



Sygn. akt IV CNP 21/12

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 13 grudnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

w sprawie ze skargi pozwanego  
o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku  
Sądu Okręgowego  
z dnia 12 stycznia 2010 r., w sprawie z powództwa A. K. i R. W.  
przeciwko J. A.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 13 grudnia 2012 r.,

**oddala skargę.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 26 czerwca 2009 r. Sąd Rejonowy zasądził od J. A. na rzecz A. K., M. K. i R. W. kwoty po 13.627,84 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2007 r., oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu. W motywach rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 9 sierpnia 1981 r. poprzednik prawny powodów, S. K. i pozwany zawarli, w zwykłej formie pisemnej, umowę sprzedaży nieruchomości o powierzchni 1,57 ha za cenę 14.000 zł. Z umowy wynikało, że zbywca w każdej chwili, na prośbę kupującego, zawrze umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego, a w przypadku odmowy zapłaci nabywcy trzykrotność pobranej ceny, to jest 42.000 zł. Cena została zapłacona, a nieruchomość wydana. Pismem z dnia 4 czerwca 2007 r. A. K. zwrócił się do J. A. o zawarcie, do dnia 30 czerwca 2007 r., umowy w formie aktu notarialnego lub zwrócenie trzykrotności uiszczonej przez ojca ceny. Do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego nie doszło ponieważ J. A. domagał się dopłaty. Następnie J. A. wystąpił z powództwem o wydanie nieruchomości i Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 6 lutego 2008 r. usunął A. K. z nieruchomości. Do wydania gruntu doszło w marcu 2008 r. Dokonując oceny poczynionych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska pozwanego, że zawarta w dniu 9 sierpnia 1981 r. umowa była ważną umową przedwstępną i wynikające z niej roszczenia uległy przedawnieniu. Łącząc pozwanego z poprzednikiem prawnym powodów umowę Sąd zakwalifikował jako umowę o przeniesienie posiadania w zamian za cenę 14.000 zł. W tym zakresie umowa została wykonana, pozostały niewykonane obowiązki określone w jej § 4 i § 5, to jest obowiązek zawarcia umowy w formie aktu notarialnego i obowiązek zwrotu wielokrotności ceny, wymagalny w wypadku odmowy dokonania tej czynności. Na skutek powództwa o wydanie gruntu, obowiązek zapłaty uzgodnionej kwoty, to jest 42.000 zł, stał się niewątpliwie wymagalny. Powodowie w pozwie domagali się zasądzenia od pozwanego takiej kwoty, zgłaszając jednocześnie, na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., żądanie waloryzacji ceny. Żądanie to Sąd uwzględnił wskazując, że umówiona wielokrotność podlegającej zwrotowi ceny nominalnie odpowiadałby kwocie 4,20 zł, podczas gdy według aktualnych cen nieruchomości uiszczona cena odpowiadałby kwocie 17.719,02 zł. Związanie żądaniem pozwu prowadziło jednak

do przyjęcia, iż na rzecz każdego z powodów przypada kwota 14.000 zł. Kwotę tę Sąd, uwzględniając zgłoszony przez pozwanego zarzut potrącenia, pomniejszył w odniesieniu do każdego z powodów o 372,16 zł z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w okresie od 30 czerwca 2007 r. do 25 marca 2008 r. i z tytułu pobranych w 2007 r. pożytków. Ostatecznie Sąd zasądził na rzecz każdego z powodów kwoty po 13.627,84 zł z ustawowymi odsetkami od 1 lipca 2007 r., oddalając powództwo w pozostałej części.

Na skutek apelacji pozwanego Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 12 stycznia 2010 r. zmienił zaskarżony wyrok w części uwzględniającej powództwo w ten sposób, że zamiast kwot po 13.627,84 zł zasądzonych na rzecz A. K., M. K. i R. W., zasądził od J. A. na rzecz A. K. i R. W. solidarnie kwotę 17.719,02 zł z ustawowymi odsetkami od 12 kwietnia 2008 r., zmienił rozstrzygnięcie o kosztach procesu i kosztach sądowych i oddalił w pozostałej części apelację pozwanego.

Sąd Okręgowy nie podzielił poglądu skarżącego, że umowa z dnia 9 sierpnia 1981 r. była umową przedwstępną i w związku z tym wynikające z takiej umowy roszczenia uległy przedawnieniu. Nie podzielił też stanowiska Sądu pierwszej instancji co do charakteru umowy, o odpłatne przeniesienie posiadania; umowę ocenił jako definitywną umowę przeniesienia własności nieruchomości. Umowa taka, wobec niezachowania formy aktu notarialnego, była nieważna zarówno w odniesieniu do przeniesienia własności jak i wszystkich jej dalszych postanowień. Stąd też żądanie powodów zasługiwało na uwzględnienie jedynie w zakresie zwrotu ceny uiszczonej w chwili zawarcia umowy, po jej zwaloryzowaniu do wysokości 17.719,02 zł. Tę przeto kwotę Sąd, zmieniając zaskarżony wyrok zasądził, wobec śmierci M. K., na rzecz pozostałych powodów, solidarnie, nie uwzględniając jednocześnie zgłoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia.

