



Sygn. akt II CSK 644/15

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 lipca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Jan Górowski

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa W. K.

przeciwko A. S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 21 lipca 2016 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 23 kwietnia 2015 r.,

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

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w K. uwzględniający powództwo o nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli o sprzedaży udziału  $\frac{1}{2}$  części w nieruchomości rolnej zabudowanej o powierzchni 16,0295 ha położonej w G., w skład której wchodzi działki nr 17, 104, 106/3, 110/17, 110/35, 1018, 1019, 1020 i 1021, dla której prowadzona jest oznaczona księga wieczysta, za cenę 100000 zł, która została już uiszczona, pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu, w ten sposób, że powództwo oddalił.

Ustalił, że w dniu 29 stycznia 2004 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży w terminie do dnia 31 grudnia 2011 r. udziału  $\frac{1}{2}$  części nieruchomości składającej się z działek numer 106/3, 17, 104, 110/4, 110/5, 110/16 o powierzchni 15,8164 ha za cenę 100.000 zł, która już została uiszczona. W następstwie podziału działek i zmian oznaczeń geodezyjnych, umowy zamiany z Gminą G. z dnia 23 stycznia 2004 r. uzyskały one oznaczenie 17, 104, 106/3, 110/7, 110/35, 1018, 1019, 1020 i 1021 o łącznej powierzchni 16,0295 ha. Wzmiankę o umowie zamiany wpisano do księgi wieczystej w dniu 28 stycznia 2004 r. a wpisu dokonano w dniu 12 lutego 2004 r. Pozwany nabył również działkę nr 1035, która została dołączona do księgi wieczystej nieruchomości. W dniu 3 października 2011 r. podarował swojemu synowi udział  $\frac{1}{4}$  części we własności przedmiotowej nieruchomości. Strony współpracowały w zakresie produkcji rolniczej do połowy 2008 r. i nieruchomość została kupiona przez pozwanego przy wsparciu finansowym powoda, a zawarcie umowy przedwstępnej stanowiło zabezpieczenie wierzytelności powoda z tytułu tej współpracy.

Sąd drugiej instancji rozważając zagadnienie, czy ważna jest umowa przedwstępna, w której nie zastrzeżono prawa pierwokupu przysługującego Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa z mocy art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (j.t. Dz. U. 2012 r., poz. 803), opowiedział się za stanowiskiem przyjmującym, że skoro prawo pierwokupu wynikające z ustawy jest elementem przedmiotowo istotnym umowy przyrzeczonej,

a jego niezachowanie powoduje bezwzględną jej nieważność (art. 599 § 2 k.c.), to zgodnie z art. 389 k.c. warunek ten musi być zawarty w umowie przedwstępnej pod rygorem jej nieważności. W rezultacie uznał umowę przedwstępną zawartą przez strony bez zastrzeżenia prawa pierwokupu za nieważną. Wskazał także, iż pierwokup jest konstrukcją mającą zastosowanie do umowy sprzedaży nieruchomości o skutku zobowiązującym, zaś treść uwzględnionego żądania może wskazywać, że w pierwszej kolejności, bez zobowiązania do przeniesienia własności Agencja miałaby skorzystać ewentualnie z prawa pierwokupu.

Jako kolejną przeszkodę w uwzględnieniu powództwa Sąd Apelacyjny wskazał powstanie w czasie obowiązywania umowy przedwstępnej ustawowego prawa pierwokupu na podstawie art. 166 k.c. na rzecz współwłaściciela nieruchomości. Powód nie wykazał, by umowa darowizny udziału w nieruchomości na rzecz syna pozwanego była umową pozorną lub bezskuteczną. Nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli z pominięciem prawa pierwokupu na rzecz współwłaściciela prowadziło do zawarcia nieważnej umowy przyrzeczonej.

W jego ocenie brak ponadto tożsamości przedmiotu umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej. W umowie przedwstępnej strony posłużyły się pojęciem nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym (art. 24 u.k.w.h.) opisując szereg działek i odwołując się jedynie do księgi wieczystej, co wskazuje, że objęte nią zostały wszystkie grunty objęte księgą wieczystą nr [...]. Wyłączenie poszczególnych działek z treści umowy przyrzeczonej pozostawałoby w sprzeczności z treścią umowy przedwstępnej, a nadto dopóki w jednej księdze wieczystej ujawnione są działki, z których tylko część byłaby objęta współwłasnością, wpis prawa powoda byłby niemożliwy; w pierwszej kolejności należałoby uregulować stan prawny księgi przez wyłączenie działek nie objętych umową i wpisanie do innej księgi wieczystej. Dodatkową trudność stanowi podział działki 110/14 objętej umową przedwstępną i działki nr 110/20, która nie była jej przedmiotem. Zgłoszenie przez powoda wniosku o dokonanie kolejnego podziału powinno być dokonane przed sądem pierwszej instancji a nadto wymaga uprzedniego zatwierdzenia w trybie administracyjnym, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego.

