



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

16 maja 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Leszek Bielecki

SSN Mariusz Załucki

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 16 maja 2023 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej Gminy Miasta Gdyni
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku
z 29 września 2020 r., I AGa 118/20,
w sprawie z powództwa T. K.
przeciwko Gminie Miasta Gdyni
o zapłatę,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od Gminy Miasta Gdyni na rzecz T. K. 2700 (dwa tysiące siedemset) zł kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z 26 listopada 2019 r. zasądził od Gminy Miasta Gdyni na rzecz T. K. 93 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 23 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty i 13 236,01 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 23 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty.

Wyrokiem z 29 września 2020 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku oddalił apelację pozwanej.

Sąd drugiej instancji ustalił, że pozwana ogłosiła przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości stanowiącej jej własność.

Przed przystąpieniem do przetargu uczestnicy mieli złożyć przed Komisją przetargową (dalej: „Komisja”) ustne oświadczenia dotyczące stanu cywilnego. Osoby pozostające w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej, miały przedstawić Komisji zgodę współmałżonka na wzięcie udziału w przetargu oraz na zawarcie umowy nabycia nieruchomości w formie aktu notarialnego w przypadku wygrania przetargu. Zgodnie z regulaminem, wpłata wadium przez uczestnika przetargu była uważana za równoznaczną z potwierdzeniem faktu zapoznania się z regulaminem przetargu oraz jego akceptacją.

Przetarg odbył się 24 sierpnia 2018 r., a jego jedynym uczestnikiem był powód. Z przetargu została sporządzona lista obecności, w której wskazano, że powód jest stanu wolnego. Powód podpisał się pod listą obecności bez zapoznania się z jej treścią. W trakcie przetargu nie oświadczył on, że jest stanu wolnego.

Powód uiścił wadium w wysokości 93 000 zł.

W związku z brakiem innych ofert, powód został wyłoniony jako zwycięzca przetargu. Miał nabyć nieruchomość za 1 155 339 zł brutto. Dokonał wpłaty wadium i reszty ceny ze swojego rachunku bankowego, przeznaczonego do prowadzonej przez niego działalności gospodarczej.

31 sierpnia 2018 r. pozwana zwróciła się do notariusza z prośbą o sporządzenie umowy sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu. W piśmie wskazano, że termin przeniesienia prawa zostanie ustalony między zainteresowanymi stronami później. Wraz z pismem notariusz otrzymała protokół z przetargu, na którym nie było podpisu powoda.

Po wpłynięciu powyższych dokumentów notariusz poinformowała powoda, że z dokumentacji sporządzonej w związku z przeprowadzonym przetargiem wynika, że jest on osobą stanu wolnego. Po uzyskaniu od niego informacji, że nie jest to zgodne

z prawdą, pouczyła go, iż powinien o tej niezgodności poinformować pozwaną w celu sprostowania dokumentacji z przetargu.

7 września 2018 r. w siedzibie pozwanej odbyło się spotkanie zainicjowane przez powoda celem wyjaśnienia niezgodności dotyczących jego stanu cywilnego. Pracownicy pozwanej odmówili powodowi sprostowania dokumentacji z przetargu. Powód został poinformowany, że jeżeli wpłynie do pozwanej oświadczenie od jego żony z wnioskiem o unieważnienie przetargu, to przetarg zostanie unieważniony.

11 września 2018 r. do pozwanej wpłynęło pismo małżonki powoda, zawierające wniosek o unieważnienie przedmiotowego przetargu.

Pismem z 21 września 2018 r. pozwana wskazała, że żona powoda nie była uczestnikiem przetargu, więc nie jest uprawniona do złożenia skargi na czynności związane z jego przeprowadzeniem. W tym też dniu, pozwana zwróciła się do pani notariusz z prośbą o wyznaczenie terminu podpisania umowy sprzedaży nieruchomości.

Pismem z 24 września 2018 r. notariusz wskazała, że z uzyskanych przez nią informacji wynika, że 10 września 2018 r. wpłynęło do pozwanej pismo małżonki powoda z wnioskiem o unieważnienie przetargu. W związku z tym, do chwili rozstrzygnięcia kwestii ważności przetargu, nie jest możliwe wyznaczenie terminu podpisania aktu notarialnego.

