



Sygn. akt IV CSK 446/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Roman Trzaskowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Monika Koba

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa G. G.

przeciwko Gminie Miasta S.

o nakazanie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 18 grudnia 2018 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 18 listopada 2016 r., sygn. akt I ACa (...), I ACz (...),

uchyła zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację (punkt III) oraz orzekającej o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego i apelacyjnego (punkt II i IV) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powódka G. G. wniosła o nakazanie pozwanej Gminie Miasta S. (dalej – „Gmina”) złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na jej rzecz prawa odrębnej własności bliżej oznaczonego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. A. w S. (dalej – „Lokal”) i sprzedaży jej tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę 167.676,90 zł w oznaczonych ratach. Powołała się na to, że jako najemca ww. lokalu komunalnego skorzystała z możliwości jego wykupu w trybie bezprzetargowym, w dniu 29 kwietnia 2014 r. strony sporządziły protokół sprzedaży, jednak ostatecznie Gmina odmówiła zawarcia umowy.

Wyrokiem z dnia 20 stycznia 2016 r. Sąd Okręgowy w G. orzekł, że „Pozwana Gmina Miasta S. ustanawia odrębną własność” Lokalu i „ustala”, iż z jego własnością związany jest udział w bliżej oznaczonej nieruchomości wspólnej, jak również, że „Pozwana Gmina Miasta S. sprzedaje” ten Lokal powódce wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, „przy czym wartość lokalu mieszkalnego wraz z wartością udziału w gruncie 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”, i rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Wskutek apelacji pozwanej i zażalenia powódki, wyrokiem z dnia 18 listopada 2016 r. Sąd Apelacyjny w (...) sprostował niedokładność zaskarżonego wyroku, dodając słowa „Nakazuje pozwanej Gminie Miasta S. złożenie oświadczenia woli następującej treści:” (pkt I), zmienił rozstrzygnięcie co do kosztów postępowania przed Sądem pierwszej instancji (pkt II), oddalił apelację (pkt III) i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

W sprawie ustalono m.in., że powódka G. G. jest od 2001 r. najemcą Lokalu należącego do zasobów mieszkaniowych pozwanej Gminy Miasta S., w związku z czym przysługiwało jej prawo pierwszeństwa w jego nabyciu.

W dniu 30 grudnia 2013 r. powódka złożyła wniosek o wyrażenie zgody na wykupienie Lokalu, w związku z czym został sporządzony operat szacunkowy, określający jego wartość na kwotę 558.923 zł.

W dniu 29 kwietnia 2014 r. został sporządzony protokół dotyczący sprzedaży Lokalu (dalej – „Protokół”), w którym wskazano powódkę jako nabywcę, opisano szczegółowo Lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej jako przedmiot sprzedaży, określono wartość Lokalu (558.923 zł), oznaczono cenę jego sprzedaży (111.784,60 zł przy zapłacie jednorazowej i 167.676,90 zł przy zapłacie ratalnej) oraz warunki zapłaty ratalnej (pierwsza rata, wymagalna przed dniem podpisania umowy przenoszącej własność – 16.767,69 zł, pozostałe 9 równych rat płatne z góry do 31 marca każdego roku wraz z oprocentowaniem 3% rocznie od pozostałej do zapłaty części ceny). Jednocześnie ustalono, 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 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) i 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 2 miesięcy od dnia podpisania Protokołu, a po bezskutecznym upływie tego terminu z przyczyn leżących po stronie nabywcy zbywający ma prawo odstąpić od zawarcia umowy. Protokół został podpisany przez powódkę w dniu 14 maja 2014 r.

Na wniosek powódki termin zawarcia aktu notarialnego został przedłużony do dnia 14 stycznia 2015 r.

W związku z zarzutami formułowanymi wobec powódki przez osoby trzecie, dotyczącymi defraudacji środków, Prezydent Miasta S. podjął decyzję o zaniechaniu sprzedaży Lokalu. Prowadzone w związku z tymi zarzutami

postępowanie przygotowawcze zostało umorzone prawomocnym postanowieniem z dnia 19 grudnia 2014 r. wobec niestwierdzenia popełnienia przestępstwa.

