



Sygn. akt II CSKP 591/22

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 14 września 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa G. G.

przeciwko Gminie Miasta [...]

o nakazanie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 14 września 2022 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku

z dnia 5 listopada 2019 r., sygn. akt I ACa 306/19,

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

### **UZASADNIENIE**

Powódka G. G. wniosła o nakazanie Gminie Miasta [...] (dalej Gmina), aby złożyła oświadczenie woli o ustanowieniu prawa odrębnej własności bliżej opisanego lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. [...] w S. oraz sprzedaży

powódce tego lokalu ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę 167 676,90 zł., płatną w ratach w sposób bliżej określony w pozwie.

Wyrokiem z 20 stycznia 2016 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku orzekł, że „pozwana Gmina Miasta [...] ustanawia odrębną własność opisanego w pozwie lokalu i ustala, iż z jego własnością związany jest udział w bliżej oznaczonej nieruchomości wspólnej, pozwana Gmina Miasta [...] sprzedaje ten lokal powódce wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, przy czym wartość lokalu mieszkalnego wraz z opisanym udziałem w nieruchomości wspólnej określona przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi kwotę 558.923 zł., zaś po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 70% z tytułu sprzedaży lokalu wraz z udziałem w prawie własności gruntu przy płatności ratalnej cena wynosi kwotę 167.676,90 zł., z której kwota 16.767,69 zł. została już zapłacona, a reszta ceny, to jest kwota 150.909,21 zł. zostaje rozłożona na 9 równych rocznych rat płatnych z góry do dnia 31 marca każdego roku wraz z oprocentowaniem 3% rocznie od pozostałej do zapłaty reszty ceny sprzedaży”.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powódka G. G. od 2001 r. jest najemcą opisanego w pozwie komunalnego lokalu mieszkalnego, składającego się z kuchni, dwóch pokoi i łazienki o powierzchni 73,3 m<sup>2</sup> z pomieszczeniami przynależnymi w postaci piwnic, które zajmuje z czworgiem dzieci. W 2013 r. pozwana Gmina zawiadomiła o przeznaczeniu do sprzedaży zasobów lokalowych, w których znajdował się przedmiotowy lokal mieszkalny, z pierwszeństwem w nabyciu przysługującym ich najemcom, w tym powódce. W dniu 30 grudnia 2013 r. powódka złożyła wniosek o wyrażenie przez pozwaną zgody na wykupienie przez nią tego mieszkania, w związku z czym został sporządzony operat szacunkowy, określający jego wartość rynkową na kwotę 558 923 zł. Koszty jego sporządzenia pokryła powódka. W dniu 29 kwietnia 2014 r. Gmina sporządziła pisemny protokół dotyczący sprzedaży opisanego wyżej lokalu mieszkalnego, zawierający szczegóły mającej nastąpić transakcji. W protokole wskazano powódkę jako nabywczynię, opisano szczegółowo przedmiot sprzedaży i jego wartość (558.923 zł.), cenę jego sprzedaży (111.784,60 zł. przy zapłacie jednorazowej i 167.676,90 zł. przy zapłacie ratalnej) oraz warunki ratalnej zapłaty ceny (pierwsza rata, wymagalna przed dniem podpisania umowy przenoszącej własność – 16 767,69 zł., pozostałe 9 równych rat

