



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

23 listopada 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Krzysztof Wesołowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Kamil Zaradkiewicz

SSN Jacek Widło

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 23 listopada 2023 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej "Z." w U.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach

z 14 maja 2021 r., I ACa 730/20,

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "Z." w U.

przeciwko Powiatowi C.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

1. oddala skargę kasacyjną;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego, tytułem kosztów postępowania kasacyjnego 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia wyroku powódce do dnia zapłaty.

M.L.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 16 lipca 2020 r. Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej oddalił powództwo

Spółdzielni Mieszkaniowej Z. w U. o zobowiązanie pozwanego Powiatu C. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., objętej księgą wieczystą nr [...] w ramach wykonania przez powódkę prawa odkupu, a także odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu.

Wyrokiem z 14 maja 2021 r. Sąd Apelacyjny w Katowicach oddalił apelację i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że 30 grudnia 2010 r. strony zawarły umowę w ramach której powódka przeniosła na rzecz pozwanego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., objętej księgą wieczystą nr [...]. W § 6 tej umowy ustanowiono na rzecz powódki prawo odkupu tego prawa na okres 5 lat.

W dniu 14 stycznia 2014 r. strony zawarły umowę w formie aktu notarialnego, w § 3 której oświadczyły, że dokonują zmiany umowy z 30 grudnia 2010 r. w zakresie zastrzeżonego na rzecz spółdzielni prawa odkupu, określając termin do jego wykonania do 30 grudnia 2017 r.

W akcie notarialnym z 29 grudnia 2017 r. powódka złożyła oświadczenie, że wykonuje zastrzeżone na jej rzecz prawo odkupu.

Po wytoczeniu powództwa 16 lipca 2020 r. strony podpisały ugodę sądową, w której pozwany oświadczył, że przenosi tytułem sprzedaży na powódkę prawo użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w pozwie za wskazaną w ugodzie cenę.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy stwierdził, że w świetle art. 593 § 1 k.c. przedłużenie terminu wykonania prawa odkupu umową z 14 stycznia 2014 r. było niedopuszczalne, jako sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa. Prawo odkupu wygasło po upływie 5 lat od zawarcia umowy z 30 grudnia 2010 r. i w dacie wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie nie istniało.

Jednocześnie Sąd Okręgowy uznał, że do umorzenia postępowania na podstawie art. 355 k.c. może doprowadzić jedynie zawarcie ugody ważnej i skutecznej, tymczasem ugoda zawarta przez strony była sprzeczna z prawem, a zatem na podstawie art. 184 k.p.c. należało uznać ją za niedopuszczalną.

Stosownie do art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.), z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. W rozpoznawanym przypadku nie zachodziła żadna z okoliczności wymienionych w tych przepisach, która umożliwiałaby zbycie przez pozwanego nieruchomości na rzecz powódki w trybie bezprzetargowym, w szczególności wobec wygaśnięcia prawa odkupu po stronie powódki. Fakty te przesądziły o niedopuszczalności ugody sądowej zawartej przez strony, jako sprzecznej z art. 37 ust. 1 u.g.n.

Ponadto Sąd Okręgowy uznał, że ugoda zawarta przez strony nie mogła doprowadzić do umorzenia postępowania także ze względu na niezachowanie formy aktu notarialnego.

Wobec braku podstaw do uwzględnienia powództwa, jak też do wydania postanowienia o umorzeniu postępowania, Sąd pierwszej instancji powództwo oddalił.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła powódka zaskarżając go w całości oraz zarzucając naruszenie art. 593 § 1 w zw. z art. 5 oraz art. 65 § 1 i 2 k.c., art. 28 ust. 1 oraz art. 37 ust. 1 i 2 pkt 1 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 1 u.g.n., art. 213 § 2 k.p.c., art. 223 § 1 w zw. z art. 203 § 4 w zw. z art. 184 k.p.c., art. 355 k.p.c., art. 64 k.c.

Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny oraz zasadniczo podzielił poglądy, które legły u podstaw oddalenia powództwa.