Pismem z dnia 9 września 2014 r. Gmina poinformowała powódkę, że Lokal nie jest już przeznaczony do sprzedaży, jednakże mimo to powódka dokonała wpłaty na konto Gminy kwoty 16.767,69 zł z tytułu pierwszej raty ceny sprzedaży Lokalu zgodnie z Protokołem. 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 z tytułu zajęcia w sprawie Km (...) (13.849,69 zł).

Pismem z dnia 20 listopada 2014 r. powódka wezwała Gminę do zawarcia umowy notarialnej sprzedaży Lokalu na podstawie Protokołu, jednakże pozwana podtrzymała swe stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 9 września 2014 r.

Uznając żądanie pozwu za uzasadnione, Sądy obu instancji przyjęły zgodnie, że powódce jako najemcy przysługiwało pierwszeństwo nabycia Lokalu w trybie bezprzetargowym i że w związku z podpisaniem Protokołu przysługiwało jej skuteczne roszczenie o zobowiązanie Gminy do złożenia oświadczenia woli o treści zgodnej z porozumieniem stron zawartym w Protokole. Jako podstawę roszczenia wskazały art. 64 k.c. i art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (ówcześnie tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 518, dalej – „u.g.n.”), w myśl którego protokół z rokowań przeprowadzanych z nabywcą, ustalających warunki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej, stanowi podstawę do zawarcia umowy. Uznały, że skoro podpisując Protokół strony uzgodniły wszystkie istotne postanowienia umowne, pozwana powinna przystąpić do zawarcia umowy na warunkach określonych w Protokole, nie miała bowiem podstaw do zmiany decyzji (m.in. nie zaistniały przesłanki powołania się na błąd). Podstawy takiej nie stwarzały także jej obawy co do ewentualnego zbycia lokalu przez powódkę albo jego sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, zważywszy, że w Protokole powódka zobowiązała się do zabezpieczenia roszczeń Gminy o zwrot bonifikaty i zapłatę pozostałych dziewięciu rat. Sądy uznały za oczywiste, że stosowne hipoteki powinny być ustanowione w tym samym akcie notarialnym, w którym ustanowione zostanie prawo odrębnej własności Lokalu i dokonana jego

sprzedaż, i że podlegać będą wpisowi do księgi wieczystej równocześnie z wpisem prawa do lokalu. W tej sytuacji żadne inne roszczenia nie mogłyby uzyskać pierwszeństwa przez hipotekami Gminy. Sąd Apelacyjny wyjaśnił dodatkowo, że zaskarżone rozstrzygnięcie zastępuje jedynie oświadczenie woli Gminy, a nie całą umowę, a zatem powódka musi swoją wolę wyrazić przed notariuszem zgodnie z postanowieniami Protokołu, będącego podstawą aktu notarialnego (art. 28 i 70 u.g.n.). Zabezpieczenie hipoteką roszczeń Gminy jest przewidziane w Protokole oraz znajduje oparcie w art. 70 u.g.n. jako „szczególnie polecane zabezpieczenie wierzytelności”.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...) wniosła pozwana, zaskarżając go w części oddalającej jej apelację (pkt III) i orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt IV). Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 28 ust. 3 u.g.n. i art. 72 § 1 k.c., art. 64 k.c. oraz art. 70 ust. 2 u.g.n.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty Gminy zmierzają przede wszystkim do podważenia stanowiska Sądu odwoławczego, że powódce przysługiwało roszczenie o złożenie przez pozwaną oświadczenia woli o treści odpowiadającej postanowieniom Protokołu. Zdaniem skarżącej, źródłem takiego roszczenia mogłaby być jedynie umowa zawarta w formie aktu notarialnego. Natomiast niedojście do skutku umowy uzgodnionej w pisemnym protokole z rokowań przewidzianym w art. 28 ust. 3 u.g.n., może powodować jedynie odpowiedzialność odszkodowawczą w granicach ujemnego interesu umowy. Odmienne wniosku nie może uzasadniać art. 72 § 1 k.c., który nie ma zastosowania wówczas, gdy do zawarcia danej umowy – jak w przypadku umowy przenoszącej własność nieruchomości (art. 158 k.c.) - ustawa wymaga zachowania formy szczególnej. W konsekwencji nie było też podstaw do zastosowania w niniejszej sprawie art. 64 k.c.