płatnych z góry do 31 marca każdego kolejnego roku z oprocentowaniem 3% rocznie od pozostałej do zapłaty części ceny). Jednocześnie ustalono w tym protokole, że na nabytej nieruchomości „ustanawia się” na rzecz Gminy hipotekę: w przypadku płatności jednorazowej - hipotekę do kwoty 670.707,60 zł. w celu zabezpieczenia zwrotu udzielonej powódce przez Gminę bonifikaty, a w przypadku płatności ratalnej - hipotekę do kwoty 821.616,81 zł. w celu zabezpieczenia zwrotu udzielonej bonifikaty (do kwoty 670.707,60 zł.) oraz należności pozwanej z tytułu rozłożenia na raty ceny sprzedaży (do kwoty 150.909,21 zł.). Ustalono także, że podpisanie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego powinno nastąpić w terminie dwóch miesięcy od dnia podpisania protokołu z zastrzeżeniem, że po bezskutecznym upływie tego terminu z przyczyn leżących po stronie nabywcy, Gminie przysługuje uprawnienie do odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży. Powódka podpisała ten protokół w dniu 14 maja 2014 r. Na jej wniosek termin zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego został następnie przedłużony do 14 stycznia 2015 r. W związku ze, skierowanymi wobec powódki przez osoby trzecie, zarzutami dotyczącymi defraudacji przez powódkę środków finansowych opisanej bliżej Wspólnoty Mieszkaniowej, Prezydent Miasta S. podjął decyzję o zaniechaniu zawarcia z powódką umowy sprzedaży opisanego lokalu mieszkalnego. Pismem z 9 września 2014 r. Gmina poinformowała G. G., że opisany lokal nie jest już przeznaczony do sprzedaży. Powódka wpłaciła na rachunek bankowy Gminy kwotę 16.767,69 zł. z tytułu pierwszej raty ceny sprzedaży lokalu zgodnie z protokołem datowanym 29 kwietnia 2014 r. podpisanym przez obie strony. Ostatecznie kwota ta została w dniu 30 października 2014 r. przekazana przez Gminę częściowo na zaległości z tytułu podatku od nieruchomości (2.918 zł.), a częściowo Komornikowi sądowemu z tytułu zajęcia w sprawie Km 1260/14 (13.849,69 zł.). Pismem z 20 listopada 2014 r. powódka wezwała Gminę do zawarcia umowy notarialnej sprzedaży lokalu na podstawie protokołu, jednakże pozwana podtrzymała swe stanowisko odmowne wyrażone w piśmie z 9 września 2014 r. Prowadzone w związku z opisanymi wyżej, stawianymi powódce, zarzutami defraudacji postępowanie przygotowawcze zostało umorzone prawomocnym postanowieniem z 19 grudnia 2014 r. wobec niestwierdzenia popełnienia przestępstwa.

W tym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że powódce jako najemcy przysługiwało na podstawie ustawy pierwszeństwo nabycia opisanego lokalu w trybie bezprzetargowym, zaś w związku ze sporządzeniem przez Gminę i podpisaniem przez obie strony protokołu uzgodnień datowanego 29 kwietnia 2014 r. – powódce służyło także skuteczne roszczenie o zobowiązanie Gminy do złożenia oświadczenia woli o treści zgodnej z porozumieniem stron, zawartym w tym dokumencie (art. 64 k.c. i art. 28 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (ówcześnie tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 518, dalej – „u.g.n.”).

Apelacja strony pozwanej od opisanego orzeczenia została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 18 listopada 2016 r., który podzielił ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu pierwszej instancji.

Wskutek skargi kasacyjnej pozwanej Gminy, Sąd Najwyższy wyrokiem z 18 grudnia 2018 r. (IV CSK 446/17), uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Apelacyjnemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy podniósł, że wyrok zastępujący oświadczenie woli (art. 64 k.c.) powinien uwzględniać pełną treść oświadczenia, do którego złożenia pozwany był zobowiązany. W razie zgodnego oświadczenia woli stron (np. umowy przedwstępnej albo umowy zobowiązującej do rozporządzenia lub uzgodnienia warunków bezprzetargowego zbycia nieruchomości samorządowej albo skarbowej, potwierdzonego protokołem z rokowań) wyrok powinien obejmować wszystkie istotne normatywnie elementy objęte porozumieniem stron. Zaaprobowany przez Sąd Apelacyjny wyrok Sądu pierwszej instancji z 20 stycznia 2016 r. nie czynił zadość wskazanym wymaganiom, nie odzwierciedlał bowiem w sentencji pełnej treści oświadczeń woli uzgodnionych w protokole ani wprost, ani pośrednio, przez odesłanie do uzgodnionych w nim warunków umowy, w szczególności dotyczących zabezpieczenia hipoteką przysługującej Gminie wierzytelności z tytułu zapłaty reszty ceny nabycia lub zwrotu udzielonej bonifikaty. W wyroku Sądu Apelacyjnego nie zawarto także korzystnego dla Gminy postanowienia o poddaniu się przez powódkę rygorowi egzekucji wprost z zawartego aktu notarialnego, stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. oraz postanowienia przewidującego w określonych sytuacjach, przy nabyciu ratałnym, natychmiastową wymagalność kwoty należnej

