



Sygn. akt II CSK 24/09

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 9 czerwca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa K.M. i A.M.

przeciwko R.K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 9 czerwca 2009 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 7 sierpnia 2008 r., sygn. akt [...],

- 1) uchyla zaskarżony wyrok w części uwzględniającej apelację powodów (pkt I ppkt 1 i 3) oraz orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt II) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego**
- 2) odrzuca skargę kasacyjną pozwanego w pozostałym zakresie.**

Uzasadnienie

W dniu 21 marca 2007 r. powodowie K.M. i jej mąż A.M. zawarli z pozwanym R.K. notarialną umowę przedwstępną, w której pozwany oświadczył, że zobowiązuje się sprzedać powodom należącą do niego nieruchomość nie zabudowaną, o obszarze około 3700 m<sup>2</sup>, położoną w miejscowości F., od drogi z B. do P. wzdłuż działki nr [...]/6 – po jej geodezyjnym wydzieleniu z działki nr [...]/7 (liczącej 2 ha 5486 m<sup>2</sup>) za cenę w kwocie 111.000 złotych. Powodowie zobowiązali się działkę tę kupić. Cenę nieruchomości strony ustaliły na 30 zł za m<sup>2</sup>. Cena końcowa (111.000 zł) mogła ulec korekcie w zależności od powierzchni wydzielonej działki. Strony postanowiły zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży po sporządzeniu mapy podziału, najpóźniej do dnia 21 sierpnia 2007 r. Z uwagi na to, że przedmiotem była nieruchomość rolna, umowa sprzedaży miała zostać zawarta pod warunkiem, że ani dzierżawca tej nieruchomości R.C., ani Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykonają prawa pierwokupu przewidzianego w art. 3 ust. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592 ze zm.). W następnej kolejności, w terminie wskazanym w umowie warunkowej, strony miały zawrzeć umowę przenoszącą własność.

Po podpisaniu umowy przedwstępnej pozwany zlecił przeprowadzenie podziału geodezyjnego działki nr [...]/7. W dniu 4 czerwca 2007 r. została zaewidencjonowana mapa sytuacyjna nieruchomości z projektem jej podziału na osiem działek, wśród których były m. in. działki oznaczone numerami [...]/8, [...]/9 i [...]/10 o powierzchni 3632 m<sup>2</sup>. Pomimo ponagleń ze strony powodów pozwany zrezygnował ze sprzedania im nieruchomości wydzielonej z działki nr [...]/7.

W tej sytuacji powodowie, po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa w postępowaniu przed Sądem I instancji, wnieśli „o zobowiązanie pozwanego R.K. do przeniesienia własności nieruchomości położonej w miejscowości F., dla której Sąd Rejonowy w Ł. prowadzi księgę wieczystą KW nr [...], nie zabudowanej, stanowiącej działki nr [...]/8, [...]/9 oraz [...]/10 zawierające łącznie obszar 3632 m<sup>2</sup> - na rzecz małżonków M. pod warunkiem, że dzierżawca R.C. lub Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu przewidzianego w art. 3 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz zobowiązanie się do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości

określonej powyżej w terminie 30 dni liczonych od upływu ustawowych terminów przewidzianych na wykonanie prawa pierwokupu przez dzierżawcę R.C. lub Agencję Nieruchomości Rolnych”.

Swoje żądania powodowie wywodzili z umowy przedwstępnej. Pozwany domagał się oddalenia powództwa.