W nawiązaniu do przedstawionych zarzutów trzeba przede wszystkim zwrócić uwagę, że podobna kontrowersja ujawniła się jeszcze pod rządem ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz. 99 ze zm.; dalej – „u.g.g.w.n.”) w pierwotnym brzmieniu, która przewidywała w art. 35 ust. 1, iż zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie

wieczyste lub umowy sprzedaży nieruchomości państwowej poprzedza wydanie przez terenowy organ administracji państwowej decyzji określającej osobę nabywcy oraz przedmiot zbycia. Przepis § 25 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (Dz. U. 1989 r., Nr 14, poz. 75) stanowił zaś wówczas – co nasuwa skojarzenie z art. 28 ust. 3 u.g.n. – że ostateczna (prawomocna) decyzja w sprawie zbycia nieruchomości stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. W dotyczącym tego stanu prawnego wyroku z dnia 29 października 2004 r., III CK 478/03 (nie publ.) Sąd Najwyższy stwierdził, że nawet gdyby uznać, iż decyzja taka wyraża oświadczenie woli, w którym podmiot publicznoprawny zobowiązuje się do sprzedaży lokalu po cenie ustalonej w decyzji, nie oznaczałoby to, że oznaczonemu w decyzji nabywcy przysługuje roszczenie o zawarcie tej umowy. Oświadczenie to bowiem wraz z dorozumianym oświadczeniem nabywcy można traktować jedynie jako umowę przedwstępną zawarcia umowy sprzedaży lokalu, która mogłaby stanowić źródło roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej tylko wtedy, gdyby została zawarta w formie aktu notarialnego. W przeciwnym razie uzasadnia jedynie żądanie naprawienia szkody, którą nabywca poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 k.c.). Z kolei w postanowieniu z dnia 30 listopada 2005 r., III CZP 97/05 (nie publ.) Sąd Najwyższy uznał za przeważający pogląd, że w przypadku wyrażenia przez właściwy organ administracyjny woli zbycia prawa na rzecz wskazanego podmiotu, z mocy ustawy powstaje po stronie uprawnionego roszczenie o zawarcie odpowiedniej umowy przenoszącej lub ustanawiającej prawo.

Sytuacja normatywna uległa zmianie w wyniku nowelizacji ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości dokonanej ustawą z dnia 29 września 1990 r., mocą której dodano art. 28a ust. 1 (w tekście jednolitym Dz. U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127 oznaczony jako art. 24 ust. 4), stanowiący, że właściwe organy są obowiązane wystąpić, w terminie 1 miesiąca od dnia ustalenia nabywcy nieruchomości, do biura notarialnego z wnioskiem o zawarcie umowy z tą osobą. Usytuowanie przepisu wskazywało, że dotyczył on zarówno sprzedaży w trybie

przetargowym, jak i sprzedaży bezprzetargowej, stosowanej po bezskutecznym drugim przetargu. § 5 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 72, poz. 311 – dalej – „rozporządzenie wykonawcze”), dotyczący bezprzetargowego oddania w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego, przewidywał wówczas, że uzgodnienie wszystkich postanowień będących przedmiotem rokowań i objęcie ich protokołem uważa się za ustalenie nabywcy w rozumieniu art. 24 ust. 4 u.g.g.w.n., i dodawał, iż protokół stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Z kolei § 9 ust. 1 zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 19 czerwca 1991 r. w sprawie przetargów na nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy (M.P. 1991, Nr 21, poz. 148; dalej – „zarządzenie wykonawcze”) stanowił, że właściciel nieruchomości ustala z notariuszem termin zawarcia umowy sprzedaży lub umowy o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste i zawiadamia o tym terminie osobę, która wygrała przetarg. W § 12 tego zarządzenia postanowiono zaś, że protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży lub oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Pod rządem tych regulacji zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie przyjmowano – zarówno w odniesieniu do nabywcy wyłonionego w przetargu, jak i tego, z którym uzgodniono protokół rokowań - że na właściwym organie ciążył cywilnoprawny obowiązek zawarcia umowy, któremu odpowiada roszczenie po stronie nabywcy (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 1994 r., III CZP 96/94, OSNC 1995, nr 1, poz. 11 i z dnia 13 lutego 2003 r., III CZP 95/02, OSNC 2003, nr 11, poz. 146 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 września 2000 r., V CKN 1075/98, OSNC 2001 nr 2, poz. 33, z dnia 25 października 2000 r., IV CKN 135/00, nie publ. oraz z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 148/01, nie publ.). Źródła tego obowiązku dopatrywano się właśnie w art. 24 ust. 4 u.g.g.w.n. i § 9 zarządzenia wykonawczego (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 1994 r., III CZP 96/94), w art. 24 u.g.g.w.n. i § 5 ust. 2 rozporządzenia wykonawczego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 października 2000 r., IV CKN 135/00) albo w § 12 zarządzenia wykonawczego (por. wyrok Sądu

