



Sygn. akt V CSK 326/08

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 11 lutego 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Henryk Pietrzkowski

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z powództwa J.S. i B.S.

przeciwko Powiatowi G.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 11 lutego 2009 r.,

skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 13 marca 2008 r., sygn. akt [...],

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

## Uzasadnienie

Powodowie J.S. i B.S. wnosili o zobowiązanie Powiatu G. do złożenia oświadczenia woli, obejmującego przeniesienie na nich własności nieruchomości położonej w P. przy ul. S., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW [...], za zapłatą ceny w kwocie 180.000 zł., płatnej w trzech ratach po 60.000 zł. każda, przy czym przeniesienie własności nastąpi po zapłaceniu I raty, a dwie pozostałe zostaną uiszczone odpowiednio po pięciu i po jedenastu miesiącach.

Wyrokiem z dnia 13 marca 2008 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił powództwo. Ustalił, że powodowie wzięli udział w rokowaniach dotyczących sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, w których pozwany przystał na ich propozycję kupna za cenę 180.000 zł., płatną w trzech ratach, przy czym pierwsza miała być zapłacona nie później niż do dnia zawarcia umowy. Termin sporządzenia aktu notarialnego wyznaczono na 19 października 2006 r. Strony stawily się w tym dniu w kancelarii notarialnej, jednakże do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło z przyczyn wskazanych w sporządzonym na tę okoliczność przez notariusza protokole. Z punktu widzenia toczącego się obecnie procesu najważniejszą z przyczyn było to, że wprowadzili powodowie w tym dniu polecenie przelewu na rzecz zbywcy kwoty 60.000 zł., czyli zapłaty pierwszej raty, jednakże kwota ta do chwili sporządzania protokołu nie wpłynęła na konto Powiatu G. W tej sytuacji przedstawiciele pozwanego oświadczyli, że umowa nie może dojść do skutku, a po wpłynięciu na konto Powiatu kwoty objętej przelewem bankowym zostanie ona zwrócona niezwłocznie powodom, na co ci wyrazili zgodę.

Oceniając ten stan faktyczny pod względem prawnym, Sąd Okręgowy podkreślił, że ma do niego zastosowanie ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. 2004 r., Nr 261, poz. 2603, ze zm.) – dalej: „u.g.n.”, która reguluje szczegółowo tryb sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Stosownie do art. 70 tej ustawy, cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność. Jeżeli jednak, jak to miało miejsce w rozpoznawanej sprawie, cena ustalona została w drodze rokowań a zapłata

rozłożona na raty, pierwsza rata podlega uiszczeniu nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność. Powodowie nie spełnili tego wymogu, gdyż w terminie ustalonym dla zawarcia aktu notarialnego dysponowali jedynie dokumentem potwierdzającym ich dyspozycję dokonania przelewu na konto zbywcy kwoty pierwszej raty, nie było zaś potwierdzenia wpływu tej kwoty na rzecz zbywcy. W tej sytuacji Sąd uznał, że nie mogło dojść do zawarcia umowy przeniesienia własności, w związku z czym pozwany zasadnie do niej nie dopuścił. Wbrew przy tym przekonaniu powodów, pozwany nie miał obowiązku wyznaczenia im dodatkowego terminu do spełnienia ich świadczenia w postaci dokonania wpłaty pierwszej raty ustalonej ceny, ponieważ z art. 491 § 1 k.c. wynika jedynie uprawnienie dla wierzyciela a nie obowiązek wyznaczenia takiego terminu. Rygorystyczne podejście pozwanego do kwestii zapłaty pierwszej raty usprawiedliwiają regulacje zawarte w art. 41 i w art. 70 u.g.n., co sprawia, że zgłoszone roszczenie przez powodów było bezpodstawne i podlegało oddaleniu.

Apelacja powodów od tego rozstrzygnięcia została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 13 marca 2008 r. Sąd ten potwierdził stanowisko prawne Sądu I – ej Instancji, że wobec braku dowodu zapłaty pierwszej raty ceny przez powodów nie mogło dojść do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości. Dodatkowo uznał, iż przepisy o umowach wzajemnych, na które powołują się powodowie, nie mogą mieć zastosowania w sprawie, ponieważ do zawarcia umowy wzajemnej jeszcze nie doszło. Sąd Apelacyjny poszedł dalej i zakwestionował w ogóle możliwość dochodzenia przez powodów zgłoszonego roszczenia co do samej zasady. Stwierdził, że, ze względu na treść art. 157 § 1 k.c., nie jest dopuszczalne zobowiązanie pozwanego do złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu na powodów własności nieruchomości za zapłatą pierwszej raty, gdyż byłaby to konstrukcja uzależniająca przejście tego prawa od spełnienia warunku, czego zabrania powołany przepis. Z tych względów apelacja podlegała oddaleniu.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zakwestionowali skargą kasacyjną powodowie. Zarzucili naruszenie art. 491 § 1 k.c. w zw. z art. 70 ust. 2 u.g.n. i art. 41 ust. 2 u.g.n. oraz w zw. z § 29 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108), a także art. 70 ust. 2 u.g.n. w zw. z art.