W skardze kasacyjnej od powyższego wyroku powód zarzucił naruszenie prawa materialnego tj. art. 389 § 1 w zw. z art. 599 § 2 i 596 k.c. oraz art. 81 ustawy o notariacie i art. 353<sup>1</sup> i 535 k.c., art. 16 ust. 2 pkt 2, 17, 20 ust. 1, 22 ust. 1, 2 i 3 oraz 29 w zw. z art. 11 u.k.w.h. oraz art. 166 § 1 k.c., art. 46 § 1 w zw. z 535 k.c. i 22 ust. 1, 2, 3 oraz 20 u.k.w.h., jak również naruszenie przepisów postępowania - art. 386 § 6 k.p.c. i art. 321 § 1 w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. Wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 386 § 6 k.p.c.; ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji uchylającym wyrok sądu pierwszej instancji, wiążą sąd drugiej instancji tylko wówczas, gdy wyrok ten nie został zaskarżony zażaleniem na podstawie art. 394 § 1<sup>1</sup> k.p.c. lub gdy zażalenie zostało przez Sąd Najwyższy oddalone. W razie uchylenia wyroku sądu drugiej instancji wskutek zażalenia, a taka sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie, zostaje on wyeliminowany z obrotu prawnego i tym samym zarówno oceny prawne, jak i wskazania co do dalszego postępowania zawarte w jego motywach stają się irrelewantne dla dalszego biegu postępowania. Nie może dojść do naruszenia art. 321 § 1 w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. w sposób wskazany przez skarżącego z tej przyczyny, że hipoteza wskazanych przepisów obejmuje jedynie przypadek, gdy sąd wyrokuje co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem albo zasądza ponad żądanie, natomiast nie dotyczy sytuacji w której powództwo zostało oddalone w całości, a zdaniem skarżącego mogło zostać uwzględnione w części.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowały się dwa nurty wykładni art. 389 § 1 k.c. co do skutku niezamieszczenia w umowie przedwstępnej ustawowego prawa pierwokupu. Zgodnie z pierwszym poglądem, warunek prawny jest elementem przedmiotowo istotnym umowy przyrzeczonej i musi być zawarty w umowie przedwstępnej pod rygorem jej bezwzględnej nieważności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2010 r., I CSK 239/09, nie publ.). Pogląd przeciwny, do którego przychyliła się Sąd Najwyższy w niniejszym składzie,

podkreśla, że art. 599 § 2 k.c. dotyczy wyłącznie umowy sprzedaży i nie ma zastosowania do umowy przedwstępnej, a więc brak w tej umowie zastrzeżenia prawa pierwokupu na rzecz Agencji nie powoduje nieważności umowy (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2009 r., V CSK 163/09, nie publ., z dnia 20 marca 2014 r., II CSK 292/13, OSNC 2015, nr 4, poz. 15).

Art. 389 § 1 k.c. stanowi, że umowa przedwstępna powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Gdy umową tą jest umowa sprzedaży nieruchomości elementy przedmiotowo istotne określa art. 535 k.c., który do ich kręgu nie zalicza prawa pierwokupu. Zgodnie z art. 597 § 1 k.c. rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedana tylko pod warunkiem, że uprawniony nie wykona prawa pierwokupu dotyczy tylko umowy sprzedaży. Prawo to zastrzeżone przez ustawę lub czynność prawną ma, co do zasady, charakter względny a jedynie w razie przysługiwania Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, jego pominięcie w umowie sprzedaży powoduje jej nieważność (art. 599 § 2 k.c.). Powstanie skutku prawnego umowy przyrzeczonej zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz tych podmiotów uzależnione jest zatem od treści tej umowy w zakresie zastrzeżenia ustawowego prawa pierwokupu. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego umowa przyrzeczona nie ma charakteru umowy przedwstępnej (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 1968 r., III CZP 23/68, OSNC 1969, nr 1, poz. 5). Brak podstaw do takiej wykładni art. 597 § 1 k.c., zgodnie z którą umowa przedwstępna sprzedaży rzeczy, której dotyczy prawo pierwokupu, musi zawierać warunek niewykonania przez uprawnionego prawa pierwokupu, bo skorzystanie z tego prawa nie jest uzależnione od zawarcia umowy przedwstępnej lecz umowy przyrzeczonej. Do zakresu przedmiotowo istotnych postanowień umowy przedwstępnej wchodzi jej elementy konieczne niezbędne do określenia świadczeń, które strony mają spełnić i powstania stosunku prawnego, a więc elementów, które poprzez oświadczenia woli wyznaczają treść czynności prawnej. Inne postanowienia, od których jedna lub obie strony uzależniają zawarcie umowy albo czynniki, które wynikają z obowiązującego systemu prawnego pozostają poza tym zakresem i jedynie wpływają na sposób wykonania tej umowy a nie na jej ważność.