Najwyższego z dnia 21 września 2000 r., V CKN 1075/98), tudzież w „swoistym wzajemnym zobowiązaniu” wynikającym z umowy zawartej w wyniku rozstrzygnięcia przetargu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 148/01).

Tożsamy co do skutków pogląd utrzymał się po wejściu w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741), w której odpowiednikiem art. 24 ust. 4 u.g.g.w.n. stał się art. 41 ust. 1 dotyczący jedynie trybu przetargowego (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2003 r., III CZP 95/02, i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2014 r., I CSK 200/13, nie publ.). Mimo tego ograniczenia, w wyroku z dnia 11 lutego 2009 r., V CSK 326/08 (nie publ.) Sąd Najwyższy uznał za bezsporne, że stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 1994 r., III CZP 96/94 zachowało aktualność także pod rządem ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz że odnosi się ono nie tylko do przypadku wyłonienia nabywcy w drodze przetargu, ale także w drodze rokowań. Wyjaśnił, że wskutek zaakceptowania w rokowaniach nabywcy nieruchomości i wyznaczenia terminu do zawarcia umowy przeniesienia własności tej nieruchomości powstaje węzeł obligacyjny, w ramach którego przysługującemu nabywcy uprawnieniu do nabycia nieruchomości odpowiada obowiązek zbywcy sprzedaży mu jej na warunkach ustalonych w protokole z rokowań. Podobnie w wyroku z dnia 17 lipca 2009 r., IV CSK 109/09 (OSNC-ZD 2010, z. A, poz. 17), dotyczącym zbycia bezprzetargowego Sąd Najwyższy stwierdził, że sporządzenie protokołu z rokowań daje ustalonemu nabywcy roszczenie o zawarcie umowy. Wskazał, że skoro art. 70² § 3 w związku z art. 70³ § 3 k.c. nie pozostawia żadnych wątpliwości, iż od dnia 25 września 2003 r. (wejście w życie nowelizacji kodeksu cywilnego z dnia 14 lutego 2003 r., Dz. U. Nr 49, poz. 408) z chwilą udzielenia przybicia zarówno organizator przetargu, jak i jego uczestnik, którego oferta została przyjęta, mogą dochodzić zawarcia umowy, a stosownie do art. 28 ust. 3 u.g.n. zarówno protokół z przetargu, jak i protokół z rokowań stanowią podstawę zawarcia umowy, to nie ma uzasadnienia dla stanowiska, które odmawiałoby stronom protokołu rokowań roszczenia o zawarcie umowy. Zapatrywanie to Sąd Najwyższy zaaprobował też w

wyroku z dnia 11 marca 2011 r., II CSK 302/10 (nie publ.), uznając przy tym, że art. 28 ust. 3 u.g.n. stanowi odstępstwo od art. 158 k.c.