W piśmie z 26 września 2018 r. pozwana wskazała notariuszowi, że po przeanalizowaniu przepisów prawa dotyczących organizacji przetargów, Komisja uznała, że nie ma podstaw do unieważnienia przedmiotowego przetargu. Pozwana zwróciła się do notariusza z ponowną prośbą o wyznaczenie terminu podpisania umowy sprzedaży.

W piśmie z 27 września 2018 r. notariusz wskazała, że nie otrzymała od drugiej strony informacji o woli przystąpienia do umowy sprzedaży, a okoliczności podniesione w piśmie małżonki powoda wskazują na konieczność przeprowadzenia nowego przetargu. W ocenie notariusza, ponowne przeprowadzenie przetargu z udziałem małżonki powoda pozwoli na zawarcie umowy sprzedaży.

1 października 2018 r. notariusz uzupełniła powyższe pismo wskazując, że przeszkodą do wyznaczenia terminu zawarcia przedmiotowej umowy jest okoliczność, iż protokół z 24 sierpnia 2018 r. nie zawiera podpisu osoby wyłonionej w przetargu jako nabywca nieruchomości. Notariusz wskazała, że dopiero taki protokół może stanowić podstawę zawarcia aktu notarialnego.

Pismem z 4 października 2018 r. pozwana podtrzymała swoje stanowisko w sprawie oraz potwierdziła gotowość do niezwłocznego zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Pismem z 4 października 2018 r. małżonka powoda podtrzymała swój wniosek o unieważnienie przetargu informując, że wniosek nie stanowił skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu.

Tego samego dnia pozwana wystosowała do powoda pismo, w którym wezwała go do stawienia się w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma w siedzibie pozwanej w celu podpisania protokołu z przedmiotowego przetargu.

Powód poinformował pozwaną, że nie jest mu znana treść pisma notariusz z 1 października 2018 r., wobec czego nie jest w stanie w pełni zrozumieć, do czego pozwana nawiązuje. Powód zwrócił się z prośbą o wyjaśnienie m.in. czy praktyka podpisywania protokołu, sporządzonego w dniu przetargu, w bliżej nieokreślonym czasie po upływie zdarzeń, które ma on dokumentować, znajduje swoje oparcie w przepisach prawa bądź w regulaminie przetargu, a także w jakim trybie wystosowane jest wezwanie pozwanej, na jakiej podstawie i pod jakim rygorem.

Pismem z 17 października 2018 r. pozwana oświadczyła, że wyznaczenie przez nią dokładnego terminu zawarcia umowy - w związku z odmową jego wskazania przez notariusza - jest bezprzedmiotowe do czasu usunięcia przez powoda przeszkód zawarcia umowy. Podniosła, że oświadczenie powoda o odstąpieniu od umowy jest bezprzedmiotowe i nie wywołuje żadnych skutków prawnych, a niewyrażenie przez jego małżonkę zgody na nabycie nieruchomości, uprawnia pozwaną do odstąpienia od umowy oraz zatrzymania wpłaconego wadium.

Powyższe pismo nie zostało odebrane przez powoda, który przebywał poza miejscem zamieszkania, o czym uprzedził pozwaną w piśmie z 4 października 2018 r.

W odpowiedzi na pismo małżonki powoda z 4 października 2018 r., pismem z 17 października 2018 r. pozwana podtrzymała dotychczas wyrażone stanowisko, wskazała też, że nie doszło do zawarcia umowy na rachunek małżonki powoda, ponieważ do momentu wyrażenia przez nią zgody na nabycie przedmiotowej nieruchomości przez męża, czynność powoda polegająca na złożeniu podczas licytacji oświadczenia woli o udzieleniu postąpienia jest nieważna i nie wywołuje skutków prawnych. Pozwana wskazała, że do skutecznego zawarcia umowy sprzedaży wymagane jest zachowanie formy szczególnej.

