



Sygn. akt III CSKP 49/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Widło (przewodniczący)

SSN Marcin Łochowski

SSN Tomasz Szanciło (sprawozdawca)

Protokolant Anna Jędrzejczak

w sprawie z powództwa M.K. i M.K.1

przeciwko E.L.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 2 czerwca 2021 r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 9 kwietnia 2019 r., sygn. akt I ACa 945/18,

I. oddala skargę kasacyjną;

II. zasądza od M.K. i M.K.1 na rzecz E.L. kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Krakowie, uwzględniając powództwo M.K. i M.K.1 o zobowiązanie pozwanego E.L. do wykonania umowy przedwstępnej: (1) upoważnił powodów do złożenia do wójta Gminy L. (dalej: wójt) w imieniu pozwanego i na jego koszt wniosku o dokonanie podziału geodezyjnego działek ewidencyjnych: nr [...]1 o pow. 0,1766 ha i nr [...]2 o pow. 0,1500 ha, dla których prowadzona jest KW nr [...], w sposób zgodny ze wstępnym projektem podziału działki nr [...], sporządzonym przez mgr inż. K.S. w dniu 25 czerwca 2014 r., tak aby podział geodezyjny doprowadził do powstania projektowanej działki nr [...]3, będącej przedmiotem sprzedaży, w tym także, o ile zajdzie taka konieczność, do wcześniejszego złożenia wniosku o scalenie działek ewidencyjnych nr [...]1 o pow. 0,1766 ha i nr [...]2 ponownie w działkę nr [...]4 oraz do wszelkich czynności prawnych, jakie będą niezbędne dla przeprowadzenia wskazanego podziału; (2) zobowiązał pozwanego do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest sprzedaż w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń małżonkom M.K. i M.K.1 (do ich majątku wspólnego) nieruchomości położonej w P., gmina L., powiat [...], województwo [...], wydzielonej podziałem geodezyjnym z nieruchomości położonej w P., składającej się dotychczas z działki nr [...] o pow. 0,4400 ha, dla której prowadzona jest KW nr [...], a odpowiadającej nieruchomości oznaczonej we wstępnym projekcie podziału nieruchomości numerem [...]3 o powierzchni 0,1500 ha - za cenę 340.000 zł (pkt 2); rozliczył koszty procesu i koszty sądowe (pkt 3 i 4).

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 27 czerwca 2014 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której pozwany zobowiązał się sprzedać małżonkom nieruchomość położoną w P., wydzieloną podziałem geodezyjnym z nieruchomości składającej się dotychczas z działki nr [...] o pow. 0,44 ha, a odpowiadającą nieruchomości oznaczonej we wstępnym projekcie podziału numerem [...]3 o pow. 0,15 ha, za cenę w kwocie 340.000 zł, w terminie do dnia 15 listopada 2014 r., w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, a powodowie nieruchomość tę zobowiązali się kupić ze środków pochodzących z ich majątku

wspólnego i do tego majątku. Powodowie zapłacili pozwanemu tytułem zadatku kwotę 100.000 zł. Odmowa wydania przez wójta decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości nr [...] w taki sposób, że wydzielona zostanie m.in. działka nr [...]3, zgodnie ze wstępnym projektem podziału, traktowana miała być jako niemożliwość spełnienia świadczenia, będąca skutkiem okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, a wobec zaistnienia której zobowiązania z umowy przedwstępnej wygasną. W dniu 6 października 2014 r. strony zmieniły termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 30 czerwca 2015 r.

Zgodnie ze wstępnym projektem podziału działki nr [...] z dnia 25 czerwca 2014 r., w oparciu o który doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży, działka ta o pow. 0,44 ha dzieliła się na działki nr [...]5, [...]6, [...]7i [...]3, przy czym działka [...]7 (tzw. cypel) miała być sprzedana przez pozwanego R.S. celem powiększenia należącej do niego działki nr [...]8. R.S. był zainteresowany przejęciem działki, jednak pozwany nie zdecydował się jej sprzedać sąsiadowi.

Decyzją wójta z dnia 8 września 2014 r. działka nr [...] została podzielona na działki nr [...]9, która stała się własnością powodów, i nr [...]4. Na wniosek pozwanego wójt stwierdził zgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego proponowanego podziału działki nr [...]4 o pow. 0,33 ha na działki: nr [...]5 o pow. 0,17 ha, nr [...]6 o pow. 0,15 ha i nr [...]7 o pow. 0,01 ha, przy czym w uzasadnieniu decyzji wskazano, że działka nr [...]7 zostanie wydzielona na powiększenie działki nr [...]8. Decyzją z dnia 16 kwietnia 2015 r. wójt zatwierdził projekt podziału działki nr [...]4 na działki: nr [...]10 o pow. 0,1649 ha, nr [...]11 o pow. 0,1494 ha i nr [...]12 o pow. 0,0124 ha, przy czym ostatnia z nich miała zostać przeznaczona na powiększenie nieruchomości sąsiedniej oznaczonej jako działka nr [...]8. W dniu 28 kwietnia 2015 r. pozwany złożył oświadczenie, że cofa wniosek o podział działki nr [...]4 i wnosi o uchylenie decyzji z dnia 6 kwietnia 2015 r. Wójt uchylił decyzję i umorzył postępowania administracyjne w sprawie zatwierdzenia podziału działki nr [...]4.

Decyzją z dnia 22 czerwca 2015 r. wójt ponownie zatwierdził projekt podziału działki nr [...]4 w identyczny sposób, jaki wynikał już z uchylonej uprzednio decyzji.

Wobec ponownego cofnięcia wniosku przez pozwanego, wójt uchylił wydaną przez siebie decyzję i umorzył postępowanie administracyjne.

