



Sygn. akt II CSKP 518/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

SSN Karol Weitz

w sprawie z powództwa S. C.
przeciwko S. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w M.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
10 stycznia 2023 r. w Izbie Cywilnej w Warszawie,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu
z 20 listopada 2019 r., sygn. akt I ACa 883/19,

- 1) oddała skargę kasacyjną,**
- 2) zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5417 (pięć tysięcy czterysta siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka S. C. wniosła o zasądzenie od pozwanej M. spółki z o.o. w M. kwoty 484 166 zł z ustawowymi odsetkami za zwłokę, liczonymi od 17 października

2015 r. do dnia zapłaty. Wyrokiem z 4 maja 2017 r. Sąd Okręgowy w Opolu zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 484 166 zł z ustawowymi odsetkami od 17 października 2015 r. do dnia zapłaty oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 38 626 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania

Sąd pierwszej instancji ustalił, że pozwana posiadała dwie nieruchomości rolne położone w R.. Pierwszą o powierzchni 5 ha zabudowaną oraz drugą o pow. ok. 40 ha, niezabudowaną, nabyciem której interesował się ojciec powódki. Ponieważ pozwana nie mogła znaleźć nabywcy na pierwszą z nieruchomości (5 ha), zaproponowała ojcu powódki sprzedaż wiązaną, tj. sprzedaż 40 ha, pod warunkiem, że kupi również mniejsze gospodarstwo, na co ojciec powódki się zgodził. Rodzice powódki kupili mniejszą nieruchomość (5 ha) 26 października 2010 r. za kwotę 650 000 zł, wpisując w treść aktu notarialnego, że nabycie to pozostaje w ścisłym związku z nabyciem nieruchomości większej do kupna, której pozwanej przysługiwało pierwszeństwo. Sprzedaż mniejszej nieruchomości miała umożliwić pozwanej kupno większej nieruchomości dzierżawionej wówczas od Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. (dalej: jako „A.” albo „A.”), którą to ziemię, pozwana kupiła 25 stycznia 2011 r. za kwotę 768 000 zł. Agencja zastrzegła, że będzie jej przysługiwało umowne prawo odkupu m.in. gdyby nastąpiło zbycie nieruchomości lub jej części przez pozwaną na rzecz innej osoby niż rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, za kwotę 768 000 zł. Ojciec powódki nie uzyskał kredytu na kupno kolejnej nieruchomości, ponieważ nie miał zdolności kredytowej. W jego miejsce, za zgodą pozwanej, do transakcji kupna nieruchomości, miała przystąpić jego córka - powódka. Na zakup nieruchomości powódka otrzymała z Banku w K. kredyt na ponad 900 000 zł. Zabezpieczeniem kredytu było ustanowienie hipoteki na nieruchomości należącej do rodziców powódki. W przyszłości powódka miała przekazać rodzicom własność zakupionej nieruchomości. 25 listopada 2011 r. doszło do zawarcia warunkowej umowy przedwstępnej pomiędzy stronami dotyczącej nieruchomości położonej w R., dla której Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich prowadzi księgę wieczystą nr [...]. W § 1 umowy zaznaczono, że w dziale trzecim księgi wpisane jest prawo odkupu w okresie pięciu lat liczonych od 25 stycznia 2011 r. - na rzecz Skarbu Państwa - Agencji. Powódka złożyła

oświadczenie, że zna skutki prawne nabycia nieruchomości obciążonej prawem odkupu. Pozwana sprzedała powódce nieruchomość w R. pod warunkiem, że Agencja nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu. Strony zobowiązały się do zawarcia umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości niezwłocznie po wygaśnięciu prawa pierwokupu przysługującego Agencji bądź nieskorzystania z tego prawa. Strony ustaliły cenę na kwotę 1 160 000 zł. W przypadku, gdyby Agencja skorzystała z prawa pierwokupu, pozwana zobowiązała się zwrócić powódce kwotę otrzymaną tytułem ustalonej ceny.

W chwili zawarcia umowy powódka miała 19 lat, nie pracowała, była na utrzymaniu rodziców, podjęła studia stacjonarne w W.. Do domu rodzinnego przyjeżdżała w każdy weekend, podczas którego pomagała rodzicom w pracach na prowadzonym przez nich gospodarstwie rolnym. Miała ogólne pojęcie o planowanych przez rodziców transakcjach związanych z gospodarstwem. W dacie podpisania warunkowej umowy przedwstępnej, powódka, jak i jej ojciec, dopytywali się o kwestie dotyczące przysługującego Agencji prawa pierwokupu i odkupu, które notariusz I. B. im wyjaśniła. W trakcie transakcji zarówno notariusz, jak i prezes strony pozwanej zapewniali kontrahentów, powódkę jak i jej rodziców, bowiem w tym dniu strona pozwana z rodzicami powódki podpisywała jeszcze inne dokumenty, że umowa zawierana przez powódkę nie wiąże się z żadnym ryzykiem z jej strony, w tym również w zakresie prawa odkupu.

Notariusz, przed którym dokonywano czynności, został wybrany przez stronę pozwaną, i to on przygotowywał projekty aktów, które miały być popisane. W żadnym momencie nie żądano od powódki, aby wykazała stosowym zaświadczeniem, że jest rolnikiem indywidualnym, w szczególności rolnikiem, który jest uprawniony do nabycia nieruchomości rolnej. Na pytanie notariusza czy powódka jest rolnikiem indywidualnym powódka odpowiedziała pytaniem „co to znaczy?”. Wówczas notariusz zadała pytania dotyczące obywatelstwa, stażu pracy w gospodarstwie rolnym, podlegania pod ubezpieczenie KRUS, zamieszkiwanie na terenie gminy, w której znajduje się co najmniej jedna nieruchomość wchodząca w skład gospodarstwa. Powódka na wszystkie zadane pytania odpowiedziała twierdząco. Formalnej weryfikacji posiadania przez powódkę statusu rolnika indywidualnego, podjęła się Agencja Nieruchomości Rolnych po podpisaniu umowy

z 25 listopada 2011 r. W dacie zawarcia umowy przedwstępnej, a także późniejszej o przeniesieniu własności, powódka nie posiadała dokumentu potwierdzającego jej status rolnika ani nie miała wykształcenia rolniczego. 12 grudnia 2011 r. powódka wydzierżawiła grunty rolne od swoich rodziców na podstawie umowy, a w późniejszym czasie ukończyła kurs rolniczy. W lutym 2016 r. uzyskała dokument potwierdzający, że jest rolnikiem. Obecnie powódka studiuje stomatologię.