Pismem z 9 listopada 2018 r. pozwana wezwała małżonkę powoda do przedłożenia w terminie 14 dni zgody na nabycie przez powoda przedmiotowej nieruchomości, sporządzonej w formie aktu notarialnego. Pismo zawierające powyższe wezwanie nie zostało odebrane przez małżonkę powoda.

Pismem z 30 listopada 2018 r. pozwana oświadczyła, że podtrzymuje dotychczas wyrażone stanowisko w sprawie oraz wskazała, że nieusunięcie przez powoda przeszkód zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości czyni wyznaczenie terminu zawarcia aktu notarialnego bezprzedmiotowym. Poinformowała również, że niewyrażenie przez małżonkę powoda zgody na nabycie przedmiotowej nieruchomości w wyznaczonym przez pozwaną terminie skutkować będzie definitywną niemożnością konwalidacji czynności prawnej dokonanej przez powoda, a do tego czasu nie ma podstaw do zwrotu uiszczonej kwoty na nabycie nieruchomości.

Pismem z 6 grudnia 2018 r. powód wystąpił do pozwanej z propozycją przeprowadzenia mediacji co do obowiązku zwrotu wadium wskazując jednocześnie, że uiszczenie przez niego całości ceny w przepisany terminie przemawia za uznaniem, iż nie uchylał się on od zawarcia umowy.

Pismem z 18 grudnia 2018 r. pozwana poinformowała powoda, że w związku z bezskutecznym upływem wyznaczonego dla jego małżonki terminu na wyrażenie zgody na wzięcie udziału w przetargu oraz na nabycie nieruchomości stanowiącej jego przedmiot, zawarcie umowy nie jest możliwe. W związku z tym, postanowiła zwrócić powodowi uiszczoną przez niego kwotę nabycia przedmiotowej nieruchomości, zatrzymując wadium w wysokości 93 000 zł.

Powód nie znał treści korespondencji, która była prowadzona między notariuszem a pozwaną. Oczekiwał wyznaczenia terminu zawarcia umowy sprzedaży przez pozwaną, co nie nastąpiło.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że w rozpoznawanej sprawie nie doszło do wyznaczenia powodowi miejsca i terminu zawarcia umowy; wydaje się, iż ostatecznie pozwana miała na względzie stanowisko notariusz, która w korespondencji wskazywała na istniejące jej zdaniem przeszkody do przygotowania projektu aktu notarialnego, o co pozwana zwracała się pismami z 31 sierpnia 2018 r., z 21 września 2018 r., 26 września 2018 r. i 4 października 2018 r. Jednocześnie pozwana nie widziała podstaw do unieważnienia przetargu, czego domagała się najpierw małżonka powoda, a później także notariusz sugerowała potrzebę przeprowadzenia nowego przetargu.

Zdaniem Sądu drugiej instancji pozwana zasadnie przyjmowała, że brak zgody małżonki powoda na udział w przetargu nie stanowił przeszkody do podjęcia czynności zmierzających do zawarcia umowy z powodem, bowiem sytuacja takowa objęta jest hipotezą art. 37 k.r.o. Pozwana prezentowała trafny pogląd, że brak wymaganej zgody małżonki może być konwalidowany przez podjęcie czynności opisanych w art. 37 § 2 i 3 k.r.o. Nie mogą zatem zostać zaaprobowane dalsze czynności pozwanej, która znając stanowisko notariusz, nie zwróciła się do innego notariusza celem przygotowania projektu aktu notarialnego, aby można było sfinalizować umowę. Wprawdzie regulamin przetargu w punkcie 23 przewiduje, że to wyłoniony nabywca nieruchomości wskazuje notariusza właściwego do sporządzenia umowy, jednak skoro pozwana napotkała przeszkody po stronie notariusza wskazanego przez zwycięzcę przetargu i znając ustawowy obowiązek organizatora przetargu do wskazania terminu zawarcia umowy, była uprawniona do skorzystania z usług innego notariusza. Nie sposób oczywiście przewidzieć postawy powoda w sytuacji, gdyby to inny notariusz, niż wskazany przez niego opracował projekt aktu, trudno jednak przyjąć, aby regulacje wewnętrznego aktu mogły mieć wyższą rangę, niż wymóg ustawowy przewidziany w art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*tempus regit actum* tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm., dalej: „u.g.n.”).

