



Sygn. akt IV CSK 600/12

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 24 kwietnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa "M." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z  
siedzibą w S.  
przeciwko Gminie Miasta U.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 24 kwietnia 2013 r.,  
skargi kasacyjnej strony powodowej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] i  
z dnia 18 kwietnia 2012 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i  
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego w S. oddalającego powództwo o zapłatę kwoty 7.082,217 zł tytułem zwrotu ceny nabycia nieruchomości.

Sąd Apelacyjny zaaprobował ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji i przyjął je za własne. Ustalił, że powodowa spółka kupiła od pozwanej w drodze przetargu ograniczonego cztery działki położone w U., z których działki nr 139/2 i 140/3 znajdują się na terenie o funkcji 10UZ tj. funkcji podstawowej określonej jako zabudowa uzdrowskowa z usługami zdrowia, a działki nr 139/1 i 140/2 na terenie o funkcji podstawowej 02LS – tereny leśne, bez ustalonej funkcji uzupełniającej i z wykluczoną funkcją inną, niż tereny leśne, dla której ustanowiony jest zakaz zabudowy, a teren określony jest jako ogólnodostępny publiczny z dopuszczalną gospodarką leśną. W ogłoszeniu o przetargu i w protokole przetargu, wśród informacji dotyczących przeznaczenia i dopuszczalnego sposobu zagospodarowania działek, nie było informacji o określeniu terenu, na którym znajdowały się działki nr 139/1 i 140/2, jako teren ogólnodostępny z dopuszczalną gospodarką leśną, natomiast była informacja, że dodatkowe informacje można uzyskać w Urzędzie Miasta U. i w przygotowanej tam dokumentacji dostępny był plan zagospodarowania przestrzennego z pełnym opisem. W wyniku treści opinii prawnej kwestionującej poprawność przygotowania przetargu powódka pismem z dnia 27 lipca 2009 r., powołując się na art. 84 § 1 i 2 k.c., złożyła pisemne oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej, w którym wskazała, że przystąpiła do przetargu i umowy sprzedaży kierując się treścią niezgodnych z prawdą informacji zawartych w zaświadczeniach organów Gminy odnośnie do przeznaczenia działek leśnych.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że powódka składając oświadczenie woli o nabyciu nieruchomości działała pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej. Przeciwnie do Sądu pierwszej instancji uznał jednak, że był to błąd obiektywnie istotny, polegający na mylnym wyobrażeniu o możliwości wyłącznego korzystania z nieruchomości, która to możliwość stanowi

istotę prawa własności oraz wywołany przez pozwaną, bowiem wbrew treści § 13 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 7, poz. 2108 ze zm.) w zw. z art. 35 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 6551 ze zm.) pominęła ona okoliczność, że część nieruchomości ma pełnić funkcję ogólnodostępną i publiczną. W konsekwencji Sąd drugiej instancji przyjął, że istnieją podstawy do uznania, że umowa sprzedaży nieruchomości jest nieważna w wyniku uchylenia się przez powoda od skutków oświadczenia woli zgodnie z treścią art. 84 k.c. i 88 k.c., niemniej nie ma podstaw do uwzględnienia powództwa z uwagi na jego przedwcześnieść. Wyraził pogląd, że celem roszczeń dochodzonych w związku z nieważnością umowy wzajemnej jest przywrócenie równowagi zachwianej nieuzasadnionym przejściem wartości z jednego majątku do drugiego (art. 496 k.c. w zw. z art. 497 k.c.) stosownie do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Cel ten jest realizowany z jednej strony poprzez prawo żądania zwrotu świadczenia, a z drugiej strony przez prawo zatrzymania z tym, że nie ma ono zastosowania do sytuacji, w której jedno ze świadczeń wzajemnych nie nadaje się do zwrotu, a zatem gdy świadczenie nabywcy nieruchomości polega na złożeniu oświadczenia woli i wydaniu nieruchomości (art. 535 k.c.). W sprawie niniejszej, dotyczącej wyłącznie zwrotu ceny, nie ma zatem możliwości przywrócenia stanu równowagi majątkowej stron nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości. Skutek taki mógłby być osiągnięty jedynie wtedy, gdyby powód wystąpił jednocześnie z żądaniem stwierdzenia nieważności umowy i żądaniem zwrotu ceny, bo tylko wtedy uwzględnienie powództwa prowadziłoby do zwrotu świadczeń nienależnych i gwarantowałoby pozwanej zwrot świadczenia wzajemnego.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach kasacyjnych (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.) powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzuciła: - naruszenie art. 88 § 1 k.c. poprzez jego błędną interpretację i uznanie, że dla osiągnięcia skutków rzeczowych w zakresie przejścia własności nieruchomości powrotnie na pozwaną wskutek uchylenia się przez