Sąd Okręgowy w Ł. wyrokiem z dnia 6 marca 2008 r. powództwo oddalił, ponieważ uznał, że żądanie powodów nie zmierza do realizacji umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej z dnia 21 marca 2007 r. Zwrócił uwagę, że pozwany zobowiązał się do sprzedaży nieruchomości i zawarcia w tym celu warunkowej umowy sprzedaży. Natomiast powodowie wystąpili o nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli o zobowiązaniu się do przeniesienia własności nieruchomości - bez oznaczenia tytułu tego rozporządzenia i świadczenia wzajemnego powodów. Takie oświadczenie, argumentował Sąd, prowadziłoby do nie odpłatnego przeniesienia własności nieruchomości i odpowiadało umowie darowizny, do zawarcia której pozwany się nie zobowiązywał. Sąd zaznaczył też, że zamieszczone w umowie przedwstępnej stwierdzenie: „w następnej kolejności w terminie wskazanym w umowie warunkowej zawarta zostanie umowa przenosząca własność” nie jest zobowiązaniem się pozwanego do zawarcia umowy rzeczowej, podlegającym realizacji w trybie art. 390 § 2 k.c. zwłaszcza, że termin przeniesienia własności strony miały dopiero określić w warunkowej umowie sprzedaży. Sąd I instancji wytknął również, że powództwo zawiera żądanie złożenia przez pozwanego oświadczenia woli o warunkowym przeniesieniu własności, a nie o warunkowej sprzedaży, co narusza zakaz z art.157 § 1 k.c. Ponadto, zdaniem Sądu Okręgowego, w umowie przedwstępnej nie został dostatecznie dookreślony przedmiot sprzedaży i nawet przeprowadzenie wykładni tej umowy w kierunku ustalenia zgodnej woli stron nie pozwala na przyjęcie, że treścią zobowiązania pozwanego była sprzedaż konkretnych działek wskazanych w pozwie.

Ostatecznie Sąd Okręgowy odmówił umowie z 21 marca 2007 r. waloru umowy przedwstępnej, a w konsekwencji stwierdził, że powodom nie przysługuje roszczenie z art. 390 § 2 k.c.

Sąd Apelacyjny rozpatrzył sprawę na skutek apelacji powodów. Powodowie – poza zarzutami, wnioskami dowodowymi i wnioskami apelacyjnymi – w swoim środku odwoławczym zamieścili również stwierdzenie, że dodatkowo precyzują żądanie w tym tylko zakresie, iż pozwany powinien zostać zobowiązany do sprzedaży opisanej nieruchomości za zapłatą ceny sprzedaży w kwocie 111.000 zł.

Wyrokiem z dnia 7 sierpnia 2008 r. Sąd II instancji zmienił orzeczenie Sądu Okręgowego i zobowiązał pozwanego R.K. do złożenia zgodnie z żądaniem powodów K. i A.M. następującego oświadczenia woli: „R.K. syn A. i M. sprzedaje niezabudowaną nieruchomość położoną w miejscowości F., dla której Sąd Rejonowy w Ł. prowadzi księgę wieczystą KW nr [...], składającą się z działek o nr [...]/8, [...]/9, [...]/10 o łącznej powierzchni 3632 m<sup>2</sup> – w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 21 marca 2007 r. zawartej przed notariuszem M.S., Rep. A nr – [...] – małżonkom K. M. i A.M./ za zapłatą tytułem ceny sprzedaży kwoty 111.000 (sto jedenaście tysięcy) złotych, pod warunkiem, że dzierżawca R.C. lub Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykonają prawa pierwokupu przewidzianego w art. 3 ust. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego Dz. U. Nr 64, poz. 592”. W pozostałym zakresie apelację oddalił.

Sąd Apelacyjny, odmiennie niż Sąd Okręgowy, ocenił, że umowa z 21 marca 2007 r. jest ważna, ponieważ zachowuje ogólne przesłanki wymagane dla czynności prawnej, zawiera w swojej treści istotne postanowienia umowy przyrzeczonej oraz oznacza termin, w którym umowa przyrzeczona ma zostać zawarta. Sąd II instancji uznał, że przedmiot sprzedaży, określony w § 2b umowy jako działka o powierzchni około 3700 m<sup>2</sup> utworzona z podzielenia działki nr [...]/7, położona w miejscowości F., od drogi z B. do P. wzdłuż działki nr [...]/6, nie zabudowana, o cenie wyliczonej po 30 zł za m<sup>2</sup> na 111.000 zł, z zastrzeżeniem, że cena ta może być skorygowana w zależności od powierzchni wydzielonej działki – został dostatecznie sprecyzowany. Potwierdza to fakt zlecenia przez pozwanego geodecie wydzielenia działek, które łącznie zbliżone są do tej powierzchni. Umowa przedwstępna określała również zamiar stron i cel umowy, którym nie była darowizna gruntu lecz jego sprzedaż za ustaloną cenę, co potwierdza – według Sądu Apelacyjnego – fakt wpłacenia przez powodów zadatku w kwocie 10.000 zł.