Gminie z tytułu wykupu lokalu. Sąd Najwyższy zauważył także, że pełną zgodność zastępowanego oświadczenia woli z treścią zobowiązania do jego złożenia, określoną w protokole, mogło zapewnić jedynie uwzględnienie całokształtu jego postanowień w sentencji wyroku. Wskazał ponadto, że rzeczą Sądu *meriti* było w tej sytuacji rozważenie, czy żądanie pozwu stwarzało taką możliwość w świetle art. 321 § 1 k.p.c.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Apelacyjny w Gdańsku, wyrokiem z 5 listopada 2019 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z 20 stycznia 2016 r. w ten sposób, że oddalił powództwo. W uzasadnieniu wskazał, że po wydaniu poprzedniego wyroku przez Sąd Apelacyjny, częściowo zmienił się stan faktyczny. Sąd drugiej instancji ustalił, że powódka wpłaciła na rzecz pozwanej Gminy kwotę 124.522,76 zł. przelewami w dniach 10 czerwca 2019 r. oraz 17 czerwca 2019 r. Kwoty te zostały zarachowane przez Gminę na poczet ceny nabycia przedmiotowego lokalu w sposób wskazany w piśmie Gminy z 11 czerwca 2019 r. W dniu 2 lutego 2017 r. została założona księga wieczysta KW nr [...] dla lokalu będącego przedmiotem tej sprawy, w której powódka została ujawniona jako właścicielka. W dniu 31 sierpnia 2018 r. powódka oraz jej mąż W. G., pozostający w ustroju rozdzielności majątkowej, zawarli umowę zamiany tego lokalu mieszkalnego na lokal mieszkalny stanowiący własność męża powódki, położony w S. przy ul. [...] (KW nr [...]1). W. G. został wpisany w dziale II księgi wieczystej [...] jako właściciel lokalu, będącego przedmiotem tej sprawy, który zamienił następnie w dniu 31 grudnia 2018 r. na inny lokal mieszkalny z M. D. i J. S., ujawnionymi aktualnie jako właściciele w księdze wieczystej prowadzonej dla spornego mieszkania. Opierając się na tych dodatkowych ustaleniach faktycznych Sąd Apelacyjny stwierdził, że powódka uiściła cenę sprzedaży lokalu w sposób sprzeczny z treścią protokołu uzgodnień; nie wykazała przy tym, że jego zapisy, odnoszące się do zabezpieczenia interesów pozwanej Gminy przez ustanowienie hipoteki, są bezprzedmiotowe. Pozbawienie Gminy prawa zabezpieczenia przysługujących jej wierzytelności jest niedopuszczalne, sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego oraz społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa. Sąd wskazał dalej, że teoretycznie rzecz ujmując, powódka nie jest zobowiązana do zwrotu bonifikaty, jednakże ocena, czy tak jest w rzeczywistości, należy do pozwanej

Gminy, ewentualnie także w procesie sądowym o ustalenie. Sąd Apelacyjny wskazał, że pozew G. G. o nakazanie Gminie złożenia oświadczenia woli nie zawiera wszystkich żądań, które powinien zawierać, zgodnie z wytycznymi zawartymi w wyroku Sądu Najwyższego z 18 grudnia 2018 r., (IV CSK 446/17), a zatem w świetle art.321 § 1 k.p.c. nie było podstaw do uwzględnienia powództwa.

W skardze kasacyjnej, G. G. zarzuciła naruszenie art.70 ust.2 u.g.n. i art. 68 ust. 2a pkt 4 lit a u.g.n, a także art. 386 § 4 k.p.c., 316 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 192 pkt. 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. w zw. 328 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 382 k.p.c.

Formułując te podstaw kasacyjne, wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji Gminy, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wskutek wniesienia apelacji, Sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę merytorycznie na nowo w granicach zaskarżenia, dokonuje własnych ustaleń faktycznych, prowadząc lub ponawiając dowody albo poprzestając na zaaprobowanym materiale zebranym w pierwszej instancji (art. 381 i 382 k.p.c.), a także samodzielnie dokonuje wyboru, wykładni i zastosowania adekwatnych do stanu faktycznego norm prawa materialnego, pozostając związany jedynie zarzutami procesowymi apelującego (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r.- zasada prawna, III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz.55). Po uchyleniu wyroku Sądu drugiej instancji przez Sąd Najwyższy, przy ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd odwoławczy jest związany wykładnią prawa dokonaną przez Sąd Najwyższy w tej sprawie (art.398<sup>20</sup> k.p.c.). Aktualna pozostaje, w każdym przypadku, zasada uwzględniania przez Sąd drugiej instancji stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.). Oznacza ona, zwłaszcza w sytuacji wieloletniego trwania postępowania, jak w tej sprawie, powinność poczynienia przez Sąd odwoławczy własnych - aktualnych na dzień zamknięcia rozprawy - ustaleń

faktycznych w oparciu o całokształt zgromadzonego w sprawie materiału (art. 382 k.p.c.).