powódkę od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w zakresie spornej umowy sprzedaży nieruchomości, konieczne jest wyrażenie dodatkowego oświadczenia woli o skutku rzeczowym, - art. 410 § 1 k.c. w zw. z art. 405 k.c. polegające na ich niezastosowaniu. W ramach podstawy drugiej wskazała na naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 189 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Art. 328 § 2 k.p.c. poprzez art. 391 § 1 k.p.c. ma odpowiednie zastosowanie w postępowaniu apelacyjnym, co oznacza, że wprawdzie uzasadnienie orzeczenia sądu odwoławczego nie musi zawierać wszystkich elementów uzasadnienia wyroku sądu pierwszej instancji, niemniej sąd ten obowiązany jest zamieścić w uzasadnieniu takie elementy, które ze względu na treść apelacji i zakres rozpoznania, są potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z 6 lipca 2011 r., I CSK 67/11, nie publ. oraz orzecznictwo przytoczone w jego uzasadnieniu). Odnosi się to również do elementu wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa zwłaszcza, gdy sąd drugiej instancji przyjmuje odmienną koncepcję prawną od wyrażonej w zaskarżonym orzeczeniu. Lapidarne w tym zakresie uzasadnienie Sądu Apelacyjnego nie zawiera wskazania podstawy prawnej rozstrzygnięcia oraz wywodów prawnych uzasadniających, w oparciu o analizę stosownych przepisów, przyjętego poglądu prawnego, jak również nie wyjaśnia jakie znaczenie dla rozstrzygnięcia miały przytoczone przepisy art. 496 k.c. w zw. z art. 497 k.c. oraz 535 k.c. W konsekwencji, wyrażony pogląd prawny, aczkolwiek czytelny, nie został umotywowany poprzez wyjaśnienie sposobu wykładni przepisów i ich zastosowania, co uzasadnia ocenę sporządzenia uzasadnienia z naruszeniem art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Odniesienie się do zarzutu naruszenia art. 189 k.p.c. wymaga uprzedniego omówienia zarzutów prawa materialnego. Konieczna również jest uwaga, że ustalenie, iż umowa jest dotknięta wadą oświadczenia woli (błąd) jest ustaleniem faktycznym nie podlegającym kontroli kasacyjnej w ramach podstawy określonej w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c., wobec czego Sąd Najwyższy jest związany pozytywnym ustaleniem Sądu drugiej instancji, że powódka zawierając przedmiotową umowę

złożyła oświadczenie woli o nabyciu nieruchomości pod wpływem błędu (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.).

Istota rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie sprowadza się do zagadnienia prawnego, czy skuteczne uchylenie się od oświadczenia woli z powodu błędu co do treści umowy sprzedaży nieruchomości (art. 84 i 86 k.c.) powoduje w zakresie powrotnego przeniesienia prawa własności skutki jedynie obligacyjne, czy również rzeczowe. Problem ten budzi wątpliwości w doktrynie, natomiast brak jest stanowiska judykatury odnoszącego się bezpośrednio do tej kwestii.