Po zawarciu umowy przedwstępnej powodowie wielokrotnie zwracali się do pozwanego o wywiązanie się z jej postanowień i dokonanie podziału geodezyjnego działki nr [...]4, a następnie zawarcie z nimi w formie aktu notarialnego przyrzeczonej umowy sprzedaży. Pozwany nie informował powodów o szczegółach podejmowanych przez siebie czynności dotyczących podziału działek, przekazując im jedynie, że czynności są w toku. Pozwany został wezwany do stawienia się w dniu 30 czerwca 2015 r. przed notariuszem celem zawarcia umowy przyrzeczonej, jednakże w tym dniu oświadczył, że nie zamierza zawrzeć przyrzeczonej umowy sprzedaży na warunkach ustalonych w umowie przedwstępnej z uwagi na niedotrzymanie postanowień ustnej umowy, w szczególności w zakresie wyrażenia ceny za nieruchomość w dolarach amerykańskich oraz ustanowienia odpowiedniej służebności. Powodowie podejmowali dalsze kroki celem polubownego zakończenia sprawy i doprowadzenia do zawarcia umowy przyrzeczonej, m.in. zgodzili się nie dochodzić swoich praw do dnia 30 października 2015 r., bowiem do tego czasu pozwany zobowiązał się uzyskać wszystkie dokumenty konieczne do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Ostatecznie, decyzją z dnia 21 października 2015 r., wydaną na kolejny wniosek pozwanego, zatwierdzono projekt podziału działki nr [...]4 na działki: nr [...]1 o pow. 0,1766 ha i nr [...]2 o pow. 0,15 ha, pod warunkiem, że przy zbywaniu wydzielonych działek zostanie ustanowiona służebność gruntowa - prawo przejazdu i przechodu przez działkę nr [...]2 na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki nr [...]1. Następnie pozwany wezwał powodów do stawienia się w dniu 27 listopada 2015 r. w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy przyrzeczonej. Powodowie jednak nie stawili się, stwierdzając, że podział nieruchomości w sposób dokonany przez pozwanego w praktyce powoduje zmianę przedmiotu umowy, kreując nieruchomość inną niż objęta umową przedwstępną. W dniu 22 września 2016 r. pozwany oświadczył, że odstępuje od przedwstępnej umowy sprzedaży, zachowując otrzymany zadek, gdyż powodowie w terminie do dnia 30 czerwca 2015 r. nie przystąpili do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zaproponowany podział działki nr [...]4 z dnia 22 czerwca 2015 r. był zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym wydzielona nim działka nr [...]7 może istnieć samodzielnie do momentu zbycia i niemożliwe będzie jej zagospodarowanie w inny sposób, aniżeli na powiększenie sąsiedniej działki nr [...]8.

Mając na uwadze powyższy stan faktyczny, Sąd I instancji uznał roszczenie powodów za zasadne w całości, gdyż zostały spełnione wszystkie przesłanki określone w art. 390 § 2 k.c. To pozwany uchylił się od zawarcia umowy przyrzeczonej w sytuacji, gdy miał faktyczną i prawną możliwość zrealizowania swoich obowiązków umownych. W szczególności był i jest możliwy podział nieruchomości w sposób określony w umowie przedwstępnej, co wynika z wydawanych decyzji o podziale nieruchomości w sprawach, w których następnie pozwany cofał wniosek. Nadto, zgodnie z projektem podziału działki nr [...] miała z niej zostać wydzielona m.in. działka nr [...]7, która miała zostać sprzedana współwłaścicielowi sąsiedniej nieruchomości. Właściciel tej nieruchomości, R.S., był gotowy dostosować się do warunków proponowanych przez pozwanego, a mimo to pozwany nie zdecydował się na sprzedaż tzw. cypla.

Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, że zarzut przedawnienia roszczenia był chybiony, gdyż powodowie zachowali roczny termin określony w art. 390 § 3 k.c. Pozew został złożony w dniu 30 czerwca 2016 r., zaś umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 30 czerwca 2015 r.

W zakresie rozstrzygnięcia w przedmiocie upoważnienia powodów do złożenia w imieniu pozwanego i na jego koszt wniosku do wójta o dokonanie podziału geodezyjnego działek nr [...] 1i [...]2 w sposób, który doprowadzi do powstania projektowanej działki nr [...]3 będącej przedmiotem sprzedaży, Sąd Okręgowy wskazał - jako jego podstawę prawną - art. 480 § 1 k.c. Doszło do zwłoki pozwanego, gdyż do dnia 30 czerwca 2015 r. nie uzyskał on wymaganej decyzji, do której uzyskania był zobowiązany na podstawie umowy przedwstępnej.

W wyniku apelacji wniesionej przez pozwanego Sąd Apelacyjny w Krakowie, wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2019 r., zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że

oddalił powództwo, a także odstąpił od obciążenia powodów kosztami postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego. Uznał jednak, że zaskarżone orzeczenie nie może się ostać już tylko z uwagi na skutek, jaki winien wywołać wyrok wydany na podstawie art. 64 k.c. Gdyby bowiem wyrok ten uprawomocnił się, nie wywołałby skutku z tego przepisu, tj. na jego mocy nie doszłoby do przeniesienia własności nieruchomości na powodów. Nieruchomość będąca przedmiotem umowy sprzedaży nie została bowiem wyodrębniona, zatem nie mogła stanowić przedmiotu obrotu. Prawomocny wyrok zobowiązujący do zawarcia umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości stanowi podstawę wpisu tego prawa w księdze wieczystej. W tym wypadku brak jest przedmiotu nadającego się do dokonania stosownego wpisu w księdze, a więc na chwilę wyrokowania (art. 316 § 1 k.p.c.) nieruchomość stanowiąca przedmiot umowy sprzedaży nie istniała. Umową przedwstępną pozwany zobowiązał się do przeniesienia własności części nieruchomości, a wykonanie umowy poprzez zawarcie umowy przyrzeczonej wymagało podziału nieruchomości, aby wyodrębnić nieruchomość będącą przedmiotem zobowiązania. Pozwany uchylił się przy tym od dokonania czynności zmierzających do wyodrębnienia nieruchomości, której własność miała być przeniesiona na powodów. Ponadto, wyodrębnienie nieruchomości określonej w umowie przedwstępnej wymagało akceptacji poprzez wydanie decyzji administracyjnej o podziale nieruchomości. Wydanie orzeczenia zastępującego umowę wymagało nie tylko złożenia wniosku o podział, lecz także uzyskania decyzji administracyjnej.