Do nieważności umowy przedwstępnej mogłoby dojść jedynie wówczas, gdyby zgodnym zamiarem stron było zawarcie umowy przyrzeczonej bezwarunkowo mimo świadomości, że zobowiązanie takie dotyczy świadczenia niemożliwego w rozumieniu art. 387 § 1 k.c. W przeciwnym razie umowa przedwstępna jest ważna a strony są zobowiązane zamieszczenia w umowie przyrzeczonej postanowienia uzależniającego powstanie jej skutku od nieskorzystania przez uprawnionego z prawa pierwokupu. Prawo pierwokupu może być wykonane dopiero z chwilą zawarcia umowy przyrzeczonej zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, a więc brak powtórzenia w umowie przedwstępnej warunku prawnego, o którym mowa w art. 597 § 1 k.c. nie wpływa w żaden sposób na uprawnienie podmiotów, o których mowa w art. 599 § 2 k.c., jak i nie wpływa również na prawa i obowiązki stron umowy przedwstępnej.

W sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli z umowy przedwstępnej sąd ustala treść tej umowy nie tylko na podstawie postanowień w niej zawartych, ale również obowiązującego stanu prawnego i zasad współżycia społecznego. Zachowania stron, z uwzględnieniem obowiązującego stanu prawnego, określa dopiero umowa przyrzeczona, możliwe jest więc uwzględnienie w treści oświadczenia zastrzeżenia o prawie pierwokupu (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2009 r., V CSK 163/09 i z dnia 30 marca 2011 r., III CSK 171/10, nie publ.).

W przedmiotowej sprawie ustawowe prawo pierwokupu służyło z mocy art. 166 k.c. także współwłaścicielowi nieruchomości, który w okresie po zawarciu umowy przedwstępnej a przed terminem umowy przyrzeczonej w drodze umowy darowizny nabył udział  $\frac{1}{4}$  części prawa własności nieruchomości. Sąd Apelacyjny przyjmując, że nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli z pominięciem prawa pierwokupu na rzecz współwłaściciela prowadziłoby do zawarcia nieważnej umowy przyrzeczonej, pominął jednak treść art. 5, 9, 16 i 17 u.k.w.h.

Roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości z umowy przedwstępnej nie jest roszczeniem przyszłym, lecz istniejącym, którego realizacja może nastąpić w przyszłości i podlega ujawnieniu w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 2 zd. 1 u.k.w.h. Roszczenie z przedmiotowej umowy

zostało wpisane do księgi wieczystej nieruchomości. Art. 9 u.k.w.h. rozszerza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych na inne rozporządzenia prawami, niż wymienione w art. 5 u.k.w.h. oraz roszczenia wynikające z takich rozporządzeń, które mogą być ujawnione w księdze wieczystej na podstawie art. 16 u.k.w.h. W razie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym rękojmia chroni nabycie tych roszczeń na rzecz uprawnionego. Ujawnienie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości nie ogranicza właściciela w rozporządzaniu nią i nie stanowi przeszkody do przeniesienia jej własności na inną osobę, która jednak nabywa to prawo z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego i skutecznego względem niej roszczenia. Osoba, na rzecz której został dokonany wpis roszczenia o przeniesienie własności z umowy przedwstępnej, zachowuje swoje roszczenie i może go dochodzić na podstawie art. 17 u.k.w.h. w stosunku do aktualnego właściciela lub aktualnych współwłaścicieli nieruchomości wywodzących swoje prawo z nabycia dokonanego po ujawnieniu roszczenia w księdze wieczystej. Ograniczenie dotyczy praw nabytych przez czynność prawną, a więc niewątpliwie również w drodze umowy darowizny. Dokonanie tej czynności spowodowało *ex lege* powstanie prawa pierwokupu na rzecz współwłaściciela. Przyjąć jednak trzeba, że roszczenie o przeniesienie własności, wpisane do księgi wieczystej na podstawie art. 16 ust. 1 pkt 2 u.k.w.h. uzyskuje po jego ujawnieniu skuteczność względem praw nabytych przez współwłaściciela nieruchomości na podstawie umowy darowizny, w tym również prawa pierwokupu, który powstaje z mocy prawa, lecz jego źródło leży w tej umowie. Skoro taki współwłaściciel jest z mocy ustawy zobowiązany do zadośćuczynienia roszczeniu o przeniesienie własności, nie może powoływać się na prawo pierwokupu nieruchomości.