Zgodnie z art. 535 k.c. skutkiem zawarcia umowy sprzedaży jest zobowiązanie się sprzedawcy do przeniesienia własności rzeczy oraz zobowiązanie kupującego do zapłaty ceny, a zatem przepis ten reguluje tylko skutki obligacyjne. Ważność umowy zależy wyłącznie od zgodnych oświadczeń woli, a wydanie rzeczy, czy zapłata ceny są zdarzeniami będącymi przejawami jej wykonania. Istota prawna przeniesienia własności nieruchomości (art. 155 § 1 k.c.) wyraża się w tym, że umowa wywiera podwójny skutek obligacyjny i rzeczowy, a zatem umowa zobowiązująca przenosi jednocześnie własność na nabywcę. Jak wskazał Sąd Najwyższy, konstrukcja przeniesienia własności została pozostawiona w obrębie zobowiązań w takim zakresie, w jakim stanowiąca podstawę skutku rzeczowego umowa zobowiązująca do przeniesienia własności podlega ocenie na podstawie przepisów dotyczących stosunków obligacyjnych (uchwała z dnia 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94, OSNCP 1995/7-8/159).

W dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego był rozważany wpływ jednostronnych oświadczeń woli o odstąpieniu od umowy, odwołaniu darowizny i rozwiązaniu umowy na dalszy jej byt i skutki, jakie te oświadczenia wywierają w zakresie przejścia prawa własności. Wyrażany był w zasadzie jednolity pogląd, zgodnie z którym odstąpienie od umowy sprzedaży nieruchomości oraz rzeczy ruchomej od umowy sprzedaży użytkowania wieczystego, rozwiązanie umowy sprzedaży nieruchomości, oświadczenie o odwołaniu darowizny wywierają jedynie skutek obligacyjny, nie powodując powrotnego automatycznego przejścia własności na zbywcę, a zatem konieczne jest złożenie przez strony odpowiedniego oświadczenia (uchwała pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 28 września 1979 r., III CZP 15/79, OSNCP 1980, nr. 4, poz. 63, uchwały składu siedmiu sędziów Sądu

Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/6, OSNCP 1968, nr 12, poz. 199, z dnia 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94, OSNC 1995, nr. 3, poz. 42, uchwały z dnia 17 listopada 1993 r., III CZP 156/93, OSNC 1994, nr. 6, poz. 128, z dnia 27 kwietnia 1994 r., III CZP 60/94, „Biuletyn SN” 1994, nr 4, s.16, w wyrokach z dnia 18 października 1995 r., I CRN 152/95, Prok. i Pr. – wkł 1996/2-3/46, z dnia 14 grudnia 2011 r., III CSK 260/11, OSNC 2012/6/77, Biul. SN 2012/1/10). W odniesieniu do oświadczeń o odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości lub o odwołaniu darowizny stanowisko to było podyktowane tym, że biorąc pod uwagę treść art. 155 § 1 k.c., zastrzeżenie budzi, by jednostronne oświadczenie osoby nie będącej właścicielem stwarzało skuteczną podstawę dla przejścia na nią prawa własności, a nadto poglądem, że wywołanie przez takie oświadczenie tylko skutków obligacyjnych służy bezpieczeństwu obrotu. Odmienne stanowisko zostało wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2012 r., I CSK 296/11 (OSNC 2012/7-8/91), w którego uzasadnieniu stwierdzono, że odrębności ustawy z dnia 23 lutego 2012 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. 2012, Nr. 199, poz. 1175) uzasadniają tezę, iż odstąpienie przez syndyka od umowy sprzedaży nieruchomości pociąga za sobą skutki zarówno obligacyjne, jak i rzeczowe. Skutek rzeczowy został przyjęty także w wyroku z dnia 28 maja 1973 r., III CRN 118/73 (OSNCP 1974, nr. 5, poz. 93) i uchwale z dnia 4 lipca 1997 r., III CZP 31/97 (OSNC 1998, nr. 1, poz. 2) odnośnie do rozwiązania umowy dożywocia, w uchwale z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 9/93 (OSNC 1993, nr. 12, poz. 215) odnośnie do rozwiązania umowy przekazania gospodarstwa rolnego i w uchwale z dnia 27 lutego 2003 r., III CZP 80 (OSNC 2003/11/141) odnośnie do odstąpienia od umowy sprzedaży rzeczy ruchomej.