Odnosząc się do treści art. 480 § 1, art. 389 § 1 oraz art. 390 § 1 i 2 k.c., Sąd Apelacyjny podkreślił, że zobowiązaniem wynikającym z umowy przedwstępnej jest zawarcie umowy przyrzeczonej, tj. złożenie stosownych oświadczeń woli. Wykonanie zobowiązania czynienia - przewidzianego w art. 480 § 1 k.c. - nie dotyczy zobowiązania do dokonania czynności prawnej, tj. m.in. do złożenia konkretnego oświadczenia woli. Podstawę nałożenia takiego obowiązku stanowi art. 64 k.c., który w niniejszej sprawie nie mógł doprowadzić do wydania orzeczenia stwierdzającego obowiązek pozwanego złożenia oświadczenia w zakresie zawarcia

umowy przyrzeczonej. Ponieważ zobowiązaniem wynikającym z umowy przedwstępnej jest zawarcie umowy przyrzeczonej, nie stanowi zwłoki dłużnika w wykonaniu zobowiązania czynienia wynikającego z umowy przedwstępnej niewystąpienie przez pozwanego do wójta o podział nieruchomości. Skoro czynność ta nie stanowi zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej, powodowie nie mogli - w oparciu o art. 480 § 1 k.c. - zostać upoważnieni do jej zastępczego wykonania. Nieuzyskanie uprzednio decyzji organu administracyjnego skutkuje niemożnością zawarcia umowy przyrzeczonej, chociaż umowa przedwstępna spełnia pozostałe przesłanki ważności. Rodzi to wyłącznie odpowiedzialność odszkodowawczą i skutkuje niemożliwością świadczenia. Artykuł 64 k.c. nie mógł przy tym stanowić podstawy materialnoprawnej upoważnienia powodów do złożenia do wójta w imieniu pozwanego i na jego koszt wniosku o podział geodezyjny działek ewidencyjnych, gdyż przedmiotem roszczenia wynikającego z tego przepisu może być jedynie żądanie złożenia przez pozwanego określonego oświadczenia woli, a nie wykonania czynności faktycznych (technicznych).

Ponadto, w ocenie Sądu Apelacyjnego, pomiędzy punktami 1 i 2 wyroku istnieje swoista kolizja. Upoważniając powodów do złożenia wniosku do wójta o dokonanie podziału geodezyjnego działki ewidencyjnej nr [...] (pkt 1) i zobowiązując pozwanego do złożenia oświadczenia woli w zakresie zawarcia umowy sprzedaży jednej z działek wyodrębnionych na skutek podziału nieruchomości (pkt 2), Sąd Okręgowy przesądza treść nieistniejącej w chwili wyrokowania decyzji administracyjnej, do wydania której uprawniony jest wyłącznie organ administracji publicznej. Sąd nie może w wyroku niejako gwarantować stronom, że otrzymają decyzję administracyjną w zakresie podziału nieruchomości dla nich satysfakcjonującą. Wydanie decyzji o innej treści, niż chciałby to przesądzić Sąd pierwszej instancji, bądź odmowa wydania decyzji o podziale doprowadzi do niemożliwości wykonania punktu 2 wyroku.

Dodatkowo Sąd Apelacyjny rozważył, czy Sąd rozstrzygający niniejszą sprawę był uprawniony do samodzielnego podziału nieruchomości w taki sposób, aby na chwilę wyrokowania istniał przedmiot nadający się do obrotu

cywilnoprawnego, czyli wyodrębnić nieruchomość szczegółowo opisaną w umowie przedwstępnej. Zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym w doktrynie sąd może przesądzić o podziale nieruchomości w sprawach należących do jego kompetencji. Jeżeli któraś z nich wymaga dokonania podziału nieruchomości, sąd może przesądzić o takim podziale. W ocenie Sądu Apelacyjnego art. 96 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (aktualnie: t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.; dalej: u.g.n.), który upoważnia sąd do dokonania podziału nieruchomości, dotyczy wyłącznie sytuacji, w których konieczność dokonania podziału wynika z ustawy, a nie ze stosunku zobowiązaniowego. Nieuzyskanie stosownej decyzji administracyjnej powoduje wyłącznie konsekwencje wynikające z zobowiązania, ostatecznie doprowadzając do niemożliwości zawarcia umowy przyrzeczonej. Taka sytuacja nie nakłada na sąd obowiązku dokonania podziału z urzędu.

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku w całości wnieśli powodowie, zarzucając:

I. naruszenie prawa materialnego:

1/ art. 46 w zw. z art. 535 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że nieruchomość stanowi wyłącznie geodezyjnie wyodrębniona działka ewidencyjna, a tym samym, że przedmiotem sprzedaży nie może być część nieruchomości, jeżeli nie stanowi geodezyjnie wyodrębnionej działki, nawet gdy została dostatecznie określona jako rzecz oznaczona co do tożsamości poprzez określenie jej położenia, numeru księgi wieczystej, działki ewidencyjnej, której stanowi część, oraz granic i powierzchni przedstawionych na mapie przez geodetę w sposób, w jaki przygotowywane są dokumenty na potrzeby podziału geodezyjnego, podczas gdy art. 46 k.c. nie odnosi się do działek ewidencyjnych, a nieruchomością jest część nieruchomości ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności, zaś geodezyjny podział działek stanowi wyłącznie środek do ich oznaczenia;