Sąd Apelacyjny wskazał, że działania pozwanej, mimo początkowo trafnego stanowiska wyrażonego w piśmie z 4 października 2018 r., zmierzały w kierunku pozyskania zgody małżonki powoda na nabycie przezeń przedmiotowej nieruchomości jeszcze przed podpisaniem umowy z powodem. Natomiast kolejność działań, zgodnie z art. 37 k.r.o., winna być odmienna, a mianowicie możliwym było zawarcie umowy z powodem, a następnie wyznaczenie terminu jego małżonce na wyrażenie zgody. Wyznaczenie terminu musiałoby przy tym nastąpić wyłącznie wobec małżonki powoda, co wynika z literalnego brzmienia art. 37 § 3 k.r.o., bezprzedmiotowe zatem było nakładanie takiego obowiązku na samego powoda.

W ocenie Sądu drugiej instancji chybione były zarzuty dotyczące naruszenia art. 70⁴ § 2 k.c. przez jego niezastosowanie, jako że w doktrynie i judykaturze panuje zgoda co do tego, iż stosowanie tego przepisu w postępowaniu przetargowym prowadzonym w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami jest wyłączone.

Sąd Apelacyjny uznał, że stanowisko o wyłączeniu stosowania przepisów kodeksu cywilnego do przetargu odbywającego się w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami należy odnieść także do zarzutu naruszenia art. 70² k.c. W ustawie tej bowiem skutki wygrania przetargu reguluje art. 41 ust. 1 u.g.n. i przepis ten, wbrew stanowisku skarżącej, został prawidłowo zastosowany przez Sąd *meriti*. Pozytywny wynik przetargu - a tak było w niniejszej sprawie - obliguje bowiem jego organizatora do zawiadomienia nabywcy nieruchomości o terminie i miejscu zawarcia, w formie aktu notarialnego, umowy sprzedaży bądź umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Musi to być dokonane w terminach określonych w art. 41 ust. 1 u.g.n. Nawet gdyby przyjąć, że przepis art. 70² k.c. miałby odnosić się także do przetargów na podstawie przepisów szczególnych, to nie sposób upatrywać w nim podstaw do zatrzymania wadium przez pozwaną, odnosi się on bowiem tylko do skutków wygrania przetargu oraz kreuje uprawnienie organizatora przetargu oraz licytanta, którego oferta została wybrana, do wystąpienia do sądu z roszczeniem o zawarcie umowy.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła skargą kasacyjną pozwana, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 37 § 1 pkt. 1, § 2 i § 3 k.r.o. w zw. z art. 70² § 2 k. c. przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie,

a w konsekwencji nieuwzględnienie, że czynnością prawną prowadzącą do odpłatnego nabycia nieruchomości, wymagającą zgody małżonka, w rozumieniu tego przepisu było również udzielenie przez powoda postąpienia w trakcie licytacji i implikacji tej okoliczności w kontekście obowiązków ciążących na nim jako uczestniku przetargu oraz pozwanej jako organizatora;

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 41 u.g.n. w zw. z art. 37 k.r.o. i art. 70² k.c. przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie prowadzące do nieuprawnionego wniosku, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy, wobec bezskuteczności względnej udzielonego w toku licytacji przez powoda postąpienia po przeprowadzeniu przetargu, na pozwanej, jako organizatorze przetargu, ciążył obowiązek wyznaczenia terminu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego;
3. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 70⁴ § 2 zd. 1 k. c. przez jego niezastosowanie, a w konsekwencji uznanie przez Sąd pierwszej instancji, że brak było podstaw do zatrzymania przez pozwaną, będącą organizatorem przetargu, wpłaconego wadium.