Wyrok Sądu Okręgowego, w części oddalającej apelację, pozwany zaskarżył skargą złożoną w trybie art. 424<sup>1</sup> §1 k.p.c. Opierając skargę na podstawie naruszenia prawa materialnego skarżący wskazał, że wyrok jest niezgodny z art. 390 § 3 w związku z art. 389 § 2 k.c. Z treści skargi wynika, że ocenie skarżącego

dochodzone przez powodów, wynika z nieważnej, z powodu niezachowania formy aktu notarialnego, umowy kupna sprzedaży nieruchomości roszczenie, uległo przedawnieniu z upływem roku od dnia, w którym umowa miała być zawarta, a więc z dniem 31 stycznia 2007 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje :

Skarga jest nieuzasadniona. Analiza kwestionowanego wyroku, w aspekcie postawionych zarzutów, nie uzasadnia wniosku, że w rezultacie wydania tego orzeczenia doszło do naruszenia prawa uzasadniającego przyjęcie kwalifikowanej, przewidzianej w art. 424<sup>1</sup> § 1 k.c., jego niezgodności z prawem.

Nie ma uzasadnionych podstaw, aby podważyć stanowisko Sądu Okręgowego, iż zawarta w dniu 9 sierpnia 1981 r. umowa, była umową przeniesienia własności nieruchomości. Zawarta bez zachowania formy aktu notarialnego, była przeto umową nieważną. Cena uiszczona w wykonaniu takiej umowy, stanowiąc świadczenie nienależne (*condictio sine causa* – art. 410 § 2 k.c.) podlegała zwrotowi. Jednocześnie cena jako świadczenie pieniężne, wobec istnienia przesłanek do zastosowania przewidzianej w art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. waloryzacji, podlegała zwrotowi według wysokości ustalonej przez sąd.

Nieważna z powodu niezachowania formy aktu notarialnego definitywna umowa przeniesienia własności nieruchomości nie może być jednocześnie kwalifikowana jako zawarta w zwykłej formie pisemnej umowa przedwstępna. Jeżeli bowiem dokonując wykładni umowy (art. 65 k.c.) sąd ustalił, że zamiarem stron było zawarcie konkretnej umowy nazwanej, ze skutkiem rozporządzającym, to nie było możliwe równoczesne ustalenie, że jednocześnie strony zawarły umowę inną. Ponadto, nieważność umowy przeniesienia własności nieruchomości z powodu braku formy szczególnej nie upoważnia do dokonania konwersji takiej umowy, w sposób proponowany przez skarżącego, na ważną umowę przedwstępną przeniesienia własności.

Wykładnia zawartej w formie pisemnej umowy, z której wynika zamiar stron przeniesienia własności nieruchomości, może doprowadzić do wniosku, że strony zawarły umowę przedwstępną, w której świadczeniem jest zawarcie umowy definitywnej przeniesienia własności nieruchomości. Zawarta w takiej formie umowa

przedwstępna jest ważna, uprawnionemu nie przysługuje jedynie roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, które mógłby realizować na drodze sądowej. W takiej natomiast sytuacji przysługuje mu przewidziane w art. 390 § 1 k.c. roszczenie odszkodowawcze, którego termin przedawnienia określa § 3 art. 390 k.c.

Kwalifikując łączącą strony umowę jako umowę przedwstępną i powołując się na naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 390 § 3 k.c., skarżący pomija, że wynikający z tego przepisu termin przedawnienia roszczenia odszkodowawczego, może mieć zastosowanie tylko wówczas gdy umowa przedwstępna jest ważna. Umowa, o którą chodziło, została zawarta w dniu 9 sierpnia 1981 r. Przy założeniu więc, że była to umowa przedwstępna, jej ważność należy oceniać według stanu prawnego obowiązującego w dacie jej zawarcia. Z brzmienia wówczas obowiązującego art. 389 k.c. wynikało, że umowa przedwstępna, dla jej ważności, powinna była określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej oraz termin, w ciągu którego ma być ona zawarta. Umowa, o którą w sprawie chodziło nie zawierała terminu, w ciągu którego umowa przyrzeczona miała być zawarta.

Badając zasadność skargi o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia Sąd Najwyższy związany jest przytoczonymi w skardze jej podstawami i wskazanym przez skarżącego przepisem prawa, z którym, zdaniem skarżącego, wyrok jest niezgodny. W okolicznościach sprawy nie było podstaw do stwierdzenia niezgodności wyroku Sądu Okręgowego z art. 389 § 2 i art. 390 § 3 k.p.c.

Z przedstawionych przeto przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 424 <sup>11</sup>§ 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.