Sąd drugiej instancji wskazał na istotę prawa odkupu, podkreślając że wykonanie tego prawa ograniczone jest pięcioletnim terminem zawitym, o którym stanowi art. 593 § 1 k.c. Oznacza to, że prawo to może być zastrzeżone na czas nieprzekraczający pięciu lat oraz, że termin dłuższy zawsze ulega skróceniu do lat pięciu, a także - że po upływie terminu wskazanego w umowie lub po upływie lat pięciu prawo to wygasa. Nadto norma ta ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza, że wprowadzenie umową terminu dłuższego powoduje jego skrócenie *ex lege* (na podstawie art. 593 § 1 k.c.) do lat pięciu.

W związku z tym, Sąd odwoławczy stwierdził, że zastrzeżony w umowie z 30 grudnia 2010 r. pięcioletni termin na wykonanie przez powódkę prawa odkupu upłynął zgodnie z art. 593 § 1 k.c. z dniem 30 grudnia 2015 r., a jego wydłużenie mocą aneksu zawartego 14 stycznia 2014 r. do 30 grudnia 2017 r. było bezskuteczne, jako sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa. Umową nie można było wydłużyć terminu, który został określony w ustawie jako termin maksymalny.

Stąd też, zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy prawidłowo uznał, że żądanie powódki zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości położonej w W., w ramach wykonania przez powódkę prawa odkupu, jako sprzeczne z art. 593 § 1 k.c., należało oddalić.

Trafnie też – zdaniem Sądu Apelacyjnego - Sąd pierwszej instancji stwierdził, że zawarcie w niniejszej sprawie przez strony ugody o treści przez nie wskazanej, było niedopuszczalne. Sąd może bowiem uznać ugodę za niedopuszczalną, gdy okoliczności sprawy wskazują, że jest ona sprzeczna z prawem, z zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa (art. 203 § 4 w zw. z art. 223 § 2 k.p.c.). Taka sytuacja zaszła w niniejszej sprawie, gdyż zawarcie przez strony ugody o wskazanej przez nie treści jest sprzeczne z art. 37 ust. 1 u.g.n., który ustanawia ogólną zasadę, zgodnie z którą nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu z zastrzeżeniami zawartymi w ust. 2 i 3 tego przepisu, które w niniejszej sprawie nie miały zastosowania. Mimo zatem, że wbrew twierdzeniu Sądu Okręgowego, ugoda sądowa zastępuje formę aktu notarialnego zastrzeżoną w art. 158 k.c., w niniejszej sprawie jej zawarcie przez strony w trybie bezprzetargowym, wobec wygaśnięcia prawa odkupu, uznać trzeba było – zdaniem Sądu Apelacyjnego za niedopuszczalne, a zatem nie mogło skutkować umorzeniem postępowania, a powództwo należało oddalić.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniosła powódka, zarzucając naruszenie zarówno przepisów prawa materialnego, jak i procesowego, a to:

1. art. 593 § 1 w zw. z art. 5 oraz art. 65 § 1 i 2 i art. 353¹ k.c. przez dokonanie błędnej wykładni art. 593 § 1 k.c. oraz niezastosowanie art. 5 oraz art. 65 § 1 i 2 i art. 353¹ k.c.;
2. art. 28 ust. 1 oraz art. 37 ust. 1 pkt 1 u.g.n. przez ich błędną wykładnię;
3. art. 64 w zw. z art. 917 k.c. i art. 58 § 1 oraz 593 § 1 k.c. przez błędną wykładnię;
4. art. 10 w zw. z art. 223 § 1 w zw. z art. 203 § 4 w zw. z art. 184 oraz w zw. z art. 391 § 2 oraz art. 382 k.p.c.- poprzez dokonanie ich błędnej wykładni i ich niezastosowanie;
5. art. 386 § 3 k.p.c. przez jego niezastosowanie;
6. art. 213 § 2 w zw. z art. 391 § 2 k.p.c. przez brak uwzględnienia przez

Sąd Apelacyjny uznania przez pozwanego żądania pozwu;

Pozwany wniósł m.in. o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest niezasadna.

