



Sygn. akt III CSK 181/07

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 14 grudnia 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Strus (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Maria Grzelka

SSN Henryk Pietrzkowski

w sprawie z powództwa "M." S.A.

przeciwko Z.T.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności i zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 14 grudnia 2007 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 8 grudnia 2006 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powódki na rzecz
pozwanego kwotę 1800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu
kosztów procesu w postępowaniu kasacyjnym.**

Uzasadnienie

Wyrok oddalający powództwo powodowej Spółki o zapłatę 150.000 zł został wydany przez Sąd Apelacyjny w następującym stanie faktycznym:

Pozwany w procesie o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego Z.T. uzyskał klauzulę wykonalności na podstawie aktu notarialnego w którym Pozwany Z.T. wraz z żoną i synem wygrali przetarg na sprzedaż nieruchomości powódki i zawarli w dniu 9 listopada 2004 r. ze Spółką warunkową umowę sprzedaży, oznaczając w niej termin umowy przenoszącej użytkowanie wieczyste i własność budynków. W § 7 aktu notarialnego zapisano zobowiązanie powódki do zapłacenia, przelewem na rachunek Z.T., kwoty 150 000 zł, jako zwrotu wadium, w razie skorzystania przez dzierżawcę nabywanej nieruchomości W.B. z przysługującego mu z ustawy prawa pierwokupu.

Uprawniony dzierżawca w dniu 1 grudnia 2004 r. złożył oświadczenie, że korzysta z prawa pierwokupu, ale powódka w dniu 6 grudnia 2004 r. wezwała nabywców do zapłacenia pełnej ceny do dnia 10 grudnia 2004 r. W.B. pismem z 20 grudnia 2004 r. oświadczył, że nie może otrzymać kredytu i nie jest w stanie wykonać pierwokupu, a oświadczenie z dnia 1 grudnia należy uznać za bezskuteczne. Powódka następnego dnia, tj. 21 grudnia 2004 r. wezwała Z.T. do zapłaty reszty ceny w kwocie 1 550 000 zł do dnia 28 grudnia 2004 r. deklarując, że w tym samym dniu zostanie zawarta umowa o skutku rzeczowym. W dniu 27 grudnia 2004 r. powódka rozwiązała na podstawie porozumienia umowę dzierżawy z dniem 28 grudnia tegoż roku. Z.T. mający pełnomocnictwo żony i syna nie stawił się kancelarii notarialnej