Dominujący pogląd Sądu Najwyższego o jedynie obligacyjnych skutkach wskazanych wyżej czynności prawnych jednostronnych, nie przesądza o trafności takiego samego stanowiska w odniesieniu do skutków oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z powodu błędu co do treści umowy sprzedaży nieruchomości.

Błąd istotny co do treści czynności prawnej (art. 84 § 1 k.p.c.) jest wadą oświadczenia woli powodującą względną nieważność czynności prawnej. Oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z powodu

błędu ma charakter prawa podmiotowego kształtującego co oznacza, że jego wykonanie kształtuje stosunki pomiędzy stronami prowadząc do przekształcenia nieważności względnej czynności prawnej w nieważność bezwzględną. Sankcja nieważności bezwzględnej oznacza, że czynność nie wywołuje żadnych skutków prawnych w sferze cywilnoprawnej, a stan ten ma charakter definitywny, nie podlegający konwalidacji. Możliwość skorzystania z uprawnienia do uchylenia się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia zależy wyłącznie od składającego oświadczenie o uchyleniu, a skutek wywołany jego złożeniem następuje *ex lege*. Dla unieważnienia czynności prawnej z omawianej przyczyny nie jest zatem konieczne orzeczenie sądu, a w wypadku kwestionowania skuteczności uchylenia przez adresata oświadczenia w powództwie o świadczenie lub ustalenie, wyrok sądu ma charakter deklaracyjny. Utrwalone jest także stanowisko, że rozstrzygnięcie o nieważności może nastąpić zarówno w oddzielnym postępowaniu o ustalenie, jak i w każdym postępowaniu, w którym rozstrzygnięcie takie jest relewantne dla wyniku sprawy. Skutki prawne skutecznego wykonania oświadczenia o uchyleniu się z powodu błędu od skutków prawnych oświadczenia woli są tożsame zatem ze skutkami nieważności czynności prawnej z przyczyn określonych w art. 58 k.c. Oświadczenie woli jest konstytutywnym elementem czynności prawnej; określane jest jako uzewnętrzniiony przejaw woli podmiotu dokonującego czynności prawnej wywołania określonych skutków prawnych. Niezbędną część czynności prawnej, jaką jest umowa, stanowią zgodne oświadczenia woli jej stron. Nieważność oświadczenia woli w postaci błędu powoduje skutek *ex tunc*, a zatem niweczy stosunek zobowiązaniowy. Inaczej jednak, niż w wypadku oświadczeń o odstąpieniu od umowy sprzedaży, czy odwołaniu darowizny, powód zniweczenia tego stosunku nie leży w tym, że w toku wykonywania niewadliwej z punktu widzenia oświadczeń woli umowy upadła przyczyna jej zawarcia, bowiem przestał istnieć zgodny zamiar stron wskutek zajścia zdarzeń określonych ustawowo lub wolą stron. Powodem tym jest pierwotna wadliwość umowy odnosząca się do jej elementu konstytutywnego, jakim jest oświadczenie woli. Nieważne oświadczenie woli nie może wyrzucić żadnego skutku prawnego, a zatem w wypadku umowy sprzedaży nieruchomości, nie może doprowadzić do przeniesienia prawa jej własności. Ponadto skutek

rozporządzający umowy sprzedaży nieruchomości zależy od istnienia zobowiązania, w wykonaniu którego dochodzi do przesunięcia majątkowego. Złożenie oświadczenia o uchyleniu się od oświadczenia woli nabywcy lub zbywcy prowadzi do unicestwienia zobowiązania z mocy prawa, upadku skutku rozporządzającego i automatycznego powrotu własności do zbywcy bez potrzeby dokonywania odrębnego rozporządzenia. W konsekwencji stwierdzić należy, że skuteczne uchylenie się od skutków oświadczenia woli z powodu błędu co do treści umowy sprzedaży nieruchomości (art. 84 i 88 k.c.) wywołuje skutki obligacyjne i rzeczowe w zakresie przeniesienia własności.