Stanowisko Sądu Najwyższego co do przedmiotowej kwestii jest już zatem utrwalone, a zgłaszane w doktrynie uwagi krytyczne, w znacznej mierze powielane w skardze kasacyjnej, nie są wystarczające, by uzasadnić radykalny zwrot w orzecznictwie. O ile trudno odmówić racji spostrzeżeniu, że art. 28 ust. 3 u.g.n. nie stanowi sam przez się podstawy roszczenia o zawarcie umowy o treści uzgodnionej w protokole z rokowań - protokół ten jest tylko potwierdzeniem, iż ustalenie nabywcy nastąpiło trybie prawem przepisany (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 1994 r., III CZP 96/94) - o tyle nie można zgodzić się z prostym stwierdzeniem, że sam wyjątkowy charakter art. 70² § 3 k.c. (także w związku z art. 70³ § 3 k.c.) sprzeciwia się wystarczająco zastosowaniu tego przepisu w drodze analogii do skutków uzgodnienia warunków zbycia nieruchomości w toku rokowań, o których mowa w art. 28 ust. 2 u.g.n. Stwierdzenie to deprecjonuje poważne racje systemowe i funkcjonalne, które przemawiają za zastosowaniem tej analogii.

Przede wszystkim trudno uznać, że ograniczenie zakresu zastosowania art. 41 u.g.n. do trybu przetargowego było świadomym zabiegiem ustawodawcy zmierzającym do istotnego pogorszenia położenia nabywców wyłonionych w trybie bezprzetargowym. Zwłaszcza, że zastosowanie trybu bezprzetargowego jest m.in. konsekwencją uprzywilejowania określonych kategorii osób przez przyznanie im prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości (por. art. 37 ust. 2 w związku z art. 34 u.g.n.). W różnie zakrojonych zakresach swego zastosowania oba tryby zdają się być traktowane przez ustawodawcę równorzędnie, na co wskazuje treść art. 28 u.g.n. Trudno byłoby też przyjąć, że w założeniu ustawodawcy zwieńczenie sukcesem rokowań dotyczących warunków nabycia nieruchomości ma znaczenie czysto techniczne, w żaden sposób nie wiąże stron, i publicznoprawny zbywca może nadal – inaczej niż w trybie przetargowym - swobodnie wycofać się z zamierzonej umowy (ewentualnie naraża się jedynie na ograniczoną, częstokroć iluzoryczną odpowiedzialność w zakresie *culpa in contrahendo*), a inaczej byłoby tylko wtedy, gdyby protokół został sporządzony w formie aktu notarialnego. Tym bardziej, że w rozpatrywanych przypadkach rezygnacja z zachowania formy

szczególnej nie zagraża żadnym godnym ochrony interesom. Istotną dla bezpieczeństwa obrotu, wykonywaną przez notariusza kontrolę zgodności umowy z prawem (tzw. jurysdykcja prewencyjna) zapewnia konieczność sporządzenia zamierzonej umowy w formie aktu notarialnego. W ten sposób zabezpieczony jest także interes publicznoprawny, którego ochronie służą imperatywne uregulowania dotyczące treści umowy (por. np. art. 67 ust. 3 i art. 70 ust. 2 i 3 u.g.n.) i procedury dochodzenia do jej zawarcia. Z kolei funkcja ochronna formy notarialnej względem stron umowy traci w znacznej mierze doniosłość, zważywszy, że z jednej strony umowę tę zawiera w sformalizowanej procedurze Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego, a z drugiej – nabywca, dla którego zawarcie to jest zwykle bardzo korzystne (zwłaszcza ze względu na powszechnie stosowane bonifikaty).

W rezultacie należy przychylić się do poglądu, że konsekwencją uzgodnienia warunków zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym (art. 72 § 1 k.c. w związku z art. 28 ust. 2 u.g.n.), potwierdzonego protokołem z rokowań (art. 28 ust. 3 u.g.n.) jest – podobnie jak w przypadku udzielenia przybicia (art. 70² § 3 k.c.) albo wyboru oferty w toku przetargu (art. 70² § 3 w związku z art. 70³ § 3 k.c.) - powstanie stosunku obligacyjnego, zobowiązującego strony do zawarcia umowy o treści uzgodnionej w toku rokowań. Zarzuty pozwanej godzące w zbieżne z tym stanowiskiem zapatrywania Sądu Apelacyjnego są zatem bezpodstawne.