Nie można zgodzić się ze skarżącą, że doszło do naruszenia art. 593 § 1 w zw. z art. 5 oraz art. 65 § 1 i 2 i art. 353¹ k.c. przez dokonanie błędnej wykładni art. 593 § 1 k.c. oraz niezastosowanie art. 5 k.c. oraz art. 65 § 1 i 2 i art. 353¹ k.c. Zarzut ten skarżąca uzasadnia tym, „że mimo braku bezwzględного zakazu ustawowego oraz w sytuacji zgodnego oświadczenia woli, które mieściły się w ramach swobody umów i były zgodne z zasadami współżycia społecznego, tj. układały stosunek prawny w jaki sposób, aby była możliwość w okresie przedłużonym wykonania inwestycji celu publicznego w przedłużonym terminie, a w razie jej braku, aby sprzedawca miał możliwość zrealizowania prawa odkupu w czasie, pierwotnie nie przekraczającym okresu 5 lat, a następnie przedłużonym odrębną czynnością prawną, poczynioną zgodnie przez strony na nowy okres, również nie przekraczający 5 lat, Sąd Apelacyjny w Katowicach uznał taką czynność prawną za sprzeczną z art. 593 § 1 k.c.”.

Kwestią zasadniczą dla oceny tego zarzutu, jest charakter terminu przewidzianego dla wykonania prawa odkupu, zawartego w art. 593 § 1 k.c. oraz charakter tego przepisu. Zgodnie z jego treścią prawo odkupu może być zastrzeżone na czas nieprzenoszący lat pięciu; termin dłuższy ulega skróceniu do lat pięciu.

Przytoczony przepis został zredagowany w sposób nie budzący wątpliwości, że wolą ustawodawcy było ograniczenie możliwości wykonywania tego prawa do 5 lat, niezależnie od woli stron umowy sprzedaży. Nie powinno być też wątpliwości, że zastrzeżony przytoczonym przepisem termin ma charakter terminu zawitego, a co za tym idzie - po upływie 5 lat od ustanowienia prawa odkupu, prawo to wygasa. Rygorystyczne ograniczenie okresu, na jaki może być ustanowione prawo odkupu służy ograniczeniu stanu niepewności w stosunkach własnościowych, co ma szczególne znaczenie w odniesieniu do nieruchomości.

Należy przy tym przyjąć, że z istoty prawa odkupu, jako prawa ustanawianego dodatkowym zastrzeżeniem umownym w umowie sprzedaży, okres pięciu lat powiązany jest z datą zawarcia tej umowy. Jeżeli zatem strony odrębną czynnością prawną dokonują przedłużenia okresu, w jakim prawo to może być wykonane, nie mogą tego dokonać ponad okres pięciu lat liczony od daty zawarcia umowy sprzedaży i pierwotnego zastrzeżenia tego prawa. Odmienne rozwiązanie umożliwiałoby nadmierne przedłużanie stanu niepewności, o którym mowa wyżej, co byłoby sprzeczne z ideą przedmiotowej regulacji.

Wobec takiego charakteru art. 593 § 1 k.c. i terminu w nim zawartego, nie można zgodzić się ze skarżącą, że strony mogły kolejną umową ustanowić nowy 5 - letni okres dla wykonania prawa odkupu, bo było to dozwolone w ramach swobody kontraktowej. Swoboda, o której mowa w zarzucie skarżącej, ma swoje granice, wyznaczone m.in. treścią przepisów prawa o imperatywnym charakterze (art. 353¹ k.c.).

Skarżąca nie zauważa także, że art. 5 k.c., na który powołuje się w omawianym zarzucie, przewiduje instytucję nadużycia prawa podmiotowego i w żadnej mierze nie może być źródłem nadawania temu prawu postaci wykraczającej ponad to, co wynika z przepisów. Jego rola jest wręcz przeciwna – chodzi o pewne „okrojenie” prawa podmiotowego, uniemożliwienie korzystania z niego w sposób wprawdzie zgodny z ustawą, ale sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego.

Niezasadny jest także zarzut naruszenia art. 28 ust. 1 oraz art. 37 ust. 1 pkt 1 u.g.n. przez błędną wykładnię. Skarżąca, uzasadnia ten zarzut uznaniem przez Sąd Apelacyjny, że wykonanie prawa odkupu stanowi sprzedaż nieruchomości

w rozumieniu art. 28 ust. 1 i rozdziału 4 u.g.n., co w konsekwencji doprowadziło do błędnego przyjęcia, że zbycie przedmiotowej nieruchomości na żądanie uprawnionego, co do którego na skutek kolejnej czynności prawnej nastąpiło zastrzeżenie prawa odkupu, w sytuacji upływu 5 lat od pierwotnego zastrzeżenia prawa odkupu, musi nastąpić w drodze przetargu.