2/ art. 389 w zw. z art. 65 k.c. poprzez nieprawidłową wykładnię i przyjęcie, że wyłącznym zobowiązaniem z umowy przedwstępnej jest złożenie oświadczenia woli, a umowa ta nie może zawierać dodatkowych postanowień kreujących inne

zobowiązania, których wykonania strona może się domagać niezależnie od złożenia oświadczenia woli, w tym takich, które mają doprowadzić do wykonania umowy przedwstępnej, np. podziału działek, podczas gdy art. 389 k.c. nie zawiera ograniczeń w tym względzie i strony w ramach swobody kontraktowania mogą przewidzieć dodatkowe postanowienia kreujące dodatkowe zobowiązania i uprawnienia, które mogą być dochodzone równolegle z głównym zobowiązaniem z umowy przedwstępnej;

3/ art. 480 w zw. z art. 56 k.c. oraz art. 96 i 97 u.g.n. poprzez ich nieprawidłową wykładnię i przyjęcie, że nie mogą one stanowić podstawy upoważnienia do dokonania podziału działki w postępowaniu administracyjnym, podczas gdy upoważnienie może dotyczyć każdej formy czynienia, przeprowadzenie podziału działki w postępowaniu administracyjnym nie stanowi czynności prawnej i na gruncie prawa cywilnego działania takie rozpoznać należy jako *facere*;

4/ art. 60 w zw. z art. 480 k.c. i art. 97 u.g.n. poprzez nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie, że podział działki stanowi wyraz złożenia oświadczenia w woli, podczas gdy stanowi kompleks czynności faktycznych realizowanych w postępowaniu administracyjnym i poza nim;

5/ art. 96 u.g.n. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że przepis ten upoważnia sąd do dokonania podziału nieruchomości jedynie w sytuacjach, w których konieczność dokonania podziału wynika z ustawy, a nie ze stosunku zobowiązaniowego, podczas gdy przepis ten nie zawiera takich ograniczeń i sąd może dokonać podziału nieruchomości także w postępowaniu prowadzonym na podstawie art. 64 w zw. z art. 389 § 2 k.c.;

6/ art. 64 w zw. z art. 390 § 2 k.c. i w zw. z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (aktualnie: t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm.; dalej u.k.w.h.) poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że wyrok wydany na podstawie art. 64 i 390 § 2 k.c. może funkcjonować w obrocie tylko wtedy, gdy stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej, podczas gdy wyrok zastępujący oświadczenie woli może stanowić podstawę wpisu, ale brak możliwości dokonania

wpisu nie stanowi jego wady, albowiem wyrok ma doprowadzić przede wszystkim do zawarcia umowy;

7/ art. 155 § 1 w zw. z art. 64 k.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie, że zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości musi pociągać za sobą przeniesienie prawa własności nieruchomości, podczas gdy zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości niewyodrębnionej wywiera skutek zobowiązujący, a brak wystąpienia skutku rozporządzającego takowej umowy nie przesądza o jej nieważności lub niemożliwości jej zawarcia;

8/ art. 390 § 1 i 2 w zw. z art. 471 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że niewykonanie zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej obciążającego zobowiązanego do sprzedaży, a polegającego na dokonaniu podziału działki mającej następnie stanowić przedmiot sprzedaży, stanowi o nieważności umowy, skutkującej wyłącznie uprawnieniem wierzyciela do domagania się odszkodowania w ramach ujemnego interesu umownego, podczas gdy nie wpływa na ważność umowy i nie może być zakwalifikowany jako „uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej”, tylko jako niewykonanie innego zobowiązania umownego, co skutkuje możliwością dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych bez limitów wynikających z ujemnego interesu umownego;

9/ art. 475 § 1 k.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie, że niewykonanie zobowiązania do uzyskania decyzji organu administracyjnego w przedmiocie podziału nieruchomości mającej stanowić przedmiot umowy przyrzeczonej należy traktować jako następczą niemożliwość świadczenia, podczas gdy zgodnie z art. 475 § 1 k.c. o takiej niemożliwości można mówić wyłącznie w sytuacji, gdy świadczenie stało się niemożliwe skutkiem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności, a w przypadku nieprzeprowadzenia postępowania podziałowego na skutek cofnięcia wniosku przez dłużnika, chodzi o niemożliwość świadczenia zawinioną przez dłużnika;

II. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku:

1/ art. 233 k.p.c. poprzez niedokonanie przez Sąd drugiej instancji wszechstronnej analizy całego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i nieuwzględnienie tego materiału, w szczególności, że do umowy przedwstępnej został dołączony projekt podziału nieruchomości, który określał nieruchomość mającą być przedmiotem sprzedaży, a ponadto zostało przeprowadzone postępowanie w przedmiocie podziału działek i nie zakończyło się podziałem wyłącznie z uwagi na blokujące działania pozwanego;

2/ art. 386 § 4 k.p.c. poprzez nierozpoznanie sprawy co do istoty i niedokonanie ustaleń w zakresie obowiązku stron, w szczególności zobowiązania pozwanego do dokonania podziału działek i nieustalenia, jakie skutki wynikają z niewykonania takiego zobowiązania, niedokonania sądowego podziału nieruchomości zgodnie z art. 96 u.g.n., gdy Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, że podział nieruchomości musi nastąpić przed wydaniem orzeczenia co do zastępczego oświadczenia woli, nierozpoznanie, czy jest możliwe wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli w zakresie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości ograniczonej do skutku zobowiązującego, nierozpoznanie, kto i w jakim zakresie jest odpowiedzialny za to, że nie doszło do wykonania umowy przedwstępnej;

3/ art. 1047 k.p.c. poprzez nieprawidłową wykładnię i przyjęcie, że wykonanie wyroku zastępującego oświadczenie woli zgodnie z art. 64 w zw. z art. 389 k.c. musi wiązać się z wykonaniem wyroku polegającym na wpisie prawa własności w księdze wieczystej w sytuacji, gdy przedmiotem orzeczenia jest wyłącznie zastąpienie oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia umowy, a nadto brak możliwości ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej na podstawie wyłącznie samego wyroku nie może być poczytany za jego wadę.