W ocenie pozwanej zaskarżony wyrok jest sprzeczny także z bezwzględnie wiążącą normą wyrażoną w art. 70 ust. 2 u.g.n. Wbrew bowiem temu przepisowi w sentencji wyroku nie przewidziano zastosowania zabezpieczenia wierzytelności Gminy, przynajmniej przez ustanowienie hipoteki. Nie zawiera ona także żadnego odniesienia do Protokołu, choćby w postaci zastrzeżenia, że oświadczenie Gminy ma być złożone na warunkach w nim określonych, a wzmianka o tym została zamieszczona dopiero w uzasadnieniu. Tymczasem nawet z art. 158 k.c. wynika, że w umowie przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości, zobowiązanie powinno być w akcie wymienione. Zdaniem skarżącej, brak odwołania do zobowiązania wynikającego z Protokołu skutkuje dowolnością działania po stronie nabywcy i zagraża interesom Gminy, ponieważ nie stwarza

żadnej gwarancji, że jej roszczenia zostaną zabezpieczone. Orzeczenie takie umożliwia złożenie przez nabywcę oświadczenia wyrażającego wyłącznie wolę nabycia nieruchomości.

Rozpatrując te zarzuty, należy przede wszystkim stwierdzić, że co do zasady wyrok zastępujący oświadczenie woli powinien uwzględniać pełną treść oświadczenia, do złożenia którego pozwany był zobowiązany (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2006 r., III CZP 25/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 26 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2014 r., I CSK 635/13, nie publ. i z dnia 22 stycznia 2015 r., III CSK 114/14, nie publ.). Jeżeli treść tę determinują zgodne oświadczenia woli stron (np. umowa przedwstępna, umowa zobowiązująca do rozporządzenia czy też uzgodnienie warunków bezprzetargowego zbycia nieruchomości samorządowej albo skarbowej, potwierdzone protokołem z rokowań) wyrok powinien obejmować wszystkie istotne normatywnie elementy objęte porozumieniem stron. Osiągnięty konsens powinien być postrzegany jako całość, czego wyrazem jest zasada, że do zawarcia wiążącej umowy niezbędna jest zgoda stron co do wszystkich jej postanowień (por. art. 68 i art. 72 § 1 k.c.). Zasada ta wynika z poszanowania autonomii woli stron i uwzględnia, że decyzja o zawarciu umowy jest zazwyczaj poprzedzona oceną całokształtu uregulowania praw i obowiązków stron.

Nie jest to równoznaczne ze stwierdzeniem, że określona w wyroku treść zastępowanego oświadczenia woli musi zawsze pokrywać się ściśle z treścią postanowień umownych, określających zobowiązanie do jego złożenia. W utrwalonym orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono już, że wyrok zastępujący oświadczenie woli powinien uwzględniać, iż treść leżącego u jego podstaw zobowiązania podlega ustaleniu zgodnie z regułami wykładni oświadczeń woli określonymi w art. 65 k.c., a ponadto może być – stosownie do art. 56 k.c. - współkształtowana przez ustawę, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2008 r., II CSK 414/07, nie publ., z dnia 21 stycznia 2009 r., III CSK 268/08, nie publ., z dnia 9 czerwca 2009 r., II CSK 24/09, nie publ., z dnia 24 listopada 2009 r., V CSK 163/09, nie publ., z dnia 30 marca 2011 r., III CSK 171/10, nie publ., z dnia 20 marca 2014 r., II CSK 292/13, OSNC 2015, nr 4, poz. 44, z dnia 14 marca 2017 r., II CSK

237/16, nie publ.; por. też uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2006 r., III CZP 25/06). Z drugiej strony treść ta nie może obejmować uzgodnionych przez strony postanowień, które są niedopuszczalne (np. sprzeczne z ustawą, zasadami współżycia społecznego czy abuzywne), a których nieważność (bezskuteczność) nie pociąga za sobą upadku całego zobowiązania (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2016 r., V CSK 654/15, nie publ. i z dnia 20 lutego 2018 r., V CSK 341/17, nie publ.).

