



Sygn. akt IV CSK 53/09

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa Gminy B.
przeciwko C. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 17 czerwca 2009 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 6 listopada 2008 r.,

- 1) **uchyla zaskarżony wyrok i oddala apelację oraz zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 2.700,- (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego,**
- 2) **zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 8.216,- (osiem tysięcy dwieście szesnaście) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

W pozwie z dnia 21 kwietnia 2008 r. Gmina B. wniosła o nakazanie pozwanej „C.” Spółce z o.o. złożenia oświadczenia woli o przeniesienie własności nieruchomości gruntowej. Miało to nastąpić wskutek wykonania prawa odkupu, zastrzeżonego we wcześniejszej umowie przeniesienia własności tej nieruchomości na pozwaną, jeżeli w określonym terminie pozwana nie dokona zabudowy nabytej nieruchomości. Pozwana wносиła o oddalenie powództwa, broniąc się głównie niedopuszczalnością zastrzeżenia prawa odkupu, jako warunku, w umowie przenoszącej własność nieruchomości.

Sąd Okręgowy tego zarzutu nie podzielił, uwzględniając powództwo w wyroku z dnia 18 lipca 2008 r. W apelacji, wśród wielu zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego i procesowego, znalazło się powtórne podważenie możliwości zastrzeżenia prawa odkupu w umowie przeniesienia własności nieruchomości, podważenie prawidłowości niektórych elementów przetargu publicznego, będącego podstawą nabycia własności przez pozwanego oraz naruszenie art. 61 § 1 k.c. w zw. z art. 593 § 2 k.c. w odniesieniu do uznania za skuteczne złożenie przez powoda oświadczenia o wykonaniu prawa odkupu. Tylko ta ostatnia kwestia zdobyła uznanie Sądu Apelacyjnego i z powodu naruszenia wymienionych przepisów kodeksu cywilnego Sąd ten uchylił wyrok Sądu I instancji - wyrokiem z dnia 6 listopada 2008 r. oddalając powództwo. W uzasadnieniu przyznał rację pozwanemu, że wysłanie w dniu 29 stycznia 2008 r. dwóch listów poleconych z odpisami aktu notarialnego, zawierającego oświadczenie powódki o wykonaniu prawa pierwokupu, które to listy były awizowane w siedzibie pozwanego i w miejscu zamieszkania prezesa zarządu pozwanej Spółki dnia 30 stycznia 2008 r., a zostały odebrane – odpowiednio - dnia 4 i 12 lutego 2008 r. nie stanowiło złożenia tego oświadczenia w terminie, który stosownie do umowy upłynął 31 stycznia 2008 r. Uznał ponadto, że nie było wystarczające, dokonane przez pracownicę powódki w dniu złożenia notarialnego oświadczenia, powiadomienie telefoniczne prezesa zarządu pozwanej Spółki o wykonaniu prawa odkupu nieruchomości. Z powołaniem się na wcześniejsze

stanowisko orzecznictwa Sąd II instancji uznał, że zawiadomienie o wykonaniu prawa odkupu powinno być dokonane przynajmniej w formie pisemnej. Skoro więc dużo wcześniej znane było powódce niewykonanie umowy z pozwaną, to powinna była ona dołożyć należytej staranności i złożyć oświadczenie w takim czasie, aby dochować terminu. Czyniąc to na koniec stycznia 2008 r. powinna była liczyć się z ryzykiem naruszenia zasad określonych w art. 61 § 1 k.c., co też się stało i dlatego nie powstał skutek przewidziany w art. 594 § 1 k.c. w postaci obowiązku kupującego, dotyczącego przeniesienia nabytego prawa z powrotem na sprzedawcę.

Powódka w skardze kasacyjnej opartej na podstawie art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzuciła wyrokowi Sądu Apelacyjnego naruszenie art. 61 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię oraz wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania lub oddalenie apelacji pozwanej Spółki. W odpowiedzi na tę skargę pozwana wniosła o oddalenie skargi i przytoczyła odpowiednie argumenty prawne.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest uzasadniona. Istota jej zarzutów sprowadza się do wykładni art. 61 § 1 k.c. w dwóch aspektach. Po pierwsze, kiedy i w jakich okolicznościach można uważać za spełnione - w świetle powołanego przepisu - złożenie jednostronnego oświadczenia woli, skierowanego do adresata. Po drugie, w jakiej formie prawnej adresat takiego oświadczenia woli powinien zostać o nim powiadomiony, jeśli dla ważności samego oświadczenia jest wymagana forma aktu notarialnego, której niezachowanie ma skutek *ad solemnitatem*.