Odnosząc się do tak sformułowanego uzasadnienia zarzutu należy zauważyć, że oparty on został na przypisaniu Sądowi Apelacyjnemu poglądu, którego Sąd ten w zaskarżonym wyroku nie wyraził. Sąd drugiej instancji nie uznał bowiem wykonywania prawa odkupu za sprzedaż nieruchomości. Sąd odwoławczy jednoznacznie stwierdził, że przysługujące powódce prawo odkupu nieruchomości wygasło z upływem pięciu lat od jego ustanowienia. Z tym założeniem, w kontekście art. 37 ust. 1 pkt 1 u.g.n. dokonał oceny zawartej pomiędzy stronami ugody, przewidującej przeniesienie użytkowania wieczystego nieruchomości na powódkę. Konstatacja Sądu odwoławczego co do sprzeczności tej ugody z art. 37 ust. 1 pkt 1 u.g.n., w świetle wcześniejszego stwierdzenia wygaśnięcia prawa odkupu, nie może budzić wątpliwości.

Z tożsamyh powodów za niezasadne uznać należy dalsze zarzuty. Zarzut naruszenia art. 64 w zw. z art. 917 k.c. i art. 58 § 1 oraz 593 § 1 k.c. przez błędną wykładnię, w istocie stanowi powielenie powyżej omówionych zarzutów, sprowadza się bowiem do polemiki z oceną Sądu Apelacyjnego w zakresie wygaśnięcia prawa odkupu i możliwości zawarcia skutecznej prawnie ugody. Skarżąca nie wskazuje, na czym polegało niewłaściwe rozumienie przez Sąd Apelacyjny art. 64 w zw. z art. 917 k.c. i art. 58 § 1, a uzasadnia ten zarzut „przyjęciem przez Sąd Apelacyjny, że w sytuacji upływu 5 lat od pierwotnego zastrzeżenia prawa odkupu, pomimo nowej czynności prawnej ustanawiającej prawo odkupu, doszło do wygaśnięcia prawa odkupu, a w konsekwencji, że zawarcie ugody przenoszącej własność prawa użytkowania wieczystego w trybie bezprzetargowym było nieważne z uwagi na sprzeczność z ustawą oraz, że sąd w drodze prawomocnego orzeczenia nie mógł stwierdzić obowiązku pozwanego do złożenia oświadczenia woli do zwrotnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, które zastąpiłoby oświadczenie pozwanego”.

Podobnie rzecz się ma z zarzutami naruszenia przepisów prawa procesowego (art. 10 w zw. z art. 223 § 1 w zw. z art. 203 § 4 w zw. z art. 184 oraz w zw. z art. 391 § 2 oraz art. 382 k.p.c., art. 386 § 3 k.p.c. oraz art. 213 § 2 w zw. z art. 391 § 2 k.p.c.). Zarzut naruszenie wskazanych przepisów prawa procesowego czyniony jest bowiem przy założeniu „zawarcia przez strony ugody sądowej, dopuszczalnej i zgodnej z prawem”. Założenie powyższe, jak wynika z wyżej wyrażonych uwag, dotyczących zarzutów naruszenia prawa materialnego, nie jest jednak uzasadnione. Nie mogą się być zatem uznane za zasadne zarzuty naruszenia prawa procesowego na nim oparte.

Także założenie „uznania żądania pozwu”, wobec złożenia odpowiedzi na pozew z wnioskiem o oddalenie powództwa, a następnie odpowiedzi na apelację z żądaniem jej oddalenia, nie może być uznane za zasadne, nawet wobec faktu zawarcia przez Sądem pierwszej instancji ugody, uznanej jednak następnie przez Sądy obu instancji za sprzeczną z prawem.

Na marginesie można też wskazać na niekonsekwencję skarżącej co do jej oczekiwań, jakim rozstrzygnięciem proces powinien się zakończyć. Z jednej bowiem strony, formułując zarzut niezastosowania art. 64 k.c. pozwana oczekiwałaby prawomocnego wyroku stwierdzającego obowiązek pozwanego do złożenia oświadczenia woli do zwrotnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, który zastąpiłby oświadczenie pozwanego, z drugiej jednak – zarzucając niezastosowanie art. 386 § 3 k.p.c. - umorzenia postępowania przed Sadem Apelacyjnym.

Mając na uwadze przedstawione wyżej okoliczności, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak na wstępie. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

[SOP]

[ał]