Tego rodzaju „odstępstwa” nie zmierzają do określenia treści zastępowanego oświadczenia woli w sposób odbiegający od treści, na którą wskazuje zobowiązanie do jego złożenia, lecz mają właśnie na celu nadanie temu oświadczeniu treści odpowiadającej w pełni skutkom osiągniętego przez strony konsensu. Czym innym jest natomiast zobowiązanie pozwanego w wyroku do złożenia oświadczenia woli o określonej treści, pomijającej niektóre elementy osiągniętego uprzednio uzgodnienia, mające w świetle art. 56 k.c. samodzielne znaczenie normatywne. Zabieg ten jest niczym innym niż niedopuszczalnym nadaniem oświadczeniu innej treści niż wynikająca z zobowiązania do jego złożenia (por. uchwała składu sędziów Sądu Najwyższego – zasada prawna – z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNC 1968, nr 12, poz. 199).

Zaprobowany przez Sąd Apelacyjny wyrok Sądu pierwszej instancji nie czyni zadość wskazanym wymaganiom, nie określa bowiem w sentencji pełnej treści oświadczeń woli uzgodnionych w Protokole ani wprost ani – co niekiedy uznaje się za wystarczające – pośrednio, przez odesłanie do uzgodnionych w nim warunków umowy. W szczególności przemilcza, co trafnie zarzuca pozwana, uzgodnienia stron dotyczące zabezpieczenia wierzytelności Gminy hipoteką. Pomija też – co warto zauważyć na marginesie – korzystne dla Gminy postanowienia przewidujące poddanie się przez powódkę rygorowi egzekucji wprost z zawartego aktu notarialnego, stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. (por. pkt III.5 Protokołu), jak również te, które przewidują w określonych sytuacjach, przy nabyciu ratałnym, natychmiastową wymagalność kwoty należnej Gminie z tytułu wykupu Lokalu (por. pkt II.5 i III.2 Protokołu).

Wskutek tego pominięcia treść zastępowanego oświadczenia woli nie tylko odbiega od uzgodnień dokonanych przez strony w toku rokowań (zwieńczonych podpisaniem Protokołu), ale – co trafnie dostrzega skarżąca – jest także sprzeczna z art. 70 ust. 2 zd. 2 u.g.n., gdyż nie przewiduje zabezpieczenia wiarygodności Gminy o spłatę rozłożonej na raty ceny.

Wbrew założeniu Sądu Apelacyjnego braku tego nie usprawiedliwia okoliczność, że w niniejszej sprawie powódka nie domagała się stwierdzenia obowiązku zawarcia umowy, lecz jedynie nakazania pozwanej złożenia określonego oświadczenia woli, w związku z czym wyrok sądu mógł zastępować wyłącznie oświadczenie Gminy, a do zawarcia umowy konieczne było jeszcze złożenie oświadczenia przez samą powódkę w formie aktu notarialnego. Nawet gdyby uznać, że notariusz mógłby odmówić udokumentowania oświadczenia powódki pomijającego wymaganie określone w art. 70 ust. 2 zd. 2 u.g.n. (jako sprzecznego z prawem) albo – co znacznie bardziej dyskusyjne – pomijającego którykolwiek z elementów objętych konsensem stron i odzwierciedlonych w Protokole (art. 28 ust. 3 u.g.n.), nie mogłoby to przywrócić pełnej zgodności między treścią uzgodnień zwieńczonych podpisaniem Protokołu a późniejszymi oświadczeniami stron. Należy bowiem zauważyć, że w zakresie, w jakim oświadczenie powódki wykraczałoby poza treść oświadczenia Gminy określoną w wyroku, miałoby w istocie charakter jednostronny, i z tego względu nie mogłoby wywrzeć zamierzonych skutków prawnych. Nie można ponadto zapominać, że przyczyny rozbieżności między treścią protokołu z rokowań a określoną w wyroku treścią zastępowanego oświadczenia woli, mogą być różne (może to być także niezgodność niektórych postanowień z prawem), i trudno oczekiwać, by w tego rodzaju niejasnej sytuacji notariusz warunkował udokumentowanie brakującego oświadczenia woli uwzględnieniem w nim całokształtu uzgodnień objętych protokołem.

Wszystko to oznacza, 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. Rzeczą Sądu było w tej sytuacji rozważenie, czy żądanie pozwu stwarzało taką możliwość

w świetle art. 321 § 1 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2009 r., II CSK 24/09).

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

aj