



Sygn. akt I CSK 239/09

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa A. B. i A. B.

przeciwko J. O., M. S. i K. K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 21 stycznia 2010 r.,

skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 17 czerwca 2008 r., sygn. akt VI ACa (...),

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 7 grudnia 2006 r. oddalił powództwo A. B. i A. B., którzy domagali się zobowiązania J. O., M. S. i K. K. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na nich własności nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił, że strony zawarły dnia 17 stycznia 2000 r. umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego, na podstawie której pozwane zobowiązały się sprzedać powodom najpóźniej do dnia 31 grudnia 2015 r. nieruchomość rolną, którą miały odzyskać od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa jako spadkobierczynie jej dawnego właściciela M. B. Umowa określała cenę i stanowiła, że na jej poczet zostanie zaliczona cena wykupu nieruchomości w kwocie uzgodnionej z Agencją, którą to kwotę powodowie mieli uiścić w imieniu pozwanych. Agencja zawiadomiła pełnomocnika pozwanych o możliwości wykupu rzeczonyj nieruchomości o powierzchni 638 ha oraz m.in. o obowiązku wpłaty zadatku w wysokości 5% ceny sprzedaży oraz zabezpieczenia niespłaconej kwoty, o czym pełnomocnik pozwanych poinformował powodów. Agencja nie zaakceptowała propozycji przedstawionych przez powodów ze względu na ich zadłużenie wobec Agencji i innych wierzycieli. Powodowie nie dokonali żadnych wpłat, natomiast zaproponowali podwyższenie ceny i nowe warunki płatności. Pozwane nie wyraziły na to zgody, a ich pełnomocnik dnia 8 stycznia 2001 r. złożył powodom na piśmie oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej ze względu na wprowadzenie w błąd co do ceny nieruchomości oraz na sytuację finansową powodów. Dnia 17 maja 2001 r. pozwane nabyły od Agencji rzeczonyj nieruchomość. Małżonkowie D. i A. W. wnieśli zadatek w wysokości 5% ceny sprzedaży i dokonali zabezpieczeń żądanych przez Agencję, a następnie wydzierżawili od pozwanych na 30 lat rzeczonyj nieruchomość, na której prowadzą gospodarstwo ogrodnicze.

Sąd Okręgowy uznał, że odstąpienie pozwanych od umowy przedwstępnej było uzasadnione ze względu na sytuację finansową powodów.

Powodowie wnieśli apelację od wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 17 czerwca 2008 r. oddalił apelację i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że w niniejszej sprawie problem sprowadza się nie do odstąpienia od umowy przedwstępnej, ale do zasadności uchylenia się od zawarcia

umowy przyrzeczonej. Tymczasem umowa przedwstępna przewidywała zawarcie bezwarunkowej umowy przyrzeczonej w sytuacji, gdy art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 września 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przyznaje Agencji prawo pierwokupu w razie odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie pięciu lat od daty nabycia nieruchomości. Umowa przedwstępna, niezawierająca takiego warunku, jest nieważna (art. 599 § 2 k.c.).

Powodowie w skardze kasacyjnej zarzucili naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 ze zm.) i art. 599 § 2 k.c., art. 3 ust. 1, 4 i 7 oraz art. 9 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592 ze zm.) i art. 65, art. 389, art. 390 § 1 i 2 k.c., a także przepisów postępowania, mianowicie art. 233 § 1, art. 126 § 1 pkt 3 i art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przede wszystkim trzeba zauważyć, że zachowanie powodów świadczy o uchyleniu się przez nich, a nie przez pozwanych, od zawarcia umowy przyrzeczonej. Powodowie, mimo dwukrotnego wezwania ich do realizacji umowy i uiszczenia zapłaty za nieruchomość na rzecz Agencji, odmawiali i proponowali w zamian renegezację umowy przedwstępnej. W konsekwencji należy uznać, że to powodowie uchylili się od wykonania ciążących na nich obowiązków z umowy przedwstępnej. Pozwani powinni jednak zachować procedurę określoną w art. 491 k.c., aby mogli skorzystać z prawa odstąpienia od umowy wzajemnej. Ponieważ tego nie uczynili, zatem oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało złożone bez podstawy prawnej.