Pismem z 25 listopada 2011 r. pozwana zawiadomiła Agencję Nieruchomości Rolnych o zawartej warunkowej umowie sprzedaży. Agencja nie skorzystała z prawa pierwokupu. 10 października 2012 r. złożyła jednak oświadczenie o wykonaniu prawa odkupu, wzywając pozwaną do złożenia w terminie 14 dni oświadczenia w przedmiocie zwrotnego przeniesienia własności działek, które nabyła w drodze umowy zawartej ze M. spółka z o.o. w M..

18 stycznia 2012 r. pozwana, reprezentowana przez pełnomocnika J. D., przeniosła na powódkę prawo własności nieruchomości w R.. W dacie tej w księdze wieczystej wpisano roszczenie powódki o przeniesienie prawa własności, jak i roszczenie Agencji o prawie dokonania prawa odkupu. Oba roszczenia zostały wpisane 17 stycznia 2012 r.; powódki o godz. 9:51, a Agencji o godz. 11:27. Zarówno rodzice powódki, jak i sama powódka byli zaniepokojeni tą sytuacją, jednak notariusz w dniu podpisywania aktu przeniesienia własności nieruchomości zapewniała i uznała, że roszczenie powódki, jako wcześniejsze, miało pierwszeństwo, bowiem skoro wpis Agencji Nieruchomości Rolnych o skorzystaniu z prawa odkupu został wpisany później, to powódka nie ma się czego obawiać. Wobec takiego zapewnienia powódka postanowiła przystąpić do aktu i 18 stycznia 2012 r. nabyła na własność nieruchomość położoną w R., objętą księgą wieczysta prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich [...]. Powódka uiściła na rzecz pozwanej całość umówionej ceny, tj. kwotę 1 160 000 zł.

Agencja Nieruchomości Rolnych wezwała powódkę do zwrotu nieruchomości. Powódka odmówiła dokonania tej czynności, w konsekwencji czego Agencja skierowała sprawę na drogę sądową. Postępowanie zakończyło się wyrokiem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 16 października 2013 r. (sygn. akt

I ACa 997/13), w którym Sąd nakazał pozwanej, w wykonaniu prawa odkupu, złożenie oświadczenia o przeniesieniu za cenę 768 000 zł, prawa własności kupionej przez powódkę nieruchomości na rzecz ANR w W. 28 sierpnia 2014 r. Agencja wypłaciła powódce kwotę 675 834 zł z tytułu przekazania spornej nieruchomości.

Pismem sporządzonym i nadanym 8 października 2015 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 484 166 zł, w terminie do 16 października 2015 r., jako różnicy pomiędzy ceną zapłaconą za nieruchomość, a kwotą otrzymaną od ANR w W. Swoje żądanie ponowiła w piśmie z 23 października 2015 r. Pozwana odmówiła zapłaty. Podjęta przez powódkę próba ugodowa nie doprowadziła do zawarcia ugody pomiędzy stronami postępowania w zakresie zapłaty różnicy między ceną zakupu nieruchomości wynikającą z umowy z 18 stycznia 2012 r., a kwotą wypłaconą przez ANR w W. na rzecz powódki.

Sąd Okręgowy oceniła jako wiarygodne zeznania powódki oraz świadków co do okoliczności towarzyszącym podpisywanym umowom, a przede wszystkim zapewnień czynionych przez stronę pozwaną, jak i potwierdzeń tych stanów przez notariusza I. B., że w przypadku skorzystania zarówno z prawa pierwokupu, jak i odkupu przez ANR w W. powódka otrzyma stosowny zwrot w różnicy w cenie, za jaką nabędzie nieruchomość i jaką otrzyma od Agencji w przypadku skorzystania przez nią z uprawnień ujawnionych w księdze wieczystej. Takie zapewnienie uzyskiwali przez cały czas od zawarcia pierwszej umowy do czasu jej finalizacji 18 stycznia 2012 r. Nie bez znaczenia dla takiego stanowiska ma również zachowanie notariusza, który w dniu 18 stycznia 2012 r. zapewnił powódkę o pierwszeństwie jej roszczenia w stosunku do roszczenia ANR w W., co również ma odzwierciedlenie w akcie notarialnym.

Sąd pierwszej instancji nie podzielił argumentacji powódki, jakoby podstawą do zasądzenia dochodzonej kwoty był jej błąd, co do skutków zawartej umowy. Uwzględnienie powołanej przez stronę argumentacji nie mogłoby stanowić podstawy do sformułowania żądania o zapłatę. Z treści art. 84 k.c. wynika uprawnienie strony do uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, przy zachowaniu wymogów określonych w art. 88 k.c., tj. przez

złożenie odpowiedniego w treści oświadczenia woli w terminie roku od dnia wykrycia błędu. Termin ten należało liczyć najdalej od chwili zakończenia postępowania sądowego w sprawie o zwrot nieruchomości wytoczonej przez ANR w W. o zwrot nieruchomości, tj. w ciągu roku od 16 października 2013 r. Tymczasem pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w czerwcu 2016 r.

Nabycie nieruchomości przez powódkę było nie tylko zwięźceniem kilku kolejnych transakcji pomiędzy pozwaną, a rodzicami powódki, ale także przyczyną, dla której pozwana i rodzice powódki zawarli wcześniejsze transakcje. To rodzice powódki, a nie ona sama, mieli być nabywcami nieruchomości, jednakże wobec braku zdolności kredytowej nie uzyskali oni pieniędzy na jej kupno i w ich miejsce, za zgodą pozwanej, wstąpiła ich córka, która dotychczas nie miała większej wiedzy na temat szczegółów transakcji. Na mocy umowy zawartej z ANR w W. 25 stycznia 2011 r. pozwana wiedziała, że Agencja wystąpi z żądaniem odkupu, jeżeli nieruchomość zostanie sprzedana nabywcy niebędącemu rolnikiem w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego. Powódka w dacie zawierania umów powinna była zatem posiadać status rolnika indywidualnego do skutecznego nabycia nieruchomości od Agencji. Powódka nie wiedziała, że musi w tym zakresie posiadać stosowne zaświadczenie. Również notariusz, który dokonywał czynności, nie miał takiej wiedzy, choć jako osoba zaufania publicznego, a zarazem prawnik, winien był poczynić starania by ustalić wszystkie konieczne warunki formalne, które powinna spełniać powódka by nabyć nieruchomość od strony pozwanej, co do której podmiot trzeci dysponował prawem odkupu. Ponieważ przedmiotem transakcji była nieruchomość szczególna - rolna oraz przy uwzględnieniu faktu, że już w grudniu 2011 r. wiadomo było, że Agencja skorzysta z prawa odkupu, zatem 18 stycznia 2012 r. było możliwe do przewidzenia, że skutek umowy sprzedaży zostanie zniweczony przez przysługujące Agencji prawo odkupu, który Agencja ostatecznie wyegzekwowała, otrzymując wyrok sądu zastępujący oświadczenie woli powódki, która nie chciała przekazać Agencji nieruchomości. W efekcie końcowym powódka nie dysponuje ekwiwalentem za swoje świadczenie, gdyż pomimo uiszczenia ceny w pełnej, umówionej wysokości, nieruchomość, którą nabyła, zmuszona została przekazać na rzecz uprawnionego korzystającego z prawa odkupu.