Mając na względzie powyższe zarzuty, skarżący wniesli o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, względnie uchylenie również w całości lub w części dotyczącej punktu 1 wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty poprzez

oddalenie apelacji pozwanego w całości, a nadto o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powodów kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy wskazać, że jak wielokrotnie wyjaśniał Sąd Najwyższy, art. 233 § 1 k.p.c. nie może stanowić skutecznej podstawy kasacyjnej. W ramach kontroli kasacyjnej Sąd Najwyższy nie kontroluje samej oceny dowodów, a jedynie jej legalność. Skarżący może zatem zakwestionować stanowiącą podstawę ustaleń faktycznych ocenę dowodów, gdy oparta jest na materiale dowodowym zebranym z naruszeniem przepisów regulujących postępowanie dowodowe, w takim wypadku jednak obowiązkiem skarżącego jest przytoczenie tych przepisów i wyjaśnienie, jaki wpływ na treść rozstrzygnięcia to naruszenia miało. Jest to istotne, gdyż zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Sąd Najwyższy jest bowiem związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398¹³ § 2 *in fine* k.p.c.). Wszelkie zarzuty skargi kasacyjnej w tej materii były zatem *a limine* nieprawidłowe i niezasadne.

Przechodząc do merytorycznej części rozważań trzeba wspomnieć, że zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Na gruncie proceduralnym odpowiednikiem tej normy materialnoprawnej jest art. 1047 § 1 k.p.c. Skutki prawne takiego orzeczenia następują z chwilą jego uprawomocnienia się, a jeżeli złożenie oświadczenia woli jest uzależnione od świadczenia wzajemnego wierzyciela - z chwilą prawomocnego nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności (art. 1047 § 2 k.p.c.). Orzeczenie stwierdzające obowiązek złożenia oświadczenia woli ma charakter konstytutywny i wywołuje skutek *ex nunc*, zastępując oświadczenie woli bez względu na formę, jaką ustawodawca zastrzegł dla zastępowanego oświadczenia woli. Istotne jest przy tym, jak trafnie podkreśla się w doktrynie, że sfera stosowania art. 64 k.c.

dotyczy oświadczeń woli w rozumieniu prawa cywilnego, a więc przepis ten nie może być stosowany do innego typu oświadczeń, jak np. do oświadczeń wiedzy, czynności faktycznych i czynności procesowych.

Prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje tylko to oświadczenie (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.). Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda; w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę (uchwała składu 7 sędziów SN - zasada prawna z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNCP 1968, nr 12, poz. 199). I chociaż w doktrynie są podnoszone wątpliwości co do tej wykładni, to ten pogląd znalazł potwierdzenie w kolejnych orzeczeniach Sądu Najwyższego (zob. np. wyroki SN: z dnia 19 września 2002 r., II CKN 930/00, niepubl.; z dnia 17 września 2004 r., V CK 114/04, niepubl.; z dnia 12 września 2014 r., I CSK 635/13, niepubl.; postanowienia SN: z dnia 19 czerwca 2002 r., II CKN 997/00, OSNC 2003, nr 6, poz. 85; z dnia 20 kwietnia 2006 r., III CSK 37/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 29; z dnia 3 grudnia 2009 r., II CSK 318/09, niepubl.).

Oznacza to w niniejszej sprawie, że wyrok sądu miał zastąpić nie tylko oświadczenie woli pozwanego, ale w jego wyniku miało dojść do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości - umowy przyrzeczonej w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 27 czerwca 2014 r. W związku z tym sam obowiązek złożenia oświadczenia woli nie jest wystarczający dla wydania orzeczenia zastępującego to oświadczenie; niezbędne jest, aby oświadczenie było oznaczone, w tym w szczególności, co do przedmiotu umowy, która miałaby zostać zawarta. Istotne jest zatem, aby oświadczenie zawarte w orzeczeniu sądowym zawierało niezbędne elementy umowy - w tym wypadku umowy sprzedaży, które powinny wynikać z umowy przedwstępnej, albowiem zgodnie z art. 389 § 1 k.c. umowa, przez którą

jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

Jednym z istotnych elementów (*essentialia negotii*) umowy sprzedaży jest oznaczenie przedmiotu, a więc skonkretyzowanej rzeczy (art. 535 § 1 k.c.). Zgodnie z definicją kodeksową rzeczą jest tylko przedmiot materialny (art. 45 k.c.). Przyjmuje się w związku z tym, że rzecz musi spełniać następujące cechy:

- musi to być materialna część przyrody, bez względu, czy jest w stanie pierwotnym, czy przetworzonym,
- ta część przyrody musi być wyodrębniona (w sposób naturalny lub sztuczny) na tyle, że
- jest samoistna, czyli w stosunkach społeczno-gospodarczych może być traktowane jako dobro.

Innymi słowy, rzeczami są jedynie takie przedmioty materialne, które stanowią (mogą stanowić) samoistny przedmiot obrotu i stosunków prawnorzeczowych.

Jedną z kategorii rzeczy jest nieruchomości, czyli m.in. część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności (grunt; art. 46 § 1 k.c.). Oczywiście, zgodzić się należy z wywodami skargi kasacyjnej, że nie można utożsamiać pojęć „nieruchomość” i „działka”. To pierwsze jest charakterystyczne dla prawa cywilnego, to drugie - dla prawa administracyjnego. Nieruchomość gruntowa może składać się z jednej lub kilku działek gruntu. Jeżeli składa się z jednej działki, to wówczas uprawnione jest zamienne używanie tych pojęć (przedmiotem sprzedaży jest nieruchomości oznaczona jako działka nr ...), jeżeli zaś składa się z kilku działek, to przedmiotem sprzedaży może być albo cała nieruchomości, albo część nieruchomości wydzielona w postaci działki (zob. wyrok SN z dnia 23 listopada 2004 r., I CK 261/04, niepubl.).