157 § 2 k.c. i art. 1047 § 2 k.p.c. Na tych podstawach wnosili o zmianę skarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zapłata ceny w pieniądzu ma, zgodnie z ogólną zasadą dotyczącą wykonania zobowiązań pieniężnych, charakter świadczenia oddawczego (art. 454 zd. drugie k.c.). Zawarte w art. 70 u.g.n. sformułowania, iż cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność (ust. 1), a w razie rozłożenia ceny na raty, pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości (ust. 2 zd. drugie) stanowią potwierdzenie tej zasady i jednocześnie jej istotne wzmocnienie. Prawidłowa ich wykładnia prowadzi bowiem do wniosku, że umowa sprzedaży nieruchomości, stanowiącej mienie publiczne, nie może być zawarta bez uprzedniego uiszczenia przez nabywcę całej ceny (art. 70 ust. 1 u.g.n.) lub pierwszej jej raty (art. 70 ust. 2 u.g.n.). Regulacja ta ma na celu ochronę interesu publicznego i zapobieganie sytuacjom wyzbycia się prawa własności bez realnego uiszczenia ceny. Podstawowym problemem w sprawie jest kwestia, której ustawa wprost nie rozstrzyga, jakie są skutki prawne niezapłacenia w terminie przewidzianym w art. 70 u.g.n. ceny nieruchomości, a - ściśle rzecz biorąc - brak potwierdzenia w tym terminie na koncie zbywcy przelewu należności dokonanego przez nabywcę. Należy zwrócić uwagę, że w art. 41 ust. 2 u.g.n. uregulowano jedynie przypadek, kiedy osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1. Wówczas organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wypłacone wadium nie podlega zwrotowi. Nie ulega wątpliwości, że nie usprawiedliwione nie zgłoszenie się na termin umowy notarialnej i w związku z tym nieprzystąpienie w ogóle do jej zawarcia jest rodzajowo inną sytuacją od tej, która występuje w sprawie, kiedy to kandydat na nabywcę stawił się na wyznaczony termin do kancelarii notarialnej, deklarując zamiar kupna nieruchomości i uprawdopodobniając fakt przekazania pierwszej raty ceny dokonany przelewem na rzecz zbywcy, do którego nie dotarło tylko potwierdzenie dokonania tego przelewu. Do

rozpoznawanego przypadku nie można więc zastosować rozszerzającej wykładni i przyjąć, że w grę wchodzi przewidziane w art. 41 ust. 2 u.g.n. uprawnienie do odstąpienia od zawarcia umowy. W takim razie rozwiązania problemu trzeba poszukiwać w przepisach kodeksu cywilnego dotyczących zawierania i odstępowania od umów. Upoważnia do tego pogląd prawny wyrażony w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 1994 r., III CZP 96/94 (OSNC 1995, nr 1, poz. 11), podzielany w doktrynie, zgodnie z którym z chwilą wszczęcia procedury przetargowej pomiędzy organizatorem przetargu a jego uczestnikami nawiązuje się stosunek cywilnoprawny, właściwy dla sytuacji prawnej dotyczącej działań równorzędnych podmiotów. Pozwoliło to Sądowi Najwyższemu na wyrażenie w sentencji uchwały stanowiska, że ustalonemu w protokole przetargu zorganizowanego i przeprowadzonego zgodnie z zarządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 19 czerwca 1991 r. w sprawie przetargów na nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub gminy (M. P. Nr 21, poz. 148) nabywcy przysługuje roszczenie o zobowiązanie właściciela tej nieruchomości do jej oddania w wieczyste użytkowanie. Jest rzeczą bezsporną, że stanowisko to zachowało aktualność w obecnym stanie prawnym, tj. pod rządą ustawy o gospodarce nieruchomościami, a ponadto, że odnosi się ono nie tylko do przypadku wyłonienia nabywcy w drodze przetargu, ale także w drodze rokowań. Sytuacja prawna stron stosunku prawnego powstałego po zatwierdzeniu w drodze rokowań nabywcy nieruchomości, w której kandydat na nabywcę może dochodzić sądowo zobowiązania właściciela nieruchomości do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu jej własności, jest zbliżona do sytuacji stron umowy przedwstępnej. W doktrynie określono nawet ten status prawny mianem zobowiązania przedwstępnego. Zgodnie z panującym w orzecznictwie poglądem, umowa przedwstępna nie ma jednak charakteru umowy wzajemnej. Swoistą cechą tej ostatniej jest to, że obie strony zobowiązują się w taki sposób, iż świadczenie jednej z nich ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej, stanowiąc ekwiwalent w znaczeniu ekonomicznym (art. 487 § 2 k.c.). Świadczenie z umowy przedwstępnej polega zaś na złożeniu w przyszłości odpowiedniego oświadczenia woli oraz podjęcia innych czynności koniecznych do zawarcia umowy przyrzeczonej i w przyjętym znaczeniu tego pojęcia nie jest ekwiwalentne do zobowiązania drugiej