W ocenie Sądu pierwszej instancji została spełniona przesłanka warunkująca zwrot świadczenia, a w zasadzie różnicy między tym, co powódka świadczyła na rzecz strony pozwanej, a tym co otrzymała od ANR w W., bowiem kwota 484 166 zł będąca przedmiotem żądania, stała się świadczeniem nienależnym z uwagi na odpadnięcie podstawy prawnej świadczenia. Zdaniem Sądu, tzw. *condictio ob causam finitam*, czyli żądanie zwrotu, przysługuje wtedy, gdy w chwili spełnienia świadczenia było ono należne, bo zobowiązanie istniało, lecz przestało istnieć *ex tunc* lub *ex nunc*. Przepis art. 410 § 2 k.c. nie uzależnia możliwości dochodzenia zwrotu świadczenia nienależnego od tego, która ze stron doprowadziła do sytuacji odpadnięcia podstawy świadczenia lub nieosiągnięcia zamierzonego celu świadczenia. Dlatego drugorzędną kwestią było, która ze stron była zobowiązana do dochowania staranności i ustalenia faktycznego statusu powódki w dacie, co najmniej pierwszej z transakcji. Kwestia zawinionego działania traci na znaczeniu, ponieważ niezależnie od ewentualnego zawinienia stron, kluczowe znaczenie ma fakt, że powódka, w zamian za zapłaconą cenę, nie uzyskała przedmiotu umowy, za który uiściła cenę. Świadczenie na rzecz pozwanej było, zatem świadczeniem nienależnym. Sam fakt spełnienia nienależnego świadczenia uzasadnia roszczenie o jego zwrot. Zatem pozwana, odpowiednio do treści art. 405 k.c., zobowiązana była do zwrotu równowartości kwoty, o którą powódka została zubożona, tj. o różnicę pomiędzy ceną zapłaconą – 1 160 000 zł, a kwotą uzyskaną od Agencji - 675 834 zł, co daje żadaną pozwem kwotę 484 166 zł. O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. i zasądził je od 17 października 2015 r., ponieważ powódka wezwała pozwaną do zapłaty pismem z 8 października 2015 r., określając termin do spełnienia świadczenia do 16 października 2015 r.

Od wyroku Sądu pierwszej instancji pozwana wniosła apelację, którą zaskarżyła ten wyrok w całości. Na rozprawie przed Sądem drugiej instancji powódka przyznała, że otrzymała od ANR w W. kwotę 675 834 zł, po potrąceniu z należności w kwocie 768 000 zł, wynikającej z wyroku Sądu Apelacyjnego, należności Agencji wobec powódki.

Wyrokiem z 7 listopada 2017 r. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że: w punkcie I oddalił powództwo ponad kwotę 392 000 zł z ustawowymi odsetkami od 17 października 2015 r. do dnia zapłaty;

w punkcie II zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 28 551 zł kosztów procesu; oddalił apelację w pozostałym zakresie i zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny podzielił ocenę prawną dokonaną przez Sąd pierwszej instancji, iż podstawą roszczenia, z jakim wystąpiła powódka, stanowi art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. Przyjął, że powódka była przekonana, że nie grozi jej żadne ryzyko finansowe, kiedy przystąpiła do umowy przeniesienia własności 18 stycznia 2012 r. Zawierając warunkową umowę sprzedaży 25 listopada 2011 r., powódka wiedziała o możliwości realizacji przez ANR tak prawa pierwokupu, przysługującego jej ustawowo, wskazanego w § 2 umowy, jak i prawa odkupu, ustalonego w § 12 umowy z 25 stycznia 2011 r., pomiędzy Agencją, a stroną pozwaną na lat 5, choć nie będąc prawnikiem, mogła tych dwóch instytucji nie rozróżniać. Strona pozwana wiedziała o przysługującym Agencji prawie odkupu od zawarcia umowy 25 stycznia 2011 r., której była stroną i o podstawach do skorzystania z tego prawa m.in. w sytuacji, w której nieruchomość zostanie sprzedana osobie, niebędącej rolnikiem indywidualnym w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Prawo odkupu zostało ujawnione w księdze wieczystej, z pierwszeństwem przed dalszymi roszczeniami i odnosiło skutek wobec każdego kolejnego nabywcy nieruchomości. Pozwana zdecydowała jednak na zawarcie umowy z powódką, licząc na uzyskanie kwoty znacznie wyższej niż sama zapłaciła. Notariusz, przed którym dokonywano czynności, został wybrany przez stronę pozwaną, i to ona przygotowywała projekty aktów, które miały być podpisane. W żadnym momencie nie żądano od powódki, aby wykazała stosowym zaświadczeniem, że jest rolnikiem indywidualnym w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, poprzestając na oświadczeniu powódki, która odpowiedziała na wszystkie zadawane jej pytania. Dopiero ANR w W. weryfikując, czy powódka jest rolnikiem indywidualnym i uzyskując wiedzę, że nie przysługiwał jej żaden z określonych w art. 6 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego tytułów prawnych do nieruchomości rolnych, ani że nie jest samoistnym posiadaczem takich nieruchomości, a zatem zachodzą podstawy do realizacji prawa odkupu, postanowiła z niego skorzystać, choć nie skorzystała z prawa pierwokupu, które było dla niej mniej korzystne, z uwagi na gorsze warunki cenowe.

Żądanie realizacji prawa odkupu zostało przez Agencję 28 grudnia 2011 r. skierowane do strony pozwanej, a nie do powódki i wpisane do księgi wieczystej nieruchomości. Zatem od tej chwili pozwana wiedziała, że ANR dostrzegła podstawy do skorzystania z prawa odkupu. Przed zawarciem umowy między stronami 18 stycznia 2012 r. było więc do przewidzenia, że skutek umowy sprzedaży, jakim było przeniesienie własności nieruchomości rolnej w R., dla której prowadzona jest księga wieczysta [...] na powódkę, zostanie zniweczony przez przysługujące Agencji prawo odkupu. Skoro 18 stycznia 2012 r. nieruchomość została sprzedana powódce, Agencja nie mogła już do pozwanej kierować żądania o powrotne przeniesienie własności i skierowała je do powódki, jako właściciela nieruchomości.