Powyższe oznacza, że przedmiotem umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej może być wyłącznie określona część powierzchni ziemi, która spełnia łącznie wszystkie trzy ww. cechy (materialny charakter, wyodrębnienie i samoistość). Jeżeli określonej „rzeczy” (tu: nieruchomości) nie można przypisać

którejsz z tych cech, nie można mówić o przedmiocie sprzedaży w rozumieniu powołanych przepisów. W orzecznictwie sądów administracyjnych słusznie wskazuje się w związku z tym, że o części powierzchni ziemskiej, która staje się rzeczą w rozumieniu art. 45 k.c., można mówić dopiero po jej wydzieleniu z otaczających ją gruntów w sposób umożliwiający jej identyfikację jako samodzielnego przedmiotu obrotu prawnego. Wówczas dochodzi do oznaczenia gruntu od strony przedmiotowej. Wydzielenie następuje przez określenie granic zewnętrznych w płaszczyźnie powierzchni ziemskiej i wymaga dokonania czynności geodezyjnych przez uprawnione podmioty przez zastabilizowanie punktów granicznych, a przede wszystkim konieczne jest sformalizowanie tych czynności i ujęcie w geodezyjny opis w taki sposób, aby na jego podstawie była możliwa identyfikacja gruntu jako przedmiotu materialnego. Oznaczenie granic gruntu w sposób nieformalny (faktyczny) bez istnienia dokumentacji w postaci mapy geodezyjnej nie stanowi prawnego wyodrębnienia przedmiotu, aczkolwiek samoistne posiadanie określonego fragmentu gruntu nieobjętego dokumentacją geodezyjną może prowadzić do nabycia jego własności przez zasiedzenie, ale po wcześniejszym geodezyjnym wyodrębnieniu tego gruntu (zob. wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 9 grudnia 2020 r., II SA/Rz 1000/20, niepubl.).

Nieruchomość stanowi rzecz oznaczoną co do tożsamości, jest więc rzeczą niezastępowalną. Jeżeli zatem ma nastąpić skutek rozporządzenia, rzecz musi zostać określona we właściwy sposób, pozwalający na jej identyfikację. O części powierzchni ziemskiej - jako rzeczy (nieruchomości gruntowej) w rozumieniu art. 45 i 46 § 1 k.c. - można mówić dopiero, jeżeli zostanie ona wydzielona z otaczających ją gruntów w sposób umożliwiający jej identyfikację, jako samodzielny przedmiot obrotu prawnego. Tymczasem w niniejszej sprawie mieliśmy do czynienia z sytuacją, w której w umowie przedwstępnej wskazano, że przedmiotem umowy przyrzeczonej, a więc wywołującej skutek rozporządzający, miałaby być nieruchomość, która miała zostać wydzielona z innej nieruchomości w wyniku podziału administracyjnego. Zgodzić się przy tym należy ze skarżącymi, że w umowie przedwstępnej można zawrzeć dodatkowe postanowienia kreujące zobowiązania, których wykonania strona może się domagać niezależnie od złożenia oświadczenia woli, w tym takie, które mają doprowadzić do wykonania

umowy przedwstępnej, w tym np. podział nieruchomości. Jak bowiem słusznie podkreśla się w orzecznictwie, strony umowy przedwstępnej, poza treścią przewidzianą w art. 389 § 1 k.c., mogą zamieścić w niej, przy uwzględnieniu wskazań z art. 353¹ k.c., inne postanowienia, które nie dotyczą jej istoty i skuteczności, ale określają ich postępowanie w okresie poprzedzającym zawarcie umowy przyrzeczonej (wyrok SN z dnia 6 grudnia 2017 r., I CSK 476/17, niepubl.). Nie ma zatem przeszkód, aby w umowie przedwstępnej (która ma wywołać jedynie skutek zobowiązania do przeniesienia prawa własności) określić, jaka nieruchomość powstanie po podziale innej nieruchomości. Nie można jednak zapominać, że umowa przedwstępna jest umową jedynie zobowiązującą, a więc nie wywołuje skutku rozporządzenia prawem własności. Umowa o skutku rozporządzającym w formie aktu notarialnego (umowa przyrzeczona) może zostać zawarta dopiero po podziale nieruchomości, jeżeli przedmiotem tej umowy ma być część nieruchomości.

Nie można przy tym wykluczyć, że strony (z jakichś określonych przyczyn, istotnych dla nich) ograniczą skutki umowy przyrzeczonej do skutku jedynie zobowiązującego, a więc że celem umowy przyrzeczonej nie będzie rozporządzenie prawem własności, tj. przeniesienie prawa własności rzeczy ze sprzedającego na kupującego. Ta okoliczność musiałaby jednak wynikać z treści umowy przedwstępnej. W niniejszej sprawie treść umowy przedwstępnej z dnia 27 czerwca 2014 r. jednoznacznie wskazuje, że treścią umowy przyrzeczonej miała być sprzedaż (a więc przeniesienie prawa własności) określonej nieruchomości, która miała powstać w wyniku podziału. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej pozwany miał do dnia 30 czerwca 2015 r. (termin ustalony w umowie zmieniającej) przenieść na powodów prawo własności określonej nieruchomości, a więc rzeczy w rozumieniu art. 45 i 46 § 1 k.c. Brak było podstaw, nawet mając na względzie brzmienie art. 65 § 2 k.c., aby treść powołanego § 2 umowy przedwstępnej rozumieć w odmienny sposób, a więc aby celem stron było zawarcie umowy przyrzeczonej o skutku wyłącznie zobowiązującym. Co istotne, w toku sprawy powodowie nie podnosili, że taki był właśnie zamiar stron, mimo jednoznacznego brzmienia wskazanego postanowienia umowy przedwstępnej (i pozostałych jej postanowień), a ciężar dowodu spoczywał na nich (art. 6 k.c.).