Trzeba z kolei rozważyć, czy umowa przedwstępna jest ważna. Podstawowy związany z tym problem dotyczy tego, czy ta umowa powinna zawierać warunkowe prawo nabycia nieruchomości zgodnie z art. 29 ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Przepis ten stanowi, że Agencji przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie pięciu lat od nabycia tej nieruchomości od Agencji. Zgodnie z art. 389 § 1 k.c., umowa przedwstępna powinna określać *essentialia negotii* umowy przyrzeczonej. W rozważanym przypadku z mocy prawa elementami przedmiotowo istotnymi umowy jest ustawowe prawo pierwokupu nieruchomości zastrzeżone dla Agencji na warunkach określonych w art. 29 ust. 4 ustawy o

gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Choć w typowej sytuacji warunek (jako element podmiotowo istotny treści czynności prawnej) należy do *accidentalium negotii*, to jednak, gdy wynika wprost z ustawy (warunek prawny), a jego niezachowanie powoduje bezwzględną nieważność umowy, należy uznać go za element przedmiotowo istotny. Z art. 599 § 2 k.c. wynika wyraźnie, że nieważna jest umowa sprzedaży dokonana bezwarunkowo wtedy, gdy ustawowe prawo przysługuje Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego z mocy ustawy. Teoretycznie można rozważać dwa możliwe sposoby interpretacji tego przepisu. Zgodnie z pierwszym, odwołującym się do wykładni literalnej art. 599 § 2 k.c. oraz do jego szczególnego charakteru, rzeczony przepis dotyczy wyłącznie umowy sprzedaży, a nie umowy przedwstępnej. Zgodnie z drugim sposobem interpretacji, warunek prawny, jako element przedmiotowo istotny, zgodnie z wymogiem dotyczącym treści umowy przedwstępnej według art. 389 k.c., musi w tej umowie znaleźć się pod rygorem jej bezwzględnej nieważności. Sąd Najwyższy w niniejszym składzie przychylił się do takiej właśnie interpretacji art. 599 § 2 k.c. Za jej przyjęciem przemawia przede wszystkim to, że w konsekwencji, gdyby umowa przedwstępna bez warunku prawa pierwokupu została zrealizowana, to wówczas zawarto by bezwzględnie nieważną umowę przyrzeczoną. W szczególności do zawarcia takiej umowy doprowadziłoby orzeczenie wydane na podstawie art. 390 § 2 k.c. Prawo nie może zatem dopuszczać umowy przedwstępnej w takim kształcie, który sankcjonowałby powstawanie w rezultacie jej realizacji umowy nieważnej. Należy zatem stwierdzić, że zawarta przez strony umowa przedwstępna była bezwzględnie nieważna. Gdyby zaś nawet opowiedzieć się za pierwszą z rozważanych interpretacji art. 599 § 2 k.c., iż rzeczony warunek nie musiał być zamieszczony w umowie przedwstępnej, a dopiero powinien znaleźć się w umowie przyrzeczonej, to trzeba by stwierdzić, że w takiej sytuacji, mimo zachowania tożsamości formy obu umów, żadnej ze stron umowy przedwstępnej nie przysługiwałoby prawo domagania się zawarcia umowy przyrzeczonej. Co najwyżej można by rozważać w takim wypadku istnienie między stronami umowy przedwstępnej o skutku słabszym, który nie upoważnia do dochodzenia przed sądem zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie ma przy tym znaczenia podnoszona w skardze kasacyjnej okoliczność, że powodowie dochodzą zawarcia umowy przyrzeczonej już po upływie okresu, w ciągu którego Agencji przysługuje ustawowe prawo pierwokupu. W postępowaniu o wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli w kontekście umowy przedwstępnej bada się bowiem samą treść tej umowy i abstrakcyjną możliwość dochodzenia jej zawarcia, a nie

faktyczną i konkretną możliwość w danej sytuacji. Umowę przedwstępną, w kontekście tego, czy jest ona umową o skutku silniejszym, słabszym, czy też bezwzględnie nieważną, należy bowiem oceniać w odniesieniu do chwili jej zawarcia, a nie chwili dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej, jak tego chce skarżący w skardze kasacyjnej.