Ponieważ powódka nie zrealizowała skierowanego do niej roszczenia o zwrotne przeniesienie własności, ANR wystąpiła z roszczeniem do Sądu i wyrokiem z 16 października 2013 r. Sąd Apelacyjny nakazał powódce (pозwanej w tamtej sprawie) złożenie oświadczenia woli, zgodnie z którym S. C. B. C. oświadcza, że w wykonaniu prawa odkupu określonego w umowie zawartej 25 stycznia 2011 r. przenosi na rzecz Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych prawo własności nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] i [...] o łącznej powierzchni 40.2381 ha, położonej w obrębie R., Gmina W., dla której Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich prowadzi księgę wieczystą nr [...] za cenę w kwocie 768 000 zł. W wyniku zdarzeń następczych powódka nie dysponuje ekwiwalentem za swoje świadczenie, gdyż pomimo uiszczenia ceny, nieruchomość, którą nabyła zmuszona została przekazać na rzecz uprawnionego korzystającego z prawa odkupu. Zatem prawidłowo została wskazana podstawa prawna – art. 410 § 2 k.c., bowiem dla powódki cel świadczenia w postaci zapłaty ceny, jaką było uzyskanie własności nieruchomości, nie został zrealizowany. Tym samym odpadła podstawa zapłaty ceny, przy czym mamy do czynienia z roszczeniem kondykcijnym *ob causam datorum*. Powódka otrzymała od ANR w W. kwotę 675 834 zł, ale nastąpiło to w wyniku dokonania potrącenia przez Agencję innych należności (kosztów procesu). Nieuzasadnione więc było dochodzenie kwoty 484 166 zł jako różnicy pomiędzy ceną zapłaconą, tj. kwotą 1 160 000 zł a uzyskaną od ANR kwotą 675 834 zł, gdyż kwota, o jaką

wzbogaciła się pozwana, to różnica między ceną zapłaconą przez powódkę, a tą, za jaką zrealizowane było prawo odkupu (768 000 zł), co daje kwotę 392 000 zł. Z tych przyczyn zaskarżony wyrok został zmieniony na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. W pozostałym zakresie apelacja została oddalona jako niezasadna na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego, w zakresie oddalającym apelację, skargę kasacyjną wniosła pozwana. Wyrokiem z 5 czerwca 2019 r. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację pozwanej w pozostałym zakresie (pkt 2) oraz orzekającej o kosztach postępowania (pkt 1 i 3) i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu we Wrocławiu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego. Sąd Najwyższy uznał za uzasadniony zarzut naruszenia art. 410 § 2 k.c. Według tego przepisu, świadczenie jest nienależne m.in. wtedy, kiedy zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty. Kondycja ta w postaci nieosiągnięcia celu świadczenia (*condictio ob rem lub ob causa datorum* lub *condictio causa data non secuta*) zachodzi wtedy, gdy podstawa prawna świadczenia nie istnieje w chwili świadczenia i nie zaistnieje po jego spełnieniu, mimo oczekiwania, że wystąpi w sytuacji, w której celem świadczenia było uzyskanie ekwiwalentnego świadczenia od drugiej strony, nie będącej zobowiązaną do świadczenia i cel ten nie został osiągnięty. Cel świadczenia musi być objęty porozumieniem stron, co do podstawy świadczenia; odbiorca świadczenia powinien znać cel świadczącego i przez przyjęcie świadczenia uzewnętrznic jego aprobatę. Cel świadczenia jest tożsamy z przyszłą podstawą prawną, która nie dochodzi do skutku. U podstaw tej konstrukcji leży zatem błąd *solvensa* w przewidywaniu przyszłego zachowania *accipiens*a. Tradycyjnie roszczenie o zwrot świadczenia z powodu nieosiągnięcia zamierzonego celu świadczenia łączy się przede wszystkim z przypadkami przeświadczenia, czyli wówczas, gdy świadczenie zostało spełnione na poczet przyszłej umowy (czynności prawnej), do której zawarcia jednak nie doszło. Cel świadczenia, którego nieosiągnięcie warunkuje rozpatrywane roszczenie, nie może być utożsamiany z dążeniem do wykonania zobowiązania. Jeżeli bowiem nie zostanie osiągnięty cel świadczenia polegający na wykonaniu zobowiązania, mogą powstawać innego rodzaju roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia (*condictio*

indebiti lub *condictio sine causa* albo *condictio causa finita*). Pozostaje to w zgodzie z zasadą, że zakresy zastosowania poszczególnych roszczeń o zwrot nienależnego świadczenia nie mogą się pokrywać ani krzyżować.

Z ustaleń faktycznych w sprawie wynika, że skarżąca dokonała 18 stycznia 2012 r. przysporzenia na rzecz powódki, przenosząc własność bliżej określonej nieruchomości gruntowej o powierzchni 40 ha za umówioną cenę. Powódka stała się właścicielem tej nieruchomości. Zatem osiągnięty został zamierzony cel świadczenia powódki, jakim było nabycie własności. Stąd rację ma skarżąca, że przyjęcie przez Sąd Apelacyjny przewidzianej w art. 410 § 2 k.c. kondykcji w postaci nieosiągnięcia celu świadczenia nastąpiło z naruszeniem tego przepisu. Irrelewantna z punktu widzenia tej kondykcji jest okoliczność, że w późniejszym okresie Agencja skorzystała z prawa odkupu.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wyrokiem z 20 listopada 2019 r. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki 28 551 zł kosztów procesu (pkt 1); oddalił apelację w pozostałym zakresie (pkt 2); oddalił wniosek strony pozwanej o zwrot spełnionego świadczenia (pkt 3) oraz zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania odwoławczego (pkt 4).

Sąd Apelacyjny wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu apelacji pozostawał związany wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy (art. 398²⁰ k.p.c.). Zakres związania odnosił się do błędnego przyjęcia, iż roszczenie kondykcyjne należało oprzeć w sprawie na założeniu nieosiągnięcia celu świadczenia. Stwierdzone w tym zakresie przez Sąd Najwyższy naruszenie art. 410 § 2 k.c. nie wykluczało badania przez Sąd Apelacyjny wykonania zobowiązania i ewentualnie powstania przy jego wykonaniu roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia. Ustalony w sprawie stan faktyczny wskazuje na istnienie zobowiązania w wyniku, którego doszło do przeniesienia własności nieruchomości za zapłatą ceny. Wskazany przez Sąd Najwyższy przypadek postaci kondykcji związanej z odpadnięciem podstawy prawnej świadczenia - *condictio causa finita* zachodzi we wszystkich sytuacjach, kiedy podstawa prawna istniała w chwili świadczenia, lecz po jego spełnieniu w sposób definitywny upadła.