strony (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2003 r., V CKN 417/01 oraz z dnia 2 kwietnia 2004 r., III CK 537/02- niepubl.). Nie negując tego stanowiska prawnego, trzeba podkreślić, że węzeł obligacyjny, jaki ukształtował się pomiędzy stronami niniejszego procesu, na skutek zaakceptowania w rokowaniach powodów na nabywców nieruchomości i wyznaczenia terminu do zawarcia umowy przeniesienia własności tej nieruchomości ma pewne cechy wzajemności w znaczeniu nie tyle ściśle prawnym, co potocznym. Przysługującemu bowiem powodom uprawnieniu do nabycia nieruchomości odpowiada obowiązek pozwanego sprzedaży im jej na warunkach ustalonych w protokole z rokowań. Zdaniem Sądu Najwyższego nietypowość sytuacji objętej niniejszym sporem uzasadnia poszukiwanie niestereotypowego prawnego jej zakwalifikowania i pozwala na zastosowanie do niej w drodze analogii art. 491 § 1 k.c. Oznacza to, że skoro pozwany nie mógł sprzedać nieruchomości w ustalonym terminie, gdyż nie doszło do potwierdzenia dokonania przez powodów przelewu obejmującego zapłatę pierwszej raty ceny, obowiązany był - stosownie do tego przepisu - wyznaczyć powodom dodatkowy termin sfinalizowania umowy, z zastrzeżeniem, iż w razie niespełnienia wymogu z art. 70 ust. 2 u.g.n., przestanie wiązać go zobowiązanie do sprzedaży nieruchomości powodom. Za zastosowaniem tego trybu postępowania w drodze odwołania się do odpowiedniego zastosowania art. 491 § 1 k.c. przemawia dodatkowo ogólny obowiązek dochowania lojalności kontraktowej, przewidziany w art. 354 k.c. W tej sytuacji natychmiastowe odstąpienie od zawarcia umowy przez pozwanego możliwe byłoby ewentualnie na podstawie art. 394 § 1 k.c., tj., gdyby powodowie dodatkowo zagwarantowali wykonanie umowy przez wpłacenie zadatku. Rzecz jasna, dopuszczalne byłoby też odstąpienie od umowy na skutek porozumienia stron.

Stanowisko Sądu Apelacyjnego, wychodzące z odmiennych założeń prawnych, nie mogło się więc ostać, co usprawiedliwiało uwzględnienie skargi kasacyjnej (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.). Trzeba dodać, iż nie można też podzielić zastrzeżeń tego Sądu co do dopuszczalności zastosowania w sprawie fikcji złożenia oświadczenia woli przez zastąpienie go, stosownie do art. 1047 k.p.c., wyrokiem sądowym zobowiązującym stronę do złożenia takiego oświadczenia. Przeszkodą dla takiego rozwiązania miałyby być art. 157 k.c., zabraniający zawierania umowy

przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem, a w ocenie Sądu, zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości z zastrzeżeniem zapłaty ceny nie później niż do dnia zawarcia umowy stanowiłoby w istocie warunkową jej sprzedaż. Takie ujęcie tego problemu jest jednak niewłaściwe. Chodzi tu bowiem o wykonalność takiego wyroku, a nie o jego warunkową konstrukcję. Jak bowiem wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/68 (OSNCP 1968 nr 12, poz. 199), art. 1047 § 2 k.p.c. odracza powstanie skutków orzeczenia stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia woli do chwili prawomocnego nadania mu klauzuli wykonalności. Przepis ten pozostaje w związku z treścią art. 786 k.p.c. i dotyczy tylko takich orzeczeń, które złożenie oświadczenia woli przez dłużnika, a zatem i powstanie skutku przewidzianego w § 1 uzależniają od wykonania przez wierzyciela świadczenia wzajemnego. Stosownie więc do tego przepisu oraz art. 786 k.p.c., jeżeli sentencja orzeczenia stwierdzającego obowiązek dłużnika do złożenia oznaczonego oświadczenia woli uzależni ten obowiązek od uprzedniego lub równoczesnego spełnienia przez wierzyciela oznaczonego świadczenia wzajemnego, to skutek takiego orzeczenia w postaci fikcji złożenia oświadczenia woli nastąpi dopiero z chwilą prawomocnego nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności, którą sąd nada po złożeniu dowodu spełnienia tego świadczenia.

Z podanych wyżej przyczyn orzeczono jak w sentencji.  
Postanowienie o kosztach uzasadnia art. 108 § 2 k.p.c.