego działania ustawodawcy było zapewnienie, aby rozwiązanie umowy polegające na złożeniu stosownych oświadczeń woli przez jej strony dokonywało się w takiej samej formie jak zawarcie umowy pierwotnej.

Inaczej mówiąc, w wypadku zawarcia w formie szczególnej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, w tym, jak w sprawie, w formie aktu notarialnego, rozwiązanie tej umowy za zgodą obu stron wymaga zachowania formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia, natomiast takiej formy nie wymaga się tylko od odstąpienia od umowy albo jej wypowiedzenia; dokonanie tych dwóch czynności prawnych wymaga jedynie stwierdzenia pismem.

Skoro Sąd Okręgowy wyszedł z innych założeń, zaskarżone postanowienie nie mogło się ostać. Z tych przyczyn orzeczono, jak w postanowieniu.