



Sygn. akt II CSKP 111/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Marta Romańska

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Stowarzyszenia [...] w S.

przeciwko Gminie S.

z udziałem interwenienta ubocznego M. N.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 15 lipca 2021 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 20 marca 2019 r., sygn. akt I AGa [...],

1) oddala skargę kasacyjną;

**2) zasądza na rzecz pozwanej i interwenienta ubocznego
kwoty po 5400,- (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu
kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego w S., którym zostało oddalone powództwo o zobowiązanie pozwanej Gminy S. do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia z powodem na okres 9 lat i 11 miesięcy umowy dzierżawy nieruchomości położonej w S. o powierzchni 15 750 m².

Zaakceptowane przez Sąd drugiej instancji ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy pozwoliły na ustalenie, że w dniu 10 stycznia 2008 r. Stowarzyszenie (...) w S. „O.” zawarło z Gminą S. porozumienie, przedmiotem którego było określenie wzajemnych zobowiązań stron przy budowie targowiska na działce stanowiącej własność Gminy. Stowarzyszenie zobowiązało się do wybudowania targowiska w pełnym zakresie tj. prac projektowych, kosztorysów inwestorskich, robót budowlanych i pozwolenia na użytkowanie. Gmina zobowiązała się przekazać we władanie Stowarzyszenia część działki o powierzchni 15 750 m² z nieruchomości oznaczonej nr ew. 61/2 w celu wybudowania a następnie administrowania targowiskiem a nadto do rozebrania i wywieżenia spalonego zadaszenia targowiska oraz rozwiązania umów z podmiotami handlującymi przy ul. K.. Stowarzyszenie zobowiązało się do zabezpieczenia miejsc handlowych podmiotom, o których mowa w ust. 2. Gmina miała użyczyć działkę od dnia 1 marca 2008 r. do czasu zakończenia inwestycji, jednak nie dłużej niż na 3 lata przyjmując za zakończenie inwestycji uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Strony postanowiły, że Burmistrz Gminy działając na podstawie uchwały Rady Miejskiej Nr XVI (...) z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości na okres 9 lat i 11 miesięcy oraz odstąpienie od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy, wydzierżawi część działki umową, która będzie zawarta po zakończeniu inwestycji, zaś czynsz dzierżawny będzie ustalony według stawek określonych przez Burmistrza przy uwzględnieniu sposobu zagospodarowania terenu.

Gmina S. zastrzegła sobie prawo rozwiązania porozumienia w trybie natychmiastowym w przypadku a/ nie realizowania przez Stowarzyszenie inwestycji zgodnie z porozumieniem b/ używania przekazanego we władanie w sposób

sprzeczny z przeznaczeniem c/ oddania przedmiotu przekazanego we władanie osobom trzecim do używania.

Przed podpisaniem porozumienia odbywały się spotkania dotyczące odbudowy targowiska, na których omawiano sposób finansowania procesu odbudowy. Odbudowa miała być sfinansowana przez kupców ze środków własnych a Stowarzyszenie miało administrować targowiskiem.

W dniu 29 grudnia 2008 r. Gmina zawarła ze Stowarzyszeniem umowę użyczenia działki z przeznaczeniem na budowę targowiska miejskiego na czas oznaczony do czasu zakończenia odbudowy targowiska, nie dłużej, niż na okres 3 lat.

Stowarzyszenie zawierało z kupcami – inwestorami umowy o prowadzenie inwestycji, na podstawie których kupcy powierzali Stowarzyszeniu obowiązki inwestora zastępczego działającego w imieniu i na rzecz inwestora jako jego pełnomocnik. Inwestorzy pokrywali wszystkie koszty związane z budową pawilonów oraz części wspólnych bazaru.

W dniu 23 września 2011 r. decyzją Powiatowego (...) udzielono pozwolenia na użytkowanie odbudowanego Bazaru Miejskiego. W zarządzeniu z dnia 29 listopada 2011 r. Burmistrz przedstawił powyższą nieruchomość do oddania w dzierżawę na okres 9 lat i 11 miesięcy oraz ustalił stawki czynszu dzierżawnego.

W dniu 29 grudnia 2011 r. Rada Miejska w S. odstąpiła od pozytywnej opinii dalszego stosowania przez Burmistrza ulg lub zezwoleń w zapłacie czynszu dzierżawnego przez Stowarzyszenie i zarekomendowała stosowanie stawek czynszu za dzierżawę gruntów oddanych w trybie bezprzetargowym. Zarządzeniem z dnia 3 sierpnia 2012 r. Burmistrz przeznaczył do oddania w dzierżawę nieruchomość na rzecz osób, które poniosły nakłady na wybudowanie pawilonów handlowych lub następców prawnych tych osób.