Sąd ten przyjął dalej, że umowa przyrzeczona – ze względu na wymagania zawarte w art. 3 ust. 1 i 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, miała być warunkową umową sprzedaży, a nie – jak uznał Sąd I instancji – warunkową umową przenoszącą własność nieruchomości. Sporna nieruchomość jest nieruchomością rolną, oddaną w dzierżawę, co powoduje, że prawo jej pierwokupu przysługuje dzierżawcy spełniającemu wymagania z art. 3 ust. 1 powołanej ustawy, a wypadku nie wykonania przez niego tego prawa – przechodzi ono na Agencję Nieruchomości Rolnych (art. 3 ust. 4 ustawy). W takim wypadku najpierw powinna zostać zawarta umowa sprzedaży (obligacyjna) opatrzona warunkiem, że dzierżawca i Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykonają prawa pierwokupu. Dopiero gdy uprawnione podmioty nie skorzystają z tego prawa, może nastąpić przeniesienie własności nieruchomości. Swoje stanowisko Sąd Apelacyjny poparł przytoczeniem postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2005 r. (V CK 249/2005, nie publ.).

Konkludując Sąd II instancji przyjął, że pozwany uchyła się od zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn od niego zależnych, wobec czego powodowie mają prawo dochodzić zawarcia tej umowy. Sąd zaznaczył, że zgłoszone przez powodów żądanie było co najmniej nieprecyzyjne, ponieważ dotyczyło nakazania pozwanemu złożenia oświadczenia woli, zobowiązującego do przeniesienia własności bez wskazania tytułu rozporządzenia i świadczenia wzajemnego powodów, jednak wątpliwości w tym zakresie powinny zostać usunięte w trybie przewidzianym w art. 130 k.p.c. Należało wezwać powodów do sprecyzowania powództwa przez wskazanie, jakiej treści oświadczenie woli pozwanego ma być zastąpione wyrokiem sądowym. Żądanie pozwu rozbiegało się bowiem częściowo z jego uzasadnieniem, nie odpowiadało do końca treści umowy przedwstępnej, na której zostało oparte i nie zawierało wszystkich niezbędnych składników do dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej - pomimo istnienia ważnej umowy przedwstępnej, uprawniającej powodów do żądania realizacji jej postanowień.

Ostatecznie Sąd Apelacyjny przyjął, że zachodzą podstawy do zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnił powództwo w takiej części, w jakiej żądanie powodów znajdowało uzasadnienie w treści umowy przedwstępnej, a w pozostałym

zakresie (żądania złożenia oświadczenia zobowiązującego do przeniesienia własności nieruchomości) oddalił apelację.

Powyższy wyrok pozwany zaskarżył skargą kasacyjną opartą na obu podstawach z art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. Podniósł zarzut naruszenia art. 383 k.p.c. w związku z art. 385 k.p.c. przez przyjęcie, że dopuszczalna była zmiana powództwa w postępowaniu apelacyjnym oraz zarzut naruszenia art. 65 k.c., art. 389 k.c. i art. 390 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, iż umowa przedwstępna precyzowała przedmiot sprzedaży

We wnioskach skarżący domagał się uchylenia w całości zaskarżonego wyroku i rozstrzygnięcia co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie przekazania sprawy do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedmiotem powództwa o zobowiązanie strony przeciwnej do złożenia oświadczenia woli jest stwierdzenie przez sąd istnienia po stronie pozwanego obowiązku skierowania do powoda określonej treści oświadczenia woli. Orzeczenie sądu stwierdzające taki obowiązek ma charakter konstytutywny – nie tylko stwierdza jakiej treści wolę pozwany ma obowiązek ujawnić, ale także zastępuje go w realizacji tego obowiązku, poprzez wprowadzoną w art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. fikcję prawną, że zobowiązany złożył oświadczenie o treści wynikającej z prawomocnego orzeczenia. Regułą jest, że orzeczenie sądu, przewidziane w art. 64 k.c., zastępuje tylko oświadczenie woli pozwanego. Od reguły tej są jednak wyjątki. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w mającej moc zasady prawnej uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 7 stycznia 1967 r. (III CZP 32/66, OSNCP 1968/12/199), jest tak m. in. w wypadku, kiedy obowiązek złożenia oświadczenia wynika z umowy przedwstępnej czyniącej zadość wymaganiom, w szczególności co do formy, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej. Artykuł 390 § 2 k.c. przyznaje wówczas stronom umowy przedwstępnej prawo dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej, a wydane orzeczenie uwzględniające powództwo zastępuje nie tylko oświadczenie strony pozwanej, ale stwierdza i zastępuje umowę przyrzeczoną. Podobnie dzieje się kiedy sąd uwzględnia powództwo w całości.