Miarodajny dla oceny istnienia podstaw tej kondycji pozostaje stan faktyczny i prawny istniejący w momencie spełnienia świadczenia. Podstawą do ustalenia stanu faktycznego odpowiadającego kondycji pozostaje wzruszenie czynności prawnej będącej podstawą spełnionego należycie i na podstawie skutecznie zawartej umowy świadczenia. Konieczność zwrotu świadczenia w oparciu o powyższe roszczenie, świadczenia, które stało się nienależne, może pozostawać konsekwencją niektórych orzeczeń sądu. Wzruszenie czynności prawnej stanowiącej podstawę roszczenia nie wynikało z bezwzględnej nieważności tej czynności - umowa pozostawała ważna w chwili jej zawarcia. A zatem nie można przyjąć powstania *condictio sine causa*, dla której powstania oprócz nieważności czynności niezbędne pozostaje stwierdzenie sankcji jej bezwzględnej nieważności. Nie było także podstaw do zastosowania *condictio indebiti* z uwagi na podstawę wzruszenia czynności prawnej - skutecznie zrealizowane prawo odkupu. Stan faktyczny w sprawie nie daje podstaw do uznania za bezskuteczną czynności rozporządzającej kupującego w sytuacji zrealizowanego później prawa odkupu. Wykonanie prawa odkupu zostało zastrzeżone w sprawie (skutecznie *erga omnes*) po czynności rozporządzającej kupującego - zawarciu umowy sprzedaży, po tej dacie również sformułowane zostało w tym zakresie roszczenie. W tej sytuacji właściwym pozostaje zastosowanie *condictio causa finita* jako odpowiadającej naturze zobowiązania łączącego strony, realizowanego prawa odkupu oraz okoliczności faktycznych tej sprawy, które doprowadziły do wzruszenia podstaw ważnego i wykonanego zobowiązania.

Nie można przyjąć założeń, jakie czyni strona pozwana, iż należycie wykonała zobowiązanie, uzyskując rynkową cenę sprzedaży nieruchomości, nie biorąc pod uwagę treści zobowiązania strony pozwanej jako kupującego nieruchomość wobec sprzedawcy (osoby trzeciej) i zagwarantowane w tej umowie prawo pierwokupu i odkupu. Nieruchomość sprzedana powódce pozostawała obciążona prawem osoby trzeciej, które mogło być zrealizowane na warunkach przewidzianych tym prawem - ceny odbiegającej od wartości, za jaką powódka kupiła nieruchomość. Prawo to zostało zrealizowane i powódka pozostała bez ekwiwalentu swojego świadczenia. W sytuacji braku realizacji prawa odkupu powódka pozostawałaby właścicielem nieruchomości o określonej wartości

rynkowej - co stanowiłoby ekwiwalent jej świadczenia. Nie można, zatem uznać, iż samo wykonanie zobowiązania w tej sytuacji uprawniało stronę pozwaną do zachowania różnicy w cenach nieruchomości - jako świadczenia należnego. Przy przyjętym założeniu nienależnego świadczenia, nie mają żadnego znaczenia przyczyny, dla których świadczenie zostało uznane za nienależne - nie mają one wpływu na obowiązek zwrotu tego świadczenia. Z tych przyczyn podniesiony przez pozwaną zarzut naruszenia art. 5 k.c. nie był zasadny. Pozwana uzyskała nienależne świadczenie jako zapłatę za nieruchomość a żądanie jego zwrotu nie stanowi nadużycia prawa podmiotowego przez powódkę.

Ze względu na treść rozstrzygnięcia nie został uwzględniony wniosek restytucyjny złożony przez pozwaną po rozpoznaniu skargi kasacyjnej o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kwoty 503 077,51 zł tytułem spełnionego przez pozwaną i wyegzekwowanego na rzecz powódki świadczenia. O kosztach procesu oraz kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c.

Wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu został zaskarżony w całości skargą kasacyjną przez pozwaną. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucono naruszenie art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. oraz art. 5 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. Natomiast w ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. podniesiono zarzut naruszenia art. 398²⁰ k.p.c. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i zmianę wyroku Sądu Okręgowego w Opolu z 4 maja 2017 r. poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kwoty 503 077,51 złotych tytułem zwrotu tak spełnionego przez pozwaną, jak i wyegzekwowanego na rzecz powódki świadczenia, jako świadczenia nienależnego powódce wobec treści art. 410 § 2 k.c. (art. 398¹⁶ § 1 k.p.c. w zw. z art. 415 k.p.c. i art. 410 § 2 k.c. - wniosek restytucyjny strony pozwanej). Pozwana wniosła także o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania za obie instancje oraz obu postępowań kasacyjnych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przewidzianych. Na wypadek nieuwzględnienia wniosku zawartego w pkt 5 petitum skargi kasacyjnej, wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania oraz

rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za obie instancje, a także o kosztach obu postępowań kasacyjnych, w tym kosztach zastępstwa procesowego według norm prawem przewidzianych.

Powódka wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej oraz zasądzenie na jej rzecz od pozwanej zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 398²⁰ k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji selektywne zastosowanie się do wykładni art. 410 § 2 k.c. dokonanej przez Sąd Najwyższy w wyroku z 5 czerwca 2019 r., V CSK 265/18. Zgodnie z art. 398²⁰ zd. pierwsze k.p.c., sąd, któremu sprawa została przekazana, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono bliżej, że związanie sądu drugiej instancji, o którym mowa w art. 398²⁰ k.p.c., dotyczy tylko wykładni prawa, tj. wypowiedzi dotyczących interpretacji przepisów prawa rozważanych przez Sąd Najwyższy w ramach oceny podstaw kasacyjnych, w tym przede wszystkim zarzutów, które stanowiły podstawę uchylenia zaskarżonego orzeczenia (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 23 października 2002 r., II CKN 860/00, nie publ., z 6 maja 2010 r., II CSK 626/09, nie publ., z 12 lipca 2012 r., I CSK 5/12, "Studia Prawa Publicznego" 2015, nr 2, s. 183, z 7 kwietnia 2016 r., II CSK 230/15, OSNC-ZD 2017, nr D, poz. 60 i z 4 października 2019 r., I CSK 401/18, OSNC-ZD 2021, nr 2, poz. 15). Innymi słowy, chodzi o wyjaśnienie treści przepisów mających zastosowanie w danej sprawie (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 11 marca 2020 r., III UK 49/19, nie publ.). Podkreśla się także konieczność ścisłej wykładni tego przepisu, z którego wynika związanie sądu drugiej instancji jedynie wykładnią prawa, a nie jakimikolwiek wytycznymi Sądu Najwyższego co do dalszego postępowania (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 12 grudnia 2001 r., V CKN 437/00, IC 2002, nr 4, s. 50 i z 7 czerwca 2019 r., I CSK 240/18, nie publ.). Uwzględniając wyżej przedstawioną interpretację art. 398²⁰ zd. pierwsze k.p.c. ustalenie zakresu związania sądu drugiej instancji wykładnią prawa dokonaną przez Sąd Najwyższy wiąże się z koniecznością analizy wypowiedzi Sądu Najwyższego zawartej w uzasadnieniu wyroku uchylającego wyrok sądu drugiej instancji i przekazującej