Nie można zatem podzielić poglądu Sądu Apelacyjnego, że przywrócenie stanu równowagi majątkowej pomiędzy stronami jest możliwe w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu jedynie w wypadku, gdyby powód wystąpił z żądaniem o ustalenie nieważności i o zapłatę. Wskutek uchylenia się przez powódkę (nabywcę) od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli własność nieruchomości powróciła do pozwanej (zbywcy) bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń woli przez powódkę, a zatem brak równowagi majątkowej wyraża się w spełnieniu nienależnego świadczenia przez nabywcę. Podstawą prawną żądania zwrotu zapłaconej ceny jest art. 410 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 405 k.c., przy czym wzruszenie czynności prawnej rodzi (*condictio causa finita*) odpadnięcie podstawy prawnej. Kondykcja nieważności czynności prawnej (*condictio sine causa*) ma zastosowanie jedynie w wypadku nieważności bezwzględnej czynności prawnej, istniejącej z mocy prawa i branej pod uwagę z urzędu. Irrelevantna dla oceny przesłanek określonych w art. 410 k.c. jest kwestia, czy nieruchomość została wydana przez powódkę zbywcy, jako że nie ma obowiązku równoczesnego zwrotu świadczeń wzajemnych. Jedynie na marginesie można zauważyć, że korzystanie z cudzej nieruchomości może podlegać rozliczeniu na podstawie przepisów o rozliczeniach pomiędzy właścicielem a posiadaczem nieruchomości. Poza rozważaniami pozostaje również kwestia ujawnienia zbywcy jako właściciela w Dziale II księgi wieczystej. Ochronie interesu osoby nie wpisanej do księgi wieczystej służy powództwo przewidziane w art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r., nr. 124, poz. 1361 ze zm.). Zasadnie zatem skarżąca zarzuca naruszenie art. 410



§ 1 k.c. w zw. z art. 405 k.c. poprzez jego niezastosowanie z tym, że roszczenie niezasadnie wywodzi z kondycji nieważności czynności prawnej.

Żądanie zwrotu zapłaconej ceny bez jednoczesnego wydania nieruchomości lub złożenia oświadczenia o powrotnym przeniesieniu prawa własności nie powoduje obowiązku ustalenia nieważności umowy wyrokiem sądu. Jak wskazano wyżej, rozstrzygnięcie o nieważności może nastąpić zarówno w oddzielnym postępowaniu o ustalenie, jak i w każdym postępowaniu, w którym rozstrzygnięcie takie jest istotne dla wyniku sprawy, w tym również w sprawie o zwrot nienależnego świadczenia w postaci ceny zapłaconej w wykonaniu nieważnej umowy. Słusznie skarżąca kwestionuje pogląd, że posiada interes prawny do wniesienia powództwa o ustalenie (a nie jak w motywach zaskarżonego wyroku o stwierdzenie) nieważności umowy na podstawie art. 189 k.p.c., skoro może zaspokoić swoje prawa w drodze powództwa o świadczenie.

Brak było nadto podstaw do przywołania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku art. 496 k.c. w zw. z art. 497 k.c., które przyznają stronom nieważnej umowy wzajemnej prawo zatrzymania świadczenia do czasu zaofiarowania zwrotu świadczenia przez drugą stronę. W sprawie niniejszej pozwana na to prawo się nie powoływała, zaś powołanie tych przepisów w kontekście przywrócenia równowagi w majątkach stron, jest chybione.

Zważywszy na powyższe orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>15</sup> k.p.c.