We wnioskach skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego i orzeczenia co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa w całości, orzeczenia o zwrocie spełnionych przez nią świadczeń, zasądzonych na rzecz powoda zaskarżonym wyrokiem oraz wyrokiem Sądu pierwszej instancji, tak co do istoty sprawy jak i w przedmiocie kosztów postępowania, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się nieuzasadniona.

W niniejszej sprawie zostały podniesione wyłącznie zarzuty naruszenia prawa materialnego. Zatem ich ocena powiązana jest z zasadą wynikającą z art. 398¹³ § 2 k.p.c., zgodnie z którą Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia.

Zgodnie z art. 41 u.g.n.:

1. Organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
2. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. W zawiadomieniu zamieszcza się informację o tym uprawnieniu.

Ugruntowane jest stanowisko, zarówno w judykaturze, jak i nauce prawa, że przepisy u.g.n., jako przepisy szczególne, mają pierwszeństwo przed przepisami o przetargu zawartymi w k.c. Tylko w wypadku, gdyby przepisy te nie zawierały regulacji jakiegoś zagadnienia, miałyby mieć zastosowanie przepisy k.c. o przetargu, w tym art. 70⁴ § 2 k.c. mówiący o skutkach wyboru oferty w przetargu zastrzegającym wadium, jeżeli dla ważności umowy, która ma być zawarta konieczne jest spełnienie szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie. Wobec tego ponownie należy podkreślić, że art. 70⁴ § 2 k.c. nie ma zastosowania do przetargu będącego przedmiotem sporu, a więc przeprowadzonego na podstawie uregulowań zawartych w u.g.n. (zob. wyroki SN: z 30 stycznia 2009 r., II CSK 437/08 i z 24 marca 2010 r., V CSK 298/09; a także A. Niewiadomski [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, red. P. Czechowski, Warszawa 2015, teza 4 do art. 41; E. Bończak-Kucharczyk [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, LEX/el. 2023, teza 3 do art. 41; E. Klat-Górska [w:] L. Klat-Wertelecka, E. Klat-Górska, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2015, teza 1 do art. 41).

W rezultacie Sąd *ad quem* słusznie przyjął, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy art. 70⁴ § 2 k.c. nie mógł stanowić podstawy zatrzymania wpłaconego przez powoda wadium.

Niewątpliwie w wyniku zakończenia przetargu między wyłonionym nabywcą a organizatorem (gmina) powstaje swoiste wzajemne zobowiązanie zawarcia umowy przenoszącej prawo własności, do którego mają zastosowanie ogólne przepisy o zobowiązaniach umownych oraz przepisy o skutkach niewykonania zobowiązań wzajemnych. Ze względu na brak formy aktu notarialnego nie można przyjąć, że wynikiem przetargu jest obowiązek zawarcia umowy rozporządzającej (por. wyrok SN z 19 marca 2003 r., I CKN 148/01). W innym miejscu wskazano, że ponadto w kontekście komentowanego paragrafu należy zauważyć, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowane zostało stanowisko, zgodnie z którym w wyniku otrzymania przez oferenta zawiadomienia o wybraniu jego oferty, pomiędzy nim a organizatorem przetargu powstaje cywilnoprawny stosunek zobowiązaniowy szczególnego rodzaju, który rodzi obowiązek złożenia w przepisanej formie oświadczenia o zawarciu umowy będącej przedmiotem przetargu (por. wyroki i uchwały SN: z 2 sierpnia 1994 r., III CZP 96/94, OSNC 1995, nr 1, poz. 11; z 25 kwietnia 1996 r., III CZP 36/96, OSNC 1996, nr 9, poz. 115; z 13 lutego 2003 r., III CZP 95/02, OSNC 2003, nr 11, poz. 146; z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 148/01, z 27 lipca 2006 r., III CZP 55/06; z 30 stycznia 2009 r., III CSK 437/08, a także A. Jasiński, A. Przewoźny-Paciorek [w:] A. Jasiński, A. Przewoźny-Paciorek, *Sposób i tryb przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Komentarz*, LEX/el. 2015, § 10.).