W dniu 6 grudnia 2011 r. Gmina i Stowarzyszenie zawarły porozumienie, w myśl którego Gmina oświadczyła, że wydzierżawi w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej z dnia 29 grudnia 2007 r. oraz zarządzenie Burmistrza z dnia 29 listopada 2011 r. powyższą nieruchomość. Powód wezwał pozwaną Gminę do zawarcia umowy i przesłał jej projekt, zgodnie z którym powodowi jako dzierżawcy

przysługiwać miało prawo oddania przedmiotu umowy w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania jedynie na rzecz swoich członków. Ponownie wezwał pozwaną pismem z dnia 2 lipca 2012 r., która w odpowiedzi poinformowała, że w celu rozstrzygnięcia sprawy zostały podjęte kroki zmierzające do ustalenia właścicieli poniesionych nakładów na odbudowę bazaru. Ostatecznie w wyniku konfliktu ze Stowarzyszeniem umowa nie została zawarta.

W Stowarzyszeniu powstał konflikt z powodu niewywiązywania się przez niego z obowiązków i braku przejrzystości w procesie odbudowy. Nie wszyscy kupcy prowadzący działalność na terenie targowiska należą do Stowarzyszenia, część z nich odwołała pełnomocnictwo a część kupców, którzy wpłacili środki na odbudowę chciała mieć indywidualne umowy o dzierżawę.

Po udzieleniu pozwolenia na użytkowanie powód zaczął rozporządzać pawilonami przez zawieranie warunkowych umów sprzedaży z kupcami będącymi członkami Stowarzyszenia.

Uchwałą nr (...) z dnia 30 sierpnia 2012 r. Rada Miejska uchyliła uchwałę nr (...) z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie oraz odstąpienia od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy. Skarga Stowarzyszenia na tę uchwałę została odrzucona postanowieniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w (...) z dnia 27 marca 2013 r.

W piśmie z dnia 24 września 2012 r. Gmina złożyła oświadczenie o rozwiązaniu porozumienia z dnia 10 stycznia 2008 r. z uwagi na niezrealizowanie inwestycji przez Stowarzyszenie zgodnie z warunkami określonymi w porozumieniu, bo nie poniosło żadnych nakładów w procesie odbudowy targowiska działając jedynie jako inwestor zastępczy, natomiast koszt prac poniosły osoby trzecie, głównie kupcy a nadto nie ukończono inwestycji w terminie.

W dniu 9 lipca 2013 r. strony zawarły umowę dzierżawy działki 61/3 zabudowanej parkingiem wraz z infrastrukturą około parkingową.

Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego, że dochodzone roszczenie z umowy przedwstępnej uległo przedawnieniu, bo brak oznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej bądź w samej umowie przedwstępnej, bądź w ciągu roku w znaczeniu od jej zawarcia skutkuje, zgodnie z art. 389 § 2 *in fine*

k.c. trwałą utratą prawa zgodnie ze znaczeniem materialnoprawnym. Przesłanką przedawnienia z art. 390 § 3 k.c. jest ustalenie daty, w którym umowa miała być zawarta. Treść tego artykułu należy wyklądać w powiązaniu z art. 389 § 2 k.c., co oznacza, że „dzień zawarcia umowy” w jego rozumieniu to termin jej zawarcia. Jeżeli Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, które Sąd Apelacyjny podziela, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie został określony w sposób wymagany dyspozycją art. 389 § 2 k.c., to powinien uznać, że dochodzone roszczenie wygasło z upływem roku od dnia zawarcia umowy.