Najpierw należy stwierdzić, że Sąd II instancji podzielił w uzasadnieniu niewadliwe - jego zdaniem - ustalenia faktyczne Sądu I instancji i dokonał prawidłowo ich ocenę prawną, poza kwestią dotyczącą art. 61 § 1 k.c. Aprobując je uznał za zgodne z prawem zastrzeżenie prawa odkupu w umowie przeniesienia własności nieruchomości należących do gminy (mienie komunalne), jeżeli kupujący nie wypełni zobowiązań, które przyjął na siebie, przystępując do przetargu na zakup nieruchomości. Jak wynika z ustaleń w sprawie, ze względu na początkowe niepowodzenie zbycia przedmiotowych nieruchomości gminnych, obniżona została

cena wywoławcza w przetargu i poczynione wzajemne ustalenia między powodową gminą a pozwanym, co do sposobu i terminu zagospodarowania nieruchomości. Pozwana spółka przedłużała ten termin, wreszcie jej zabiegi o kolejne przedłużenie terminu nie zyskały aprobaty i powodowa gmina najpierw zapowiedziała wykonanie prawa odkupu, następnie na spotkaniu stron w dniu 21 stycznia 2008 r. prezesowi pozwanej spółki przedstawiono do akceptacji warunki i termin 28 stycznia 2008 r. co do przeniesienia własności nieruchomości, już w wykonaniu prawa odkupu. Następnego dnia, 22 stycznia 2008 r. prezes pozwanej spółki zaakceptował telefonicznie wobec pracownika powódki te warunki, toteż dnia 25 stycznia 2008 r. burmistrz B. wydał zarządzenie o wykonaniu prawa odkupu nieruchomości objętych umową z dnia 23 stycznia 2006 r., a dnia 28 stycznia 2008 r. to uprawnienie wykonał, składając notarialne oświadczenie. Tego samego dnia prezes pozwanej spółki poinformowany został telefonicznie przez pracownika powódki o wykonaniu przez nią prawa odkupu, następnego dnia wskazanymi we wcześniejszych wywodach listami przekazano pozwanej spółce zawiadomienie o tej czynności prawnej, co zostało awizowane dnia 30 stycznia 2008 r. Te niekwestionowane ustalenia prowadzą do pytania, czy awizowanie przesłanych listów, zawierających odpisy aktu notarialnego o wykonaniu prawa odkupu spełnia - w podanych okolicznościach - warunki prawne oświadczenia woli złożonego adresatowi, zgodnie z art. 61 § 1 k.c. Sądy obu instancji oceniły to rozbieżnie, w szczególności Sąd II instancji, powołując się, między innymi na niepublikowany wyrok SN z dnia 15 stycznia 1990 r. w sprawie I CR 1410/89. Próbuje przez to przekonać, że do chwili złożenia oświadczenia woli według art. 61 § 1 k.c., stosuje się reguły doręczenia pisma procesowego według art. 139 k.p.c. Dlatego też awizowanie listu nie wiąże się z tą chwilą, a dopiero rzeczywiste odebranie go z poczty, aż do upływu terminu jego przechowywania na poczcie, wynikającego z odpowiednich przepisów szczególnych.

Toku rozumowania Sądu II instancji nie można podzielić. Wprawdzie nie musi się aż twierdzić, że pozwany celowo zwlekał z odebraniem awizowanej przesyłki, ale w okolicznościach sprawy nie jest to potrzebne. Dowiedzione jest przecież, że w zwykłym toku czynności pocztowych przesłane listy zawierające przedmiotowe zawiadomienie nadeszły w środę, dnia 30 stycznia 2008 r.

Pierwszym, ale i wystarczającym dniem do zachowania terminu do dowiedzenia się o niewątpliwym złożeniu oświadczenia woli o skorzystaniu z prawa odkupu nieruchomości był czwartek, dnia 31 stycznia 2008 r. Tego dnia zarząd pozwanej spółki mógł w swojej siedzibie zapoznać się z treścią korespondencji, po jej odebraniu z poczty na podstawie „awizo”. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem doktryny popartym bogatym orzecznictwem, art. 61 § 1 zd. 1 k.c. przyjmuje teorię doręczenia oświadczenia woli z możliwością zapoznania się. Wynika to wprost z brzmienia przepisu: „Oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią”. Wbrew zatem twierdzeniom uzasadnienia wyroku II instancji, nie jest to żadna data łącząca się z przepisami o postępowaniu cywilnym, w których chodzi o uznanie doręczenia pisma procesowego w sytuacjach, gdy w zwykły sposób tego uczynić nie można. Takim celom służy powoływany art. 139 k.p.c., nazywany nawet przepisem „o niemożności doręczenia lub odmowie przyjęcia pisma sądowego”, inaczej określanego mianem „doręczenia zastępczego”. W przedmiotowej sprawie w ogóle nie chodzi o takie pismo i powoływanie się na cyt. orzeczenie SN z 1990 r. jest nieuprawnione. Wyjaśniał to już Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 28 lutego 2002 r. III CKN 1316/00 (niepubl.) i z dnia 20 stycznia 2004 r. II CK 358/02 (Wokanda 2004, nr 9, s. 6).