Zatem w wyniku przeprowadzenia przedmiotowego przetargu powód uzyskał status osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości, której przysługuje swoiste roszczenie o zobowiązanie właściciela nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu do jej sprzedaży. Z kolei podkreślenia wymaga, że podpisanie protokołu z przetargu ma doniosłe skutki prawne, jednak nie powoduje zawarcia umowy. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego, którego to forma jest zastrzeżona dla zbycia nieruchomości, jak i oddania w użytkowanie wieczyste. Podpisanie protokołu przetargu jest instrumentem organizującym i zabezpieczającym przyszłą umowę oraz stanowi konieczną, ustawową przesłankę zawarcia umowy (zob. A. Jasiński, A. Przewoźny-Paciorek [w:] A. Jasiński, A. Przewoźny-Paciorek, *Sposób i tryb...*, § 10.). Dodać

trzeba, że powód – jak wynika z poczynionych ustaleń faktycznych – nie podpisał rzeczonoego protokołu.

W myśl art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o. zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania: czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków. Zatem przede wszystkim zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania określonej czynności prawnej, nawet przy szerokim rozumieniu pojęcia czynności prowadzących do nabycia nieruchomości. Tymczasem w wyniku przeprowadzonego przetargu, powód jako osoba ustalona jako nabywca nieruchomości, może co najwyżej domagać się od organizatora realizacji (podjęcia, dokonania) czynności prawnej.

Należy zauważyć, że nawet w odniesieniu do kwalifikacji umowy przedwstępnej, jako czynności prowadzącej do skutków opisanych w art. 37 § 1 pkt 1 k.c., która niewątpliwie stanowi czynność prawną, zarysowała się rozbieżność stanowisk. Jedni autorzy uważają, że chodzi tu tylko o umowy wywołujące tzw. silniejszy skutek, czyli spełniające kryteria ważności umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.), ponieważ tylko w tym przypadku powstaje zaskarżalne zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej, inni natomiast skłaniają się do objęcia komentowanym unormowaniem również umów przedwstępnych o tzw. słabszym skutku, ponieważ umowa przedwstępna o słabszym skutku również może prowadzić do skutków określonych w komentowanym przepisie, jeżeli zostanie wykonana (zob. A. Sylwestrzak [w:] *Komentarz do niektórych przepisów Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego* [w:] *Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz*, Warszawa 2016, teza II.1.4 do art. 37).

Antycypując ewentualny inny sposób interpretacji art. 37 § 4 k.r.o., który nie był objęty zarzutem skargi kasacyjnej, należy od razu wskazać, że oferta stanowi element czynności prawnej, jaką jest – w przypadku przyjęcia oferty – umowa. Sąd Najwyższy w wyroku z 23 stycznia 2014 r., II CSK 190/13, trafnie wskazał, że ani oferta, ani jej przyjęcie nie może być uznane za jednostronną czynność prawną, są to bowiem jedynie składniki czynności prawnej, jaką jest umowa. Dodać trzeba, że

w piśmiennictwie wyrażany jest także pogląd odmienny, uznający ofertę za jednostronną czynność prawną (A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2001, s. 291) – zob. B. Łukańko [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna, cz. 2 (art. 56–125)*, red. J. Gudowski, Warszawa 2021, teza 5 do art. 66).

W rezultacie uznać trzeba za trafny pogląd Sądu *ad quem*, że z uwagi na objęcie braku zgody małżonka na dokonanie dwustronnej czynności prawnej sankcją bezskuteczności zawieszanej, pozwana winna doprowadzić do zawarcia umowy zgodnie z art. 41 ust. 1 u.g.n. i następnie wyznaczyć małżonkowi, którego zgoda jest wymagana, odpowiedni termin do potwierdzenia tej umowy. W okolicznościach niniejszej sprawy brak było zatem przesłanek do niezwrócenia powodowi wpłaconego wadium.

W świetle powyższego, zarzuty zawarte w punktach 1 i 2 petitum skargi kasacyjnej, również okazały się nieuzasadnione.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., oddalił skargę kasacyjną oraz na podstawie art. 108 § 1, 98 i 99 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. rozstrzygnął o kosztach postępowania kasacyjnego.

[S.J.]

[ms]