



Sygn. akt IV CSK 534/10

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 20 maja 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z powództwa Joanny T. i Józefa T.  
przeciwko Powiatowi T. reprezentowanemu przez Starostę Powiatu T.  
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 20 maja 2011 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 30 kwietnia 2010 r.,

- 1. oddała skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Małżonkowie Józef i Joanna T. wnieśli o zobowiązanie Powiatu T. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na ich rzecz za cenę 1 500 000 zł własności nieruchomości położonych w G. bliżej oznaczonych w pozwie.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2006 r. oddalił powództwo. Ustalił, że nieruchomości oznaczone numerami 67/38, 70/3, 70/4, 67/40, 68/1 i 67/26 są własnością Powiatu T. W dniu 6 marca 2002 r. Rada Powiatu podjęła uchwałę wyrażającą zgodę na zbycie w drodze przetargu tych nieruchomości. Cena ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego wynosiła 2 558 000 zł. Dwa razy ogłoszono przetarg na sprzedaż tych nieruchomości, ale nie sprzedano ich z powodu braku chętnych. Dnia 21 czerwca 2002 r. Zarząd Powiatu wydał zaproszenie do wzięcia udziału w rokowaniach dotyczących zbycia rzeczonych nieruchomości. Pismem z dnia 7 czerwca 2004 r. powodowie wyrazili zainteresowanie ofertą sprzedaży nieruchomości, a pismem z dnia 17 czerwca 2004 r. Józef T. złożył ofertę zakupu za cenę 1 200 000 zł. Strony prowadziły dalsze negocjacje i w dniu 30 lipca 2004 r. ustaliły, że cena nie może być niższa niż 1 500 000 zł. Na kolejnym spotkaniu sprecyzowano, że pierwsza rata wynosząca 50% ceny zostanie zapłacona po podpisaniu aktu notarialnego, natomiast druga będzie płatna do dnia 30 sierpnia 2005 r. Dnia 2 września 2004 r. został sporządzony protokół uzgodnień w sprawie nabycia przez powodów rzeczonych nieruchomości. Rada Powiatu uchwałą z dnia 10 września 2004 r. wyraziła zgodę na sprzedaż powodom nieruchomości na warunkach określonych w protokole uzgodnień. Kilka dni później do Starosty Powiatu zgłosił się Wójt Gminy L. i poinformował go, że zakupem rzeczonych nieruchomości jest zainteresowana Gmina L. W dniu 20 września 2004 r. Gmina L. złożyła pisemną ofertę zakupu nieruchomości za cenę 1 550 000 zł płatną jednorazowo. Rada Powiatu uchwałą z dnia 24 września 2004 r. uchyliła uchwałę z dnia 10 września 2004 r., a uchwałą z dnia 28 grudnia 2004 r. wyraziła zgodę na sprzedaż rzeczonych nieruchomości Gminie L.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo jako niezasadne. Wskazał, że po upływie terminu 6 miesięcy określonego w art. 39 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze

zm.; dalej „u.g.n.”) sprzedaż nieruchomości bez przeprowadzenia przetargu była niedopuszczalna.

Powodowie wnieśli apelację od wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 19 grudnia 2006 r. oddalił apelację, stwierdzając, że powodowie nie nabyli roszczenia o złożenie przez pozwanego oświadczenia o sprzedaży nieruchomości.

Powodowie wnieśli skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego.

Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 17 lipca 2007 r. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Apelacyjnego do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego. Podkreślił, że protokół uzgodnień między stronami w sprawie nabycia przez powodów własności rzeczonych nieruchomości został sporządzony na podstawie art. 39 ust. 2 u.g.n., który w tym czasie nie zawierał żadnych ograniczeń czasowych co do możliwości zbycia nieruchomości w drodze rokowań po przeprowadzeniu dwóch przetargów, które nie wyłoniły nabywcy. Zgodnie zaś z art. 28 ust. 3 u.g.n., zarówno protokół z przeprowadzonego przetargu, jak i protokół z rokowań przy zbyciu nieruchomości w drodze bezprzetargowej, stanowią podstawę zawarcia umowy i źródło roszczenia o zawarcie umowy. Zastosowanie art. 39 ust. 2 u.g.n. w późniejszym brzmieniu naruszałoby zasadę *lex retro non agit*.