sprawę temu sądowi do ponownego rozpoznania w powiązaniu z zarzutami wypełniającymi podstawę skargi kasacyjnej. Wykładnia określonego przepisu prawa materialnego czy procesowego jest dokonywana przez Sąd Najwyższy tylko w pewnych granicach wyznaczonych ich zastosowaniem (bądź niezastosowaniem) w rozpoznawanej sprawie w odniesieniu do ustalonego w sprawie stanu faktycznego (w odniesieniu do przepisów prawa materialnego) albo określonych sytuacji procesowych (w odniesieniu do przepisów prawa procesowego), które zaistniały w rozpoznawanej sprawie.

W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z 5 czerwca 2019 r., V CSK 265/18 wskazano, że istota zarzutów skargi kasacyjnej pozwanej sprowadzała się do twierdzenia, że Sąd Apelacyjny z naruszeniem art. 410 § 2 k.c. przyjął istnienie po stronie skarżącej bezpodstawnego wzbogacenia powstałego, wskutek tego, że zamierzony „cel świadczenia nie został osiągnięty”. Odnosząc się do tak sformułowanego zarzutu, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że świadczenie jest nienależne m.in. wtedy, kiedy zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty. Kondycja w postaci nieosiągnięcia celu świadczenia (*condictio ob rem* lub *ob causa datorum* lub *condictio causa data non secuta*) zachodzi wtedy, gdy podstawa prawna świadczenia nie istnieje w chwili świadczenia i nie zaistnieje po jego spełnieniu, mimo oczekiwania, że wystąpi w sytuacji, w której celem świadczenia było uzyskanie ekwiwalentnego świadczenia od drugiej strony, nie będącej zobowiązaną do świadczenia i cel ten nie został osiągnięty. Cel świadczenia, który musi być objęty porozumieniem stron co do podstawy świadczenia, jest tożsamy z przyszłą podstawą prawną, która nie dochodzi do skutku. U podstaw tej konstrukcji leży zatem błąd *solvensa* w przewidywaniu przyszłego zachowania *accipiens*a. Cel świadczenia, którego nieosiągnięcie warunkuje rozpatrywane roszczenie, nie może być utożsamiany z dążeniem do wykonania zobowiązania. Jeżeli bowiem nie zostanie osiągnięty cel świadczenia polegający na wykonaniu zobowiązania, mogą powstawać innego rodzaju roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia (*condictio indebiti* lub *condictio sine causa* albo *condictio causa finita*). Uwzględniając dokonaną w takich granicach wykładnię art. 410 § 2 k.c. Sąd Najwyższy ocenił na podstawie wiążących go ustaleń faktycznych, że skoro powódka stała się właścicielem nieruchomości, to osiągnięty został zamierzony cel

świadczenia powódki, jakim było nabycie własności. Doszło więc do naruszenia art. 410 § 2 k.c. przez przyjęcie przez Sąd Apelacyjny przewidzianej w art. 410 § 2 k.c. kondykcji w postaci nieosiągnięcia celu świadczenia. Za irrelevantną z punktu widzenia tej kondykcji uznał okoliczność, że w późniejszym okresie Agencja skorzystała z prawa odkupu. Z uwagi na treść zarzutu skargi kasacyjnej rozpoznanej wcześniej skargi kasacyjnej oraz treść uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z 5 czerwca 2019 r., V CSK 265/18 należało przyjąć, że dokonana w nim wykładnia art. 410 § 2 k.c. odnosiła się jedynie do kondykcji w postaci „nieosiągnięcia zamierzonego celu świadczenia”, która w ustalonym stanie faktycznym sprawy nie może mieć zastosowania, a odmienna ocena tej kwestii prawnej przez Sąd drugiej instancji naruszała art. 410 § 2 k.c. W wyżej wskazanym zakresie stanowisko Sądu Najwyższego było kontynuacją dotychczasowych wypowiedzi tego Sądu oraz stanowisk wyrażanych w piśmiennictwie prawniczym odnoszących się do tej kondykcji, że obejmuje ona sytuacje, w których świadczenie nie zostaje spełnione w celu wykonania istniejącego zobowiązania, gdyż odbiorcę i świadczącego nie łączy stosunek obligacyjny (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 21 czerwca 2011 r., I CSK 533/10, OSNC-ZD 2012, nr 2, poz. 42 oraz z 14 listopada 2013 r., II CSK 104/13, OSNC 2014, nr 7-8, poz. 82). Rozważania Sądu Najwyższego dotyczące wykładni art. 410 § 2 k.c. nie wykraczały poza wyżej przedstawiony zakres. Bardziej ogólnie Sąd Najwyższy odniósł się do wykładni art. 410 § 2 k.c. jedynie w części uzasadnienia, w której przypomniał, że zakresy zastosowania kondykcji wyróżnionych w art. 410 § 2 nie mogą się pokrywać ani krzyżować. Uwzględniając powyższe argumenty nie można uznać, aby Sąd Apelacyjny naruszył art. 398²⁰ k.p.c. przez to tylko, że rozpoznając sprawę ponownie zastosował w sprawie art. 410 § 2 k.c. przyjmując istnienie podstaw do zastosowania innej kondykcji niż polegającej na „nieosiągnięciu zamierzonego celu świadczenia” w postaci „odpadnięcia podstawy prawnej świadczenia” (*condictio causa finita*). O naruszeniu art. 398²⁰ k.p.c. nie może też przesądzać odwołanie się do art. 398¹⁴ *in fine* k.p.c., zgodnie z którym Sąd Najwyższy oddala skargę kasacyjną, jeżeli zaskarżone orzeczenie mimo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu. Z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z 5 czerwca 2019 r., V CSK 265/18 nie wynika, czy i w jakim zakresie zostało wówczas ocenione, czy

zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego jest niezgodny z art. 410 § 2 k.c. z perspektywy możliwości zastosowania innej niż przyjętej przez Sąd drugiej instancji, a następnie ocenionej przez Sąd Najwyższy kondykcji w postaci „nieosiągnięcia zamierzonego celu świadczenia”. Przeciwno możliwości wyprowadzenia takiego wniosku przemawia także to, że w uzasadnieniu tego wyroku nie wskazano, chociażby w sposób niewiążący Sąd drugiej instancji, w jakim kierunku powinno zmierzać dalsze postępowanie po wydaniu przez Sąd Najwyższy wyroku kasatoryjnego.