(por. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2002 r., II CKN 930/00, nie publ.).

Oczywiste jest zatem, że sentencja rozstrzygnięcia zapadłego w tego rodzaju sprawie musi zawierać dokładną treść oświadczenia woli, w którego złożeniu orzeczenie zastępuje pozwanego lub treść umowy, której zawarcie stwierdza. Ustalenie właściwej treści umowy przyrzeczonej dokonywane jest przez sąd w oparciu o odpowiednie postanowienia umowy przedwstępnej. W razie potrzeby sąd 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 (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 stycznia 2008 r., II CSK 414/07, nie publ.).

Prawo do dochodzenia zawarcia umowy realizowane jest w drodze procesu, co oznacza, że strony podporządkować się muszą regułom wyznaczającym ten tryb postępowania. Należy do nich zasada dyspozycyjności, która zakłada swobodę strony w wyborze sposobu realizacji przysługujących jej praw podmiotowych i związanie sądu tym wyborem, wyrażające się ujętym w art. 321 § 1 k.p.c. zakazem orzekania przez sąd o czymś innym niż żądała strona, jak też zakazem wykraczania ponad zgłoszone przez nią żądanie (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 2008 r., III CZP 76/08, Biul. SN 2008/8/7). Procesowym wyrazem decyzji strony o tym, jakiej ochrony swoich praw oczekuje od sądu jest wykonanie przewidzianego w art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. obowiązku zawarcia w pozwie dokładnie określonego żądania. W sprawie, w której strona – na podstawie art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. – domaga się złożenia przez pozwanego oświadczenia woli, kreującego zarazem umowę przyrzeczoną, żądanie musi obejmować treść oświadczenia, jakiego powód oczekuje i domaga się od pozwanego. Tak sformułowane żądanie wyznacza zakres rozpoznania sprawy przez sąd. Możliwość korygowania żądania w trybie przewidzianym w art. 130 § 1 k.p.c. jest bardzo ograniczona, wiązać się może tylko z oczywistymi brakami dotyczącymi dokładności żądania (np. w zakresie nie podania okresu, za jaki powód domaga się

odsetek, czy nie sprecyzowania treści oświadczenia, do którego złożenia pozwany ma być zobowiązany), nie może jednak prowadzić do ingerencji w merytoryczną treść powództwa, nawet jeśli zachodzą ewidentne sprzeczności pomiędzy żądaniem a dokumentami mającymi je uzasadnić (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 1995 r., II CZ 8/85, nie publ.).

Artykuł 321 § 1 k.p.c. ogranicza swobodę orzekania sądu jedynie poprzez oznaczenie granic zewnętrznych żądania, których nie może przekroczyć rozstrzygając spór. Możliwe, a nawet konieczne jest natomiast rozważenie przez sąd, czy zgłoszone żądanie nie jest uzasadnione w mniejszym zakresie, niż domaga się powód. W każdym wypadku niezbędnym będzie jednak rozważenie, czy ów „mniejszy zakres” mieści się w granicach wytoczonego powództwa.

Odpowiednikiem art. 321 § 1 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym jest art. 378 k.p.c., zobowiązujący sąd drugiej instancji do rozpoznania sprawy w granicach apelacji, przy uwzględnieniu w granicach zaskarżenia nieważności postępowania (wykładnię tego przepisu zawiera uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008, III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55). Swobodę wprowadzania w postępowaniu apelacyjnym zmian do rozpatrywanego żądania wyznacza art. 383 k.p.c., zakazujący rozszerzenia na tym etapie żądań, a także wystąpienia z nowymi roszczeniami.

Sąd Apelacyjny zaznaczył w uzasadnieniu wyroku, że powodowie dopiero w apelacji sprecyzowali, iż w treści oświadczenia, jakiego domagali się od pozwanego, ujęte powinno być także świadczenie wzajemne powodów w postaci zapłaty ceny sprzedaży. W rzeczywistości dopiero w apelacji znalazło się również żądanie, aby pozwany zobowiązany został do sprzedaży nieruchomości. Sąd Apelacyjny nie przeprowadził jednak oceny dokonanej przez powodów korekty żądania pod kątem jej dopuszczalności w świetle art. 383 k.p.c. Poprzestał na stwierdzeniu, że powództwo powinno zostać doprecyzowane w Sądzie I instancji w trybie przewidzianym w art. 130 § 1 k.p.c., ponieważ nie przystawało do treści umowy przedwstępnej, z której było wywodzone. Jak jednak wynika z wcześniejszych rozważań, art. 130 § 1 k.p.c. nie mógł służyć „poprawianiu” merytorycznej treści zgłoszonego żądania. Ponadto, gdyby nawet podzielić rozumowanie Sądu Apelacyjnego, stwierdzenie braku należycie określonego