Wywody w tym przedmiocie pojawiły się dopiero w skardze kasacyjnej, co było oczywiście spóźnione.

W związku z tym, aby możliwe było zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży o skutku rozporządzającym, przedmiot umowy (rzecz) musi istnieć w momencie zawarcia tej umowy. W tym wypadku natomiast skutek rozporządzenia był zależny od zdarzenia przyszłego i niepewnego, albowiem zależał od wydzielenia przedmiotu umowy przedwstępnej. Skoro zobowiązanie do oświadczenia woli w trybie art. 64 k.c. wywołuje skutek z momentem uprawomocnienia się wyroku w tym przedmiocie, a więc - jak była o tym mowa powyżej - zostaje w tym momencie zawarta umowa, to nie ma możliwości, aby na tę datę istniał przedmiot umowy, jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny. Konstrukcja zaproponowana przez powodów oznaczałaby, że w momencie uprawomocnienia się wyroku o treści zgodnej z żądaniem pozwu mielibyśmy do czynienia z upoważnieniem do złożenia wniosku do organu administracji oraz zawarciem umowy o określonej treści.

Po pierwsze, w tym momencie nie byłoby przedmiotu umowy. Można byłoby mówić jedynie o zawarciu umowy o skutku zobowiązującym, a nie rozporządzającym, jak miało być zgodnie z wolą stron wyrażoną w umowie przedwstępnej. Słusznie zatem uznał Sąd Apelacyjny, że wyrok, jaki wydał Sąd Okręgowy prowadziłby do „przeniesienia własności nieruchomości”, który to skutek w niniejszej sprawie nie mógłby wystąpić, gdyż nieruchomość będąca przedmiotem umowy sprzedaży nie została wyodrębniona, więc nie mogła stanowić przedmiotu obrotu. Podnoszona przez skarżących okoliczność, że możliwe jest dokładne określenie części powierzchni ziemskiej, nie konstytuuje jeszcze nieruchomości jako rzeczy, a więc jako przedmiotu obrotu. Jak wskazano powyżej, niezbędne jest w tym zakresie wyodrębnienie geodezyjne dokonane we właściwym trybie. Jedna nieruchomość, nawet jeżeli składa się z więcej niż jednej działki, może być objęta jedną księgą wieczystą. Wolą stron wyrażoną w umowie może zostać objęte przeniesienie prawa własności części nieruchomości, ale jedynie w sytuacji, gdy ta część może stanowić odrębną rzecz, a więc może być przedmiotem obrotu. Jeżeli w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność (o skutku rozporządzającym) nieruchomość nie jest podzielona geodezyjnie, a więc nie składa się z przynajmniej

dwóch działek, nie jest możliwe wydzielenie z niej nieruchomości jako przedmiotu tej umowy.

Po drugie, gdyby rozważać możliwość przeniesienia własności nieruchomości ze skutkiem rozporządzającym, to upoważnienie z punktu 1 żądania pozwu (i wyroku Sądu Okręgowego) byłoby tak naprawdę warunkiem w rozumieniu art. 89 k.c., a więc cała konstrukcja byłaby sprzeczna z art. 157 § 1 k.c.

W związku z powyższym nie można mówić o naruszeniu art. 46 w zw. z art. 535 k.c. Już tylko ta okoliczność przesądza, że zaskarżony wyrok odpowiadał prawu, a więc skarga kasacyjna nie mogła zostać uwzględniona. O ile słuszne były wywody Sądu Apelacyjnego, że sąd nie może gwarantować w wyroku, iż strony uzyskają decyzję administracyjną w zakresie podziału zgodną z ich oczekiwaniami, umożliwiającą zawarcie umowy sprzedaży jednej z wyodrębnionych działek, która została przez strony dokładnie określona w umowie, to pozostawały one bez wpływu na treść rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Bez znaczenia pozostaje tu odwołanie się przez skarżących do sposobów nabycia własności w drodze zasiedzenia czy uwłaszczenia. Są to bowiem pierwotne sposoby nabycia prawa własności rzeczy, do czego uprawniają przepisy szczególne, przewidujące nabycie takie prawo *ex lege* (zasiedzenie). Faktycznie, w orzecznictwie dopuszczono np. możliwość nabycia w drodze zasiedzenia części powierzchni ziemskiej stanowiącej część nieruchomości, niemniej nie sposób porównywać tych sposobów nabycia prawa własności do nabycia pochodnego, w szczególności w drodze umowy, dla której odnośne przepisy prawa przewidują określenie elementów przedmiotowo istotnych.

Niezależnie od powyższego należy wskazać, że za prawidłowością stanowiska Sądu Apelacyjnego przemawiają również inne argumenty. Po pierwsze, niezasadny był zarzut naruszenia art. 64 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 35 ust. 1 u.k.w.h. Sąd Apelacyjny przyjął, że wyrok wydany na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c. może funkcjonować w obrocie tylko wówczas, gdy może stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej. Skarżący zdają się nie zauważać, że zgodnie z art. 92 § 4 zd. 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1192 ze zm.; dalej:

pr.not.), jeżeli akt notarialny obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny, nie później niż w dniu jego sporządzenia, składa wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe. Co istotne, notariusz odmówi dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem (art. 81 pr.not.). Nie ulega zatem wątpliwości, że jeżeli czynność prawna dotyczy przeniesienia prawa własności (istniejącej) nieruchomości, to chociaż wpis w tym przedmiocie do księgi wieczystej ma charakter deklaratoryjny, wniosek o jego dokonanie stanowi obowiązek, którego wykonanie nałożono na notariusza sporządzającego akt notarialny. Co więcej, w sytuacji, jaka miała miejsce w niniejszej sprawie, niezbędne byłoby założenie księgi wieczystej dla nowo powstałej (w wyniku podziału) nieruchomości. Gdyby zatem tego typu umowa (jak objęta żądaniem pozwu) miała zostać zawarta przed notariuszem, ten powinien odmówić dokonania czynności notarialnej jako sprzecznej z prawem. Nie sposób uznać, aby nie było możliwe zawarcia umowy przenoszącej własność w podstawowy (zwykły) sposób, jakim jest zawarcie jej przed notariuszem w formie aktu notarialnego, a było to możliwe zawarcie w wyjątkowym trybie, jakim jest tryb sądowy (na podstawie art. 64 k.c. w związku ze właściwym przepisem prawa materialnego przewidującego obowiązek zawarcia umowy). Innymi słowy, wyrok wydany na podstawie art. 64 w zw. z art. 390 § 2 k.c. powinien stanowić podstawę wniosku o wpis prawa własności w księdze wieczystej lub wniosku o założenie księgi wieczystej dla nowo powstałej nieruchomości i dokonania w niej stosownych wpisów. Wynika to również z treści art. 35 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej.

Po drugie, skarżący powoływali się na art. 96 u.g.n., który - ich zdaniem - umożliwiał sądowi dokonanie podziału nieruchomości w niniejszym postępowaniu. Nie ulega przy tym wątpliwości, że w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami zasadniczym trybem podziału nieruchomości jest tryb administracyjny - dokonuje się go na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzającej podział (art. 96 ust. 1 u.g.n.). Z art. 96 u.g.n.

wynika przy tym, że jest możliwe, iż o podziale nieruchomości orzeka sąd powszechny. Jak słusznie jednak podkreśla się w doktrynie, nie oznacza to jednak proceduralnego dualizmu w zakresie zatwierdzania ewidencyjnego podziału nieruchomości. Zestawienie art. 96 ust. 1 z ust. 2 u.g.n. wskazuje, że sąd będzie właściwy do zatwierdzenia ewidencyjnego podziału nieruchomości tylko wtedy, gdy jest to niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy głównej, należącej do wyłącznej właściwości tego sądu. W takiej sytuacji orzeczenie sądu wywołuje zarówno skutki prawnorzeczowe o charakterze konstytutywnym lub deklaratoryjnym, jak i skutki ewidencyjne - zawsze o charakterze konstytutywnym.

Chodzi tu jednak w szczególności o tzw. sprawy działowe, gdyż wówczas podział nieruchomości jest niezbędny do rozstrzygnięcia sprawy głównej. Artykuł 96 st. 2 u.g.n. nie ma zaś zastosowania do spraw opartych na art. 64 k.c., w tym o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w wyniku wykonania umowy przedwstępnej, gdyż podział nieruchomości nie jest niezbędny do jej rozstrzygnięcia, tj. wydanie wyroku nie jest warunkowane dokonaniem podziału nieruchomości. To, że strony w umowie przedwstępnej uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej od administracyjnego podziału nieruchomości i wydzielenia z niej przedmiotu umowy przyrzeczonej, a następnie powodowie - stosownie do treści umowy przedwstępnej - sformułowali żądanie pozwu, nie oznacza, że aby wydać merytoryczne rozstrzygnięcie w sprawie, sąd powinien dokonać podziału nieruchomości (abstrahując nawet od tego, że nie jest do tego przewidziany tryb procesowy).

Nie miał zatem znaczenia zarzut dotyczący art. 480 k.c., niezależnie od tego, że został nieprawidłowo skonstruowany, gdyż nie wskazano, o który paragraf tego przepisu chodzi skarżącym, a rolą Sądu Najwyższego nie jest interpretowanie zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej. Niezależnie od tego można wskazać, że z dalszych wywodów skargi kasacyjnej można wnioskować, że chodzi o § 1 tego artykułu, zgodnie z którym w razie zwłoki dłużnika w wykonaniu zobowiązania czynienia, wierzyciel może, zachowując roszczenie o naprawienie szkody, żądać upoważnienia przez sąd do wykonania czynności na koszt dłużnika. Jest to więc sytuacja, gdy zwłoka dłużnika dotyczy świadczenia polegającego na czynieniu - *facere*. Zgodzić się należy z Sądem Apelacyjnym, że w trybie tego

przepisu wierzyciel nie może domagać się upoważnienia do dokonania za dłużnika czynności prawnej, gdyż dla niej właściwy jest art. 64 k.c. Czynienie powinno zatem dotyczyć czynności faktycznej (a nie prawnej), przy czym jest istotne, że nie może ona wymagać osobistego zaangażowania dłużnika, a więc nie może być on jedynym podmiotem, który może tę czynność wykonać, w przeciwnym bowiem razie nie byłoby możliwe wykonanie zastępcze. Tymczasem upoważnienie w niniejszej sprawie miałoby dotyczyć „złożenia do właściwego organu wniosku o podział nieruchomości i, jeżeli zaszłaby taka konieczność, wcześniejszego złożenia wniosku o scalenie określonych działek ewidencyjnych, a także wszelkich czynności prawnych, jakie będą niezbędne dla przeprowadzenia wskazanego podziału”. Nie chodziło tu zatem o czynności faktyczne, a więc art. 480 § 1 k.c. nie mógł mieć zastosowania (o niemożności zastosowania art. 64 k.c. była mowa powyżej).

Sąd Apelacyjny rozpoznał zatem istotę sprawy (art. 386 § 4 k.p.c.), odnosząc się do przedmiotu żądania, jak i zarzutów powodów zawartych w apelacji. Jedynie na marginesie należy wskazać, że przedmiotem niniejszego postępowania nie było roszczenie odszkodowawcze, a więc w tym postępowaniu Sądy *meriti* nie rozstrzygały, po której stronie leżały przyczyny, z powodu których nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. W związku z tym kwestia następcej niemożliwości świadczenia (art. 475 § 1 k.c.) i skutki z tym związane również pozostawały poza kognicją tych Sądów w niniejszej sprawie.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

as