Ogólnie rzecz ujmując kondykcja w postaci „odpadnięcia podstawy prawnej świadczenia” (*condictio causa finita*) przysługuje wtedy, gdy w chwili spełnienia świadczenia było ono należne, gdyż istniała jego podstawa prawna, ale stało się ono nienależne później, bo podstawa ta odpadła. W piśmiennictwie prawniczym wskazuje się, że obejmuje to sytuacje, w których świadczenie zostało skutecznie spełnione *solvendi causa*, lecz zobowiązanie którego umorzeniu służyło, przestało następnie istnieć *ex tunc* lub *ex nunc*. Kondykcja ta powstaje wówczas, gdy dochodzi do ostatecznego i trwałego odpadnięcia podstawy prawnej, a nie w wypadku odpadnięcia jedynie chwilowego. Nie wyłącza tej kondykcji świadomość *solvensa*, że podstawa prawna świadczenia w przyszłości może odpaść, bowiem w chwili spełnienia świadczenia zobowiązanie jednak istniało. Wskazuje się także, iż kondykcja ta - jako jedna z czterech przewidzianych w art. 410 § 2 k.c. - wchodzi w rachubę tylko wtedy, gdy przepisy szczególne nie przewidują odrębnej regulacji określającej skutki trwałego odpadnięcia podstawy prawnej świadczenia. Jako przykłady powstania tej kondykcji wskazuje się sytuacje, w których dochodzi do uchylenia się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia woli, rozwiązania umowy, odwołania darowizny, spełnienia świadczenia z zastrzeżeniem warunku rozwiązującego lub terminu końcowego, o ile warunek ziścił się lub termin nadszedł, spełnienia świadczenia na podstawie wyroku lub decyzji, które następnie zostały uchylone lub zmienione, gdy jedno ze świadczeń wzajemnych stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za którą żadna ze odpowiedzialności nie ponosi, w przypadku braku potwierdzenia czynności prawnej kulejącej, jeżeli była ona podstawą prawną świadczenia, czy unieważnienia umowy przez sąd. Wskazuje się również, że ma ona zastosowanie wówczas, gdy z natury stosunku wynika, że

spełnienia określonego świadczenia jest warunkowe, tj. staje się ono nienależne w wypadku zaistnienia określonego zdarzenia, które eliminuje gospodarczy sens świadczenia i z uwagi na brak godnego ochrony interesu wierzyciela powodujący następny upadek podstawy.

Dalsza ocena skargi kasacyjnej wymaga odniesienia się do skutków prawnych wykonania przez uprawnionego prawa odkupu, które co do zasady polega na uprawnieniu sprzedawcy rzeczy do odkupienia od kupującego przedmiotu sprzedaży, przez zrealizowanie którego staje się on jej ponownym właścicielem. Wykonanie prawa odkupu, będące jednostronną czynnością prawną, polega na złożeniu kupującemu przez uprawnionego oświadczenia woli o wykonaniu tego uprawnienia. W odniesieniu do nieruchomości jednostronne oświadczenie woli uprawnionego o skorzystaniu z prawa odkupu rodzi obowiązek przeniesienia (z powrotem) prawa własności, czyli wykonania czynności rozporządzającej (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 27 kwietnia 1994 r., III CZP 60/94, nie publ.). Prawo to jest skuteczne między stronami. Jednakże w odniesieniu do nieruchomości prawo odkupu może zostać wpisane do księgi wieczystej (zob. art. 17 u.k.w.h.), co wywołuje ten skutek prawny, że nabywca nieruchomości nabywa ją wraz z tym obciążeniem. W takiej sytuacji uprawniony z tytułu prawa odkupu ujawnionego w księdze wieczystej będzie mógł wykonać to prawo w stosunku do osoby, która nabyła nieruchomość obciążoną tym prawem (art. 16 ust. 2 i art. 17 u.k.w.h.), co prowadzi do powstania po stronie aktualnego właściciela obowiązku zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności na rzecz uprawnionego z tytułu prawa odkupu. Ujawnienie prawa osobistego lub roszczenia w księdze wieczystej nie prowadzi jednak do zmiany treści stosunku względnego między uprawnionym a zobowiązanym. Jeżeli dochodzi do zbycia nieruchomości, nabywca nie przejmuje – ze skutkiem zwalniającym – długu stanowiącego korelat prawa osobistego lub roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej. Nabywca staje się jedynie współodpowiedzialny za wykonanie uprawnienia. Dłużnik osobisty nie zostaje zwolniony z odpowiedzialności wobec uprawnionego za wykonanie zobowiązania i skutki jego naruszenia.

Uwzględniając wyżej przedstawioną charakterystykę prawa odkupu przeniesienie własności rzeczy, w tym nieruchomości (w rozpoznanej sprawie przez

powódkę) na rzecz uprawnionego z tytułu prawa odkupu (w rozpoznanej sprawie na rzecz ANR w W.) w związku ze złożeniem przez uprawnionego oświadczenia o skorzystaniu z prawa odkupu nie powoduje upadku (*ex tunc* czy *ex nunc*) podstawy prawnej, na podstawie której doszło wcześniej do nabycia przez kupującego rzeczy (tu nieruchomości) obciążonej prawem odkupu i zapłaty ceny na rzecz sprzedawcy rzeczy obciążonej prawem odkupu. Umowa sprzedaży jest w tej sytuacji umową definitywną i nie może być traktowana jako umowa warunkowa, w której przejście własności na kupującego uzależnione byłoby od nieskorzystania przez sprzedawcę – w wyznaczonym terminie lub po zaistnieniu określonego warunku – z prawa odkupu. Odpadnięcie podstawy prawnej tych świadczeń nie powoduje również utrata przez kupującego ekwiwalentu (ceny) uzyskanego w zamian za spełnione świadczenie (przeniesienia własności rzeczy) na podstawie ważnie zawartej umowy sprzedaży w wyniku następnej realizacji, chociażby na podstawie orzeczenia sądu, przysługującego uprawnionemu prawa odkupu rzeczy. Umowa (zastępujące je orzeczenie sądu), na podstawie której dochodzi do powrotnego przeniesienia własności rzeczy w związku z realizacją przez uprawnionego prawa odkupu, stanowi samodzielną podstawę prawną przesunięć majątkowych pomiędzy stronami tej umowy, na podstawie której z jednej strony dochodzi do przeniesienia własności rzeczy na rzecz uprawnionego z tytułu prawa odkupu, a z drugiej strony do zapłaty przez niego ceny na podmiotu, od którego następuje powrotne nabycie rzeczy. Z tych przyczyn strona skarżąca zasadnie zarzuciła naruszenie przez Sąd Apelacyjny art. 410 § 2 k.c.