W kontekście tych rozważań, za trafny należy uznać kasacyjny zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. oraz art. 316 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny odnotował bowiem zmiany w stanie faktycznym, które nastąpiły po wydaniu wyroku Sądu Apelacyjnego z 18 listopada 2016 r. oraz wyroku Sądu Najwyższego z 18 grudnia 2018 r. (IV CSK 446/17), ale te ustalenia faktyczne nie są kompletne. Niedostatek tych istotnych, odnoszących się do aktualnego stanu, ustaleń faktycznych, uzasadnia zarzuty sformułowane w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej. Naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie w rozumieniu art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. ma miejsce bowiem również wtedy, gdy orzeczenie Sądu nie zawiera pełnych ustaleń faktycznych odnoszących się do przesłanek zastosowanej przez ten sąd normy prawa materialnego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2012 r., II PK 117/11). Zastosowanie przepisów prawa materialnego do niedostatecznie ustalonego przez sąd drugiej instancji stanu faktycznego oznacza zatem wadliwą subsumcję tego stanu do zawartych w nich norm prawnych, a brak stosownych ustaleń uzasadnia zarzut naruszenia określonego przepisu prawa materialnego przez niewłaściwe jego zastosowanie (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 20 kwietnia 2004 r., V CK 92/04 i z 29 listopada 2002 r., IV CKN 1532/00). Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że powódka, stosownie do wezwania pozwanej Gminy (k.587 akt), uiściła na jej rzecz w czerwcu 2019 r. kwotę 124.522,76 zł. Kwoty te zostały zarachowane przez Gminę w sposób wskazany w piśmie pozwanej z 11 czerwca 2019 r. (k.576 akt), niemniej jednak Sąd Apelacyjny nie ustalił, w drodze choćby dowodu z przesłuchania powódki i przedstawiciela pozwanej, co oznacza owo zarachowanie, jakie ma znaczenie dla tej sprawy i czy powódka ma jeszcze jakiegokolwiek dług wobec pozwanej z tytułu nabycia spornego mieszkania. Z akt sprawy wynika także, że Gmina wniosła przeciwko G. G. powództwo o nakazanie złożenia oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia hipoteki zabezpieczającej przysługującą Gminie wierzytelność z tytułu ceny nabycia oraz wierzytelność z tytułu zwrotu udzielonej bonifikaty. Nie zostało ustalone, czy i z jakim skutkiem zakończyło się to postępowanie sądowe. Nie wiadomo zatem, czy i jakie roszczenia

z tytułu zabezpieczenia i jakich wierzytelności, przysługują aktualnie Gminie wobec powódki. W sytuacji założenia w 2017 r. dla przedmiotowego lokalu księgi wieczystej, ujawnienia w niej powódki jako właścicielki, a następnie dokonania dwukrotnego już obrotu tym lokalem, rozważenia wymaga także, czy istnieją podstawy do ewentualnego ugodowego zakończenia tej sprawy (art.223 § 1 k.p.c. w zw. z art.391 § 1 k.p.c.), przede wszystkim w interesie stron tego postępowania, ale także w kontekście sytuacji prawnej aktualnych właścicieli lokalu ujawnionych w księdze wieczystej z perspektywy ewentualnych kolejnych sporów sądowych w przyszłości, pociągających za sobą powstanie kosztów finansowych i społecznych. Trzeba przy tym przypomnieć, że ostatecznie zostało przesądzone, że powódce jako długoletniej najemczynie przysługiwało uprawnienie do nabycia w drodze bezprzetargowej spornego mieszkania na warunkach uzgodnionych w pisemnym protokole z 29 kwietnia 2014 r.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji (art.398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.).

[as]