Odnosząc się do zagadnienia tożsamości przedmiotu umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej Sąd drugiej instancji przyjął, że zawierając umowę przedwstępną strony posłużyły się pojęciem nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym (art. 24 u.k.w.h.) i jej przedmiotem miały być wszystkie grunty objęte księgą wieczystą [...]. Jak wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie Sądu Najwyższego nie ma podstaw do wyróżniania i przeciwstawiania materialnoprawnego (art. 46 k.c.) i wieczystoksięgowego rozumienia nieruchomości

gruntowej (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CZP 9/09, OSN 2010, nr 1, poz. 4 i z dnia 9 grudnia 2010 r., III CZP 100/10, OSNC 2011, nr 6, poz. 70). Sąd nie wyjaśnił przy tym bliżej, czy zamiar stron dotyczył przeniesienia udziału w nieruchomości według jej stanu opisanego w dacie zawarcia umowy, czy też niezależnie od ewentualnych zmian jej stanu geodezyjnego i prawnego. Żądanie powoda odnosi się do stanu z daty zawarcia umowy, co koresponduje z opisem przedmiotu w umowie przedwstępnej. Na marginesie jedynie można wskazać, że zmiana oznaczenia geodezyjnego działek co do zasady pozostaje bez znaczenia, jako że nadanie działkom numerów geodezyjnych nie wywołuje skutków cywilnoprawnych. Zawarcie umowy zamiany dwóch działek z Gminą jest irrelewantne dla określenia przedmiotu umowy, bo należy przyjąć równoważność zamienianych działek gruntu, o ile umowa jest ważna (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 r., III CZP 8/13, OSNC 2013, nr 9, poz. 108). Nie może również umknąć uwadze, że umowa ta została zawarta przed sporządzeniem umowy przedwstępnej i fakt ten nie został ujawniony przez pozwanego. Zmiana powierzchni nieruchomości, w tym również przez kupno działki nr 110/35 i dołączenie jej do księgi wieczystej, została dokonana przez pozwanego mimo świadomości zawarcia umowy przedwstępnej o określonym przedmiocie. Umowa ta wystarczająco indywidualizuje przedmiot świadczeń stron i umożliwia we właściwy sposób jego identyfikację, mimo dokonanych przez zobowiązanego do złożenia oświadczenia zmian zarówno w jej obszarze, jak oznaczeniu geodezyjnym. Grunt objęty żądaniem może stać się nieruchomością, stanowiącą przedmiot obrotu cywilnoprawnego po skonkretyzowaniu jego przedmiotowego zakresu poprzez wydzielenie z otaczających gruntów. Sąd drugiej instancji nie odniósł się co do przeznaczenia gruntów i charakteru nieruchomości, zaś z treści księgi wieczystej wynika, że część z nich ma status działek rolnych, co w świetle przepisów Działu III Rozdziału 1 „podziały nieruchomości” ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774; dalej „u.g.n.”) może wyłączać obowiązek zasięgnięcia opinii właściwego organu administracyjnego, zwłaszcza wobec treści art. 92 ustawy. Art. 95 ust. 4 i 96 pkt 2 i 3 u.g.n. stanowią, nadto, że w razie realizacji roszczeń co do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub odrębnych ustaw

podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od ustaleń planu miejscowego i w razie, gdy orzeka o nim sąd, nie jest konieczne uzyskanie decyzji organu administracji zatwierdzającej podział. Również w przypadku, gdy podział polega na wydzieleniu działek gruntu wchodzących w skład nieruchomości nie jest wymagana decyzja zatwierdzająca podział.

Przyjęcie przez Sąd Apelacyjny odmiennego stanowiska prawnego nie pozwala na odparcie zarzutów prawa materialnego.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>15</sup> k.p.c.

jw

eb