Nie jest zasadny także kolejny zarzut sformułowany w skardze kasacyjnej, że Sąd Apelacyjny nie odniósł się do kwestii ważności rozważanej umowy w kontekście art. 3 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, który modyfikuje prawo pierwokupu przysługujące Agencji Nieruchomości Rolnych (która zastąpiła Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa). Skarżący ponownie odwołuje się do tego, że umowa przedwstępna co do jej ważności powinna być badana według chwili dochodzenia z niej roszczeń, a nie według chwili jej zawarcia. Ponieważ Sąd Apelacyjny trafnie ustalił, że umowa przedwstępna w tej sprawie była bezwzględnie nieważna, to nie było potrzeby analizowania, czy stała się ona ważna w konsekwencji zmiany stanu prawnego.

Kolejny zarzut sformułowany w skardze kasacyjnej dotyczy argumentu podniesionego przez Sąd Apelacyjny, że dochodzone roszczenie jest przedwczesne, ponieważ strony umowy przedwstępnej określiły w niej termin jej realizacji na dzień 31 grudnia 2015 r. Należy w związku z tym podkreślić, że strony posłużyły się tą datą jako terminem, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona. Z analizy umowy przedwstępnej wynika jednak, że był to termin maksymalny, natomiast strony godziły się, że będzie to pierwszy możliwy termin, gdy tylko pozwani uzyskają nieruchomość od Agencji. Mimo jednak trafności rozważanego zarzutu skargi kasacyjnej trzeba stwierdzić, że nie podważa on rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Skoro bowiem umowa przedwstępna była bezwzględnie nieważna, to nie można dochodzić zawarcia na jej podstawie umowy ostatecznej.

Ostatni z podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów dotyczy argumentu Sądu Apelacyjnego co do nieprawidłowej treści zgłoszonego przez powodów żądania, które nie odpowiada ich ewentualnemu prawu wynikającemu z umowy przedwstępnej. Należy w związku z tym podkreślić, że skoro przy silniejszym skutku umowy przedwstępnej w istocie nie jest potrzebne składanie oświadczenia o zawarciu umowy przyrzeczonej przez drugą stronę, ponieważ orzeczenie sądu zastępuje takie oświadczenie, to braku pewności co do kształtu treści oświadczenia woli, które ma być złożone, świadczy o tym,

że treść umowy przedwstępnej nie jest na tyle precyzyjna, aby mogła wyrzeźcić skutek silniejszy. W szczególności roszczenie dochodzone przez powodów nie odpowiada roszczeniu wynikającemu z zawartej między stronami umowy przedwstępnej. Skarżący twierdzi, że brak precyzji dochodzonego roszczenia wynika stąd, że po zawarciu umowy przedwstępnej weszły w życie bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, które mają wpływ na treść ewentualnej umowy ostatecznej, jaka ma być zawarta. Jest to rzeczywiście interesujący problem teoretyczny, jednakże jego rozważanie jest w niniejszej sprawie zbędne, skoro umowa przedwstępna, jak wykazano, była bezwzględnie nieważna już w chwili jej zawarcia (albo co najwyżej można ją uznać za umowę o skutku słabszym, co też nie uzasadnia dochodzenia takiego roszczenia, jak w niniejszej sprawie), późniejsza zatem zmiana regulacji prawnej pozostaje bez znaczenia.

Zarzuty naruszenia przepisów postępowania zostały w skardze kasacyjnej podniesione niejako „przy okazji” zarzutów naruszenia prawa materialnego. Poza tym są one niedopuszczalne jako dotyczące oceny dowodów (zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.) bądź też odnoszą się do przepisów, których naruszenie przez sąd w ogóle nie było możliwe (zarzuty naruszenia art. 126 § 1 pkt 3 i art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c., które dotyczą ogólnej treści pisma procesowego i pozwu).

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w sentencji.