żądania nie usprawiedliwiało pominięcia oceny, czy określenie ostatecznego kształtu powództwa na poziomie postępowania apelacyjnego pozostaje w zgodzie z zakazem zawartym w art. 383 k.p.c. oraz czy nie spowodowało nierozpoznania przez Sąd I instancji istoty sporu, skoro orzekał on o innym roszczeniu niż to, które – zdaniem Sądu II instancji - powinno być przedmiotem orzekania.

Nie może bowiem budzić wątpliwości, że żądanie złożenia warunkowego oświadczenia o zobowiązaniu się do przeniesienia własności nieruchomości zawiera odmienną treść w stosunku do oświadczenia, że pozwany zobowiązuje się do sprzedaży (warunkowej) nieruchomości za zapłatą ceny sprzedaży w kwocie 111.000 zł.

Zmiany tej Sąd Apelacyjny nie rozważył w oparciu o kryteria z art. 383 k.p.c., mimo wątpliwości podniesionych w tym zakresie przez pozwanego.

Konieczność przeprowadzenia tej oceny nie wyczerpuje jednak całości problemów. Ewentualnie stwierdzenie, że dokonana zmiana żądania nie była dopuszczalna, nie doprowadzi – jak uważa skarżący – do oddalenia apelacji bez konieczności rozpoznawania podniesionych w niej zarzutów i argumentów. Spowoduje natomiast potrzebę rozważenia w granicach apelacji, zasadności powództwa w kształcie rozpoznanym przez Sąd I instancji.

Z przytoczonych względów konieczne stało się uchylenie zaskarżonego wyroku z uwagi na zasadność zarzutów wywodzonych z podstawy proceduralnej i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi II instancji na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.

Natomiast zarzuty zgłoszone w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego nie są trafne.

Wykładnia treści umowy przedwstępnej przeprowadzona przez Sąd Apelacyjny nie narusza reguł z art. 65 § 2 k.c. Ustalenia przedmiotu umowy przyrzeczonej Sąd dokonał z uwzględnieniem nie tylko brzmienia umowy, ale także poparł analizą zachowania pozwanego bezpośrednio po zawarciu tej umowy. Już samo oznaczenie w umowie szczegółów lokalizacji działki, która nie została jeszcze wydzielona z większej nieruchomości, poprzez wskazanie jej położenia wobec uchwytnych i sprawdzalnych punktów odniesienia oraz określenie jej cech

(niezabudowana) i powierzchni umożliwiło wyznaczenie tej działki w terenie. Wszelkie wątpliwości usuwa jednak podjęcie przez pozwanego czynności związanych z uzgodnionym w umowie przedwstępnej geodezyjnym wydzieleniem tej nieruchomości, przy czym kwestia, czy nieruchomość wskazana w umowie stanowić będzie geodezyjną jedność, czy złożą się na nią więcej działek nie może podważyć wniosków płynących z faktu wydzielenia 3 działek w miejscu i o łącznym obszarze odpowiadającym uzgodnieniom z umowy przedwstępnej. Sąd Najwyższy zajmował już stanowisko w podobnej kwestii (por. wyrok z dnia 24 września 2003 r., III CKN 493/01, nie publ.), wypowiadając się za dopuszczalnością zawarcia ważnej i nadającej się do realizacji w drodze powództwa umowy przedwstępnej, dotyczącej nieruchomości nie mającej ściśle wytyczonych granic, wchodzącej w skład większej jednostki geodezyjnej. W orzeczeniu tym zwrócono uwagę, że konieczne jest jedynie, żeby w umowie przedwstępnej nieruchomość została dostatecznie zindywidualizowana, tak aby wiadomo było, co stanowić ma przedmiot sprzedaży w umowie przyrzeczonej. Stanowisko to akceptuje Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego uzasadnia art. 398<sup>21</sup> w zw. z art. 391 § 1 i art. 108 § 2 k.p.c.