Sąd Apelacyjny po ponownym rozpoznaniu sprawy wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2010 r. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten sposób, że zobowiązał pozwanego do złożenia oświadczenia woli w sprawie sprzedaży powodom za kwotę 1 500 000 zł nieruchomości położonych w G., w skład których wchodzi zabudowane działki nr 67/38, 70/3, 70/4 i niezabudowane działki nr 67/40, 68/1, 67/26, w punkcie 2 w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 45 500 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, a w punkcie 3 w ten sposób, że nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego kwotę 38 300 zł tytułem kosztów sądowych oraz zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 240 000 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, kasacyjnego i o wznowienie postępowania. Podkreślił, że stanowisko prawne wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego jest wiążące, zgodnie z art. 398<sup>20</sup> k.p.c. Przyjąć zatem należy, że powodom przysługuje

roszczenie o zawarcie umowy zgodnej z treścią określoną w protokole uzgodnień.

Pozwany w skardze kasacyjnej zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 13 ust. 4 u.g.n. i art. 48 ust. 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592 ze zm.) przez ich niezastosowanie oraz art. 64 k.c. w związku z art. 28 ust. 3 u.g.n. przez ich niewłaściwe zastosowanie, a także przepisów postępowania, mianowicie art. 217 w związku z art. 236 i art. 391 § 1 oraz art. 382 w związku z art. 328 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 13 ust. 4 u.g.n., sprzedaż, zamiana, darowizna lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a także wnoszenie tych nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek, wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Przede wszystkim należy podkreślić, że w toku postępowania w niniejszej sprawie nie prowadzono żadnych ustaleń w kwestii, czy jedna z nieruchomości objętych żądaniem pozwu jest wpisana do rejestru zabytków. Sformułowanie takiego zarzutu dopiero w postępowaniu kasacyjnym pozostaje zatem w kolizji z art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. Należy poza tym podkreślić, że na tle art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 13 ust. 4 u.g.n. może powstać problem ważności umowy zawartej bez wymaganej zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków, podczas gdy w niniejszej sprawie taka umowa nie była zawarta, natomiast został wydany prawomocny wyrok Sądu Apelacyjnego, który uwzględnił powództwo wytoczone na podstawie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c. Sankcja nieważności przewidziana w art. 58 § 1 k.c. odnosi się zaś do czynności prawnej, a nie do prawomocnego wyroku sądu uwzględniającego rozważane powództwo.

Według art. 48 ust. 3 ustawy o samorządzie powiatowym, jeżeli czynność prawna może spowodować powstanie zobowiązań majątkowych, do jej skuteczności potrzebna jest kontrasygnata skarbnika powiatu lub osoby przez niego upoważnionej. Gdy chodzi o zasadność zarzutu naruszenia art. 58 § 1 k.c. w związku z powołanym przepisem, aktualne są przedstawione wyżej uwagi

dotyczące zarzutu naruszenia art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 13 ust. 4 u.g.n. Ponadto rozważany przepis w ogóle nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie, ponieważ dotyczy powstawania „zobowiązań majątkowych” powiatów, podczas gdy zbycie przez powiat nieruchomości nie powoduje powstania po jego stronie żadnych zobowiązań majątkowych, ale przysporzenie w postaci zapłaty przez kontrahenta ceny wynikającej ze sprzedaży.

W konsekwencji należy przyjąć, że nietrafne są podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 13 ust. 4 u.g.n. i art. 48 ust. 3 ustawy o samorządzie powiatowym oraz art. 64 k.c. w związku z art. 28 ust. 3 u.g.n., stosownie do którego protokół z przeprowadzonego przetargu oraz protokół z rokowań przy zbyciu w drodze bezprzetargowej stanowią podstawę do zawarcia umowy.

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia art. 217, 236 i 382 k.p.c. są niedopuszczalne jako dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c.). Natomiast zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów bądź zawiera tak oczywiste braki, które uniemożliwiają kontrolę kasacyjną (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83, z dnia 8 października 1997 r., I CKN 312/97, niepubl., z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, niepubl., z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 11862/00, niepubl., z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, niepubl., z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 121/01, niepubl., z dnia 9 marca 2006 r., I CSK 147/05, niepubl.). Takich zaś zarzutów z pewnością nie można postawić zaskarżonemu wyrokowi Sądu Apelacyjnego.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. orzekł, jak w sentencji.