W sprawie niniejszej ma się do czynienia z zawiadomieniem o oświadczeniu woli strony umowy, co w uzasadnieniu Sądu II instancji się nawet przyznaje, ale nie ma powodu, aby art. 139 k.p.c. w ogóle brać pod uwagę. Gdyby pozwana spółka wytłumaczyła jakimiś racjonalnymi okolicznościami niemożliwość odebrania poczty w dniu 30 stycznia 2008 r. oraz niemożność odbierania poczty po otrzymaniu „awizo” w kolejnych roboczych dniach w siedzibie przedsiębiorcy, który w zwykłych okolicznościach funkcjonuje codziennie, to można by te okoliczności rozważać. Nic takiego nie nastąpiło. Z akt sprawy wynika, że w innych przypadkach korespondencja wskutek pozostawianego „awizo” była odbierana przez pozwanego następnego dnia, tym zaś razem dopiero piątego dnia (list na adres spółki) oraz po dwóch tygodniach (na adres prezesa zarządu). W doktrynie jednoznacznie się stwierdza, że poza szczególnymi przypadkami, np. przebywania adresata

w szpitalu, doręczenie listu w miejscu zamieszkania lub w innym miejscu normalnej, stałej aktywności adresata traktuje się jako spełnienie przesłanek z art. 61 k.c.

W okolicznościach sprawy, do których należy świadomość i wiedza pozwanej, poparta uprzednią akceptacją terminu zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości na gminę przez prezesa pozwanej spółki, znała ona stanowisko powódki i mogła się spodziewać otrzymania przez pocztę potwierdzenia wykonania prawa odkupu nieruchomości. Dlatego uznać należy, że w świetle tych wszystkich okoliczności dochowane zostały warunki prawne, zarówno samego jednostronnego oświadczenia woli o wykonaniu prawa odkupu, złożonego notarialnie, jak i poinformowania o tym kupującego, nieobecnego przy składaniu samego oświadczenia (art. 61 § 1 i art. 593 § 1 zd. 1 i 2 k.c.). Orzecznictwo Sądu Najwyższego jest pod tym względem jednoznacznie opowiadające się za takim, racjonalnym rozumieniem art. 61 k.c., przyjmując nawet słusznie, że jeżeli oświadczenie zostało doręczone stronie w sposób, który umożliwia powzięcie wiadomości o treści oświadczenia, to było ono skutecznie złożone nawet wtedy, gdy jest niewątpliwe, że faktycznie adresat z oświadczeniem się nie zapoznał (orz. SN z dnia 16 marca 1995 r. I PRN 2/95, OSNP 1995, nr 10, poz. 229; orz. SN z dnia 9 grudnia 1999 r. I PKN 430/99, OSNAP 2001, nr 9, poz. 309). Należy więc uznać, że przesłanki określone w art. 61 § 1 zd. 1 k.c. są spełnione, jeśli oświadczenie woli, skierowane do adresata, będącego przedsiębiorcą zostanie mu przekazane pocztą na adres siedziby, przez co albo będzie się mógł zapoznać z jego treścią najpóźniej w następnym dniu roboczym, albo, jeśli z jakiegóż przyczyny bezpośrednio doręczenie było niemożliwe, w pierwszym dniu roboczym, w którym przesyłka mogła zostać odebrana na podstawie zawiadomienia pocztowego (tzw. awizo). Z powyższych względów stanowisko Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie nie może zostać utrzymane. W tej sytuacji, nie mają znaczenia w konkretnej sprawie zarzuty skargi, odnoszące się do sposobu (ustnego, telefonicznego, pisemnego itd.) zawiadomienia o złożeniu oświadczenia o wykonaniu prawa odkupu. Powódka, jako sprzedawca wykonujący prawo odkupu przesała listownie odpisy aktu notarialnego ze złożonym oświadczeniem. Spełnia to najsurowsze wymagania odnośnie do formy przekazania informacji o jednostronnym oświadczeniu woli

skierowanym do pozwanej spółki, jako kupującym, zobowiązanym następnie do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości, wykonania którego to obowiązku dotyczy powództwo w niniejszej sprawie (zob. uchwała 7 sędziów SN z dnia 20 lutego 1967 r. III CZP 88/66, OSN 1967, nr 12, poz. 224; wyrok SN z dnia 30 maja 2000 r. IV CKN 898/00, OSN 2000, nr 12, poz. 224).

Mając na względzie powyższą analizę prawną, dokonaną w oparciu o ustalony stan faktyczny oraz brak zarzutów skargi kasacyjnej odnoszących się do naruszenia przepisów postępowania, Sąd Najwyższy rozstrzygnął sprawę na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c., orzekając także na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c. o kosztach postępowania przed Sądem II instancji i o kosztach postępowania kasacyjnego.