Nie oznacza to jednak, że zaskarżony wyrok nie odpowiada prawu. W sytuacji, w której prawo odkupu może zostać wykonane w razie dalszej odsprzedaży rzeczy osobie trzeciej nie ma przeszkód prawnych, aby konsekwencje z tego wynikające mogły być samodzielnie uregulowane pomiędzy sprzedawcą rzeczy obciążonej prawem odkupu a kupującym. Z dokonanych w sprawie przez Sądy *meriti* ustaleń wynika, że zawarta przez strony umowy sprzedaży nieruchomości była częścią przedsięwzięcia gospodarczego, w ramach którego doszło do nabycia od pozwanej przez rodziców powódki jednej nieruchomości (na podstawie umowy z 26 października 2010 r. nabycie nieruchomości zabudowanej o obszarze ok. 5 ha), a przez powódkę drugiej nieruchomości

(na podstawie umów z 25 listopada 2011 r. i 18 stycznia 2012 r. nabycie nieruchomości niezabudowanej o obszarze ok. 40 ha). W zamiarze stron uczestniczących w tym przedsięwzięciu nabycie nieruchomości przez powódkę miało mieć charakter definitywny, mimo zastrzeżonego na rzecz Agencji prawa odkupu nieruchomości. Zarówno rodzice powódki, jak i sama powódka byli utwierdzani przez stronę pozwaną nie tylko o tym, że nie zachodzi obawa skutecznego wykonania przez ANR w W. przysługującego jej prawa odkupu nieruchomości za kwotę 768 000 zł wskazaną w umowie sprzedaży nieruchomości z 25 stycznia 2011 r. zawartej pomiędzy Agencją a pozwaną, ale także – nawet w przypadku ziszczenia się tego warunku – że powódka otrzyma zwrot różnicy pomiędzy kwotą zapłaconą pozwanej a kwotą, którą otrzyma od Agencji. Tylko wówczas całe planowane przedsięwzięcie miało jakikolwiek sens gospodarczy. W przeciwnym wypadku należałoby przyjąć - do czego nie ma podstaw w ustaleniach faktycznych - że strony zawierając umowę sprzedaży nieruchomości zakładały, że powódka bierze na siebie ryzyko utraty różnicy, wynoszącej ok. 500 000 zł, pomiędzy ceną zapłaconą przez nią pozwanej a ceną, za jaką mogła odkupić ponownie tę samą nieruchomość od powódki ANR w razie realizacji prawa odkupu nieruchomości oraz, że tak uzyskaną korzyść miała prawo zatrzymać pozwana. Uzgodnienia dotyczące wyrównania przez pozwaną powódce uszczerbku majątkowego, jakiego mogła ona doznać w wyniku skutecznego wykonania przez Agencję zastrzeżonego na jej rzecz prawa odkupu jednej z nieruchomości nabywanej od pozwanej przez rodziców powódki i samą powódkę, nie dotyczyły cen sprzedaży nieruchomości nabywanych od pozwanej, lecz ewentualnego rozliczenia pomiędzy nimi w razie skutecznego wykonania prawa odkupu nieruchomości przez Agencję. Nie dotyczyły więc one elementów przedmiotowo istotnych umów sprzedaży nieruchomości zawartych pomiędzy tymi stronami. Zawarcie takiej umowy nie wymagało więc formy wymaganej od umowy zobowiązującej do przeniesienia albo przenoszącej własność nieruchomości (art. 158 k.c.), których elementem jest także cena, za którą następuje sprzedaż nieruchomości. Okoliczność więc, że w umowie sprzedaży nieruchomości powódce nie zawarto postanowień regulujących sposób rozliczenia ich stron w razie wykonania prawa odkupu nieruchomości przez Agencję nie oznacza, że wcześniej

ustalone zasady tego rozliczenia przestały być dla stron tej umowy wiążące. Z tych przyczyn Sąd Najwyższy uznał, że zaskarżony wyrok ma uzasadnienie w świetle wiążącej strony umowy mającej za przedmiot sposób rozliczenia stron w razie wykonania przez Agencję prawa odkupu nieruchomości. Należy przy tym zaznaczyć, że okoliczność tak była podnoszona w podstawie faktycznej powództwa.

Uwzględnieniu dochodzonego powództwa nie sprzeciwiały się zasady współżycia społecznego. Zarzut naruszenia art. 5 k.c. oparty jest na nieznajdującym potwierdzenia w ustalonym stanie faktycznym założeniu jakoby jedyną przyczyną zaistniałej sytuacji prawnej, będącej źródłem dochodzonego roszczenia, było podanie przez powódkę podczas sporządzania aktu notarialnego w dniu 25 listopada 2011 r. nieprawdziwej informacji o tym, że jest rolnikiem indywidualnym uprawnionym do nabycia nieruchomości. Zarzut skargi kasacyjnej pomija, że zawierając umowę przenoszącą na nią własność nieruchomości powódka była przekonana, że nie grozi jej żadne ryzyko finansowe, co potwierdza zapis zawarty w tej umowie sporządzonej przez notariusza wskazanego przez pozwaną o pierwszeństwie roszczenia powódki o przeniesieniu prawa własności, przed roszczeniem ANR o prawie dokonania odkupu, a strona pozwana – wiedząc wcześniej o zamiarze realizacji przez ANR w W. prawa odkupu – zdecydowała się jednak na zawarcie umowy z powódką, licząc na uzyskanie kwoty znacznie wyższej, niż sama zapłaciła. Z dokonanych ustaleń nie wynika jednoznacznie czy nieprawdziwa informacja zawarta w akcie notarialnym, podana przez powódkę, o tym, że spełnia kryteria uprawniające ją do nabycia nieruchomości była wynikiem świadomej decyzji powódki, czy też wynikała z niezrozumienia pojęć użytych w akcie notarialnym, w których prawidłowym wyjaśnieniu nie pomógł notariusz wskazany przez pozwaną. Skarga kasacyjna pomija również to, że w chwili zawarcia umowy powódka miała 19 lat i była studentką studiów stacjonarnych w W., co oznacza, że strona pozwana miała pełną świadomość dokonywania skomplikowanej i niosącej bardzo poważne konsekwencje finansowe czynności prawnej z osobą niedoświadczoną i działającą w zaufaniu m.in. do notariusza wskazanego przez stronę pozwaną.

Z tych względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Oddalenie skargi kasacyjnej zawiera w sobie także oddalenie zawartego w niej wniosku restytucyjnego, którego badanie aktualizowałoby się w razie uwzględnienia skargi kasacyjnej. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1, 3 i 4 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i 398²¹ k.p.c. oraz przepisów § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).