Sąd Apelacyjny stwierdził także, że w porozumieniu zawartym w dniu 10 stycznia 2008 r. strony nie ustaliły terminu zawarcia umowy dzierżawy. Zawarty w § 4 ust. 2 zapis, że umowa dzierżawy miała zostać zawarta po uzyskaniu przez Stowarzyszenie pozwolenia na użytkowanie obiektów, nie może być rozumiany jako oznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, bo odwołuje się do zdarzenia przyszłego i niepewnego, co charakteryzuje całkowicie odmienną instytucję warunku zdefiniowaną w art. 89 k.c. Skarżący powód nie przeciwstawił merytorycznych argumentów ograniczając się do własnego, w żaden sposób nieumotywowanego odmiennego autorytatywnego stwierdzenia, przez co prowadzenie polemiki nie jest możliwe.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, analiza materiału procesowego nie daje podstaw do przyjęcia, że w okresie roku od zawarcia porozumienia z dnia 10 stycznia 2008 r. którakolwiek ze stron złożyła oświadczenie, którego elementem byłoby wyznaczenie terminu umowy przyrzeczonej. Wprawdzie powód wskazywał, że dwukrotnie wzywał pozwaną do zawarcia umowy ale w tym aspekcie nie przedstawił żadnych konkretów pozwalających, choćby w przybliżeniu, umiejscowić w czasie czynności objęte tym twierdzeniem. Z punktu widzenia art. 389 § 2 k.c. istotne było wyłącznie to, czy takiej treści oświadczenie złożył powód w ciągu roku od zawarcia umowy. Ponieważ w aktach nie ma dowodu na dokonanie takiej czynności, więc po upływie roku powodowi nie przysługiwało roszczenie o zawarcie umowy.

Powódka nie może wywodzić pozytywnych skutków z treści dokumentu z dnia 6 grudnia 2011 r., bo sąd jest związany, zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c.,

żądaniem zgłoszonym przez powoda w pozwie. Związanie sądu granicami żądanie obejmuje nie tylko związanie co do samej treści żądania ale także co do uzasadniających je elementów motywacyjnych. Skoro powód uprawnienie do domagania się zawarcia umowy dzierżawy wywodził z faktu zawarcia umowy przedwstępnej stanowiącej element porozumienia z dnia 10 stycznia 2008 r. nie twierdząc, że była zawarta inna umowa, z której dochodzone roszczenie mogłoby wynikać, to jego żądanie mogło podlegać weryfikacji wyłącznie w tak zdefiniowanych granicach faktycznych. Ich rozszerzenie na etapie postępowania apelacyjnego było niedopuszczalne (art. 383 k.p.c.).

Przedstawione uwagi dezaktualizowały konieczność odniesienia się do zgłoszonych w apelacji zarzutów bowiem nie miały dla rozstrzygnięcia istotnego znaczenia.

W skardze kasacyjnej od powyższego wyroku powódka zarzuciła naruszenie art. 389 § 2 poprzez błędne przyjęcie, że roszczenie powódki wygasło w dniu 10 stycznia 2008 r. i błędne przyjęcie, że strony nie ustaliły terminu zawarcia umowy przyrzeczonej oraz wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Brak podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 389 § 2 k.c. zarówno przez zarzucane błędne przyjęcie, że przysługujące powodowi roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej wygasło z dniem 10 stycznia 2008 r., jak i przez przyjęcie, że strony nie ustaliły terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej i nie doszło do jego ustalenia w trybie tego przepisu.

Przyjęcie, że strony nie ustaliły terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i nie doszło do jego ustalenia w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej w dniu 10 stycznia 2008 r. należy do sfery ustaleń faktycznych. Skarżący nie stawia żadnych zarzutów naruszenia przepisów postępowania, a zatem proces prawidłowości tego postępowania nie podlega kontroli kasacyjnej, zwłaszcza w kontekście pominięcia pewnych dowodów czy faktów. Sąd Najwyższy przy rozpoznawaniu sprawy w postępowaniu kasacyjnym związany jest ustaleniami faktycznymi Sądów *meriti* przyjętymi za podstawę rozstrzygnięcia (art. 398¹³ § 2

k.p.c.), jak również nie może wyjść poza granice zaskarżenia i podstawy skargi kasacyjnej (art. 398¹³ § 1 k.p.c.). Stąd też dokonana przez skarżącego odmienna wykładnia porozumienia z dnia 10 stycznia 2008 r. od wykładni dokonanej przez Sąd Apelacyjny, w braku zarzutu naruszenia art. 65 § 2 k.c. a więc właściwej podstawy kasacyjnej umożliwiającej Sądowi Najwyższemu badanie prawidłowości wykładni dokonanej przez Sąd orzekający, nie może odnieść zamierzonego przez skarżącego skutku. Wskazać także trzeba na błąd popełniony w zarzucie pierwszym, bo w ocenie Sądu drugiej instancji umowa wygasła z dnia 10 stycznia 2009 r. a nie 2008 r.

Ponadto skarżący pominął w skardze inne przyczyny oddalenia powództwa. Nawet gdyby przyjąć bardzo rozszerzającą wykładnię § 4 ust. 2 porozumienia i uznać, że zapis zgodnie z którym umowa miała zostać zawarta po uzyskaniu przez powoda pozwolenia na użytkowanie, stanowi oznaczenie terminu, to powody wskazane przez Sąd drugiej instancji uniemożliwiały uwzględnienie powództwa w oparciu o wskazaną przez powoda podstawę faktyczną.

Porozumienia z 2008 r i 2011 r. mają ogólny charakter i na ich podstawie trudno wskazywać kluczowe postanowienia umowy przyrzeczonej, która biorąc pod uwagę uwarunkowania podmiotowe sporu, powinna mieć złożony charakter.

Sąd Najwyższy podziela pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny, że podmiotowo istotnym i koniecznym elementem umowy przedwstępnej było dokonanie ustaleń dotyczących zabezpieczenia praw kupców do terenu, na którym sfinansowali odbudowę pawilonów. Stowarzyszenie miało spełniać rolę administratora i ta rola miała być zgodna z wolą kupców. W wywodach skargi brak odniesienia do tego zagadnienia. Powód nie dostrzega, że sam fakt uzgodnienia przez strony, że powód będzie administratorem obiektu a jego umocowanie będzie wynikać z umowy dzierżawy, nie wyczerpywało celu zawarcia samego porozumienia a tym samym stanowiącej jego część umowy przedwstępnej. Celem było odbudowanie miejsc pracy kupców, określenie ram organizacyjnych przedsięwzięcia i sposobu jego sfinansowania. Okoliczność, że powód był inwestorem zastępczym wynika wprost z umów zawartych z kupcami. Skoro powód działał na rzecz kupców finansujących budowę a porozumienie

dotyczyło w zasadniczej części ustalenia zasad odbudowy Bazaru to tym samym umowa dzierżawy powinna bezwzględnie uwzględniać zabezpieczenie praw kupców. Wywód powoda dotyczący ewentualnej poddzierżawy uznać należy za niezrozumiały w kontekście zasadniczego stanowiska procesowego powoda. Niekompletność umowy przedwstępnej wynika zresztą też z faktu złożenia przez powoda odrębnego projektu umowy dzierżawy różniącej się treścią od umowy przedwstępnej.

Ponadto Sąd nie może ingerować w treść oświadczenia woli, a oświadczenie to nie może być odmienne niż podmiotowo i przedmiotowo istotne elementy umowy przedwstępnej. Oczwistym jest, że treść umowy zawiera elementy, które w porozumieniu z 10 stycznia 2008 r. nie były określone, w szczególności dotyczące poddzierżawy części nieruchomości na rzecz kupców. Nie znajduje żadnych jurydycznych podstaw oczekiwanie, że sąd może uwzględnić powództwo w zakresie przenoszącym treść umowy przedwstępnej. Sam skarżący dał asumpt do wnioskowania, że zapewnienie praw kupców było podmiotowym istotnym elementem umowy. Nie było możliwe częściowe uwzględnienie powództwa w zakresie tylko tych elementów, które uwzględniono w porozumieniu.

Uchwała Rady Miejskiej z dnia 28 grudnia 2007 r. sprzecznie z prawem narzuca Burmistrzowi obowiązek zawarcia umowy dzierżawy z powodem. Z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym wyłączna kompetencja rady gminy dotyczy podjęcia uchwał w przedmiocie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania, przy czym dla określenia takich zasad Burmistrz może dokonywać czynności za zgodą Rady Gminy. Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawarcie umowy dzierżawy niż 3 lata na okres dłuższy następuje w drodze przetargu. W dacie zamknięcia rozprawy przez Sąd Apelacyjny uchwały tego rodzaju nie obowiązywały a uchylene uchwały z 2007 r. spowodowało odpadnięcie podstawy prawnej do działania organu wykonawczego Gminy w zakresie umowy dzierżawy nieruchomości.

Konkludując stwierdzić trzeba, że umowa przedwstępna nie spełnia wymogów z art. 390 § 2 k.c. skoro obejmują one nie tylko treść samej umowy ale również wymogi wynikające z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

Z tych względów orzeczono na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i 398²¹ k.p.c. oraz § 2 ust. 7, § 10 ust. 4 pkt 2 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2018 r., poz. 265) oraz § 2 pkt 7 i § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015, poz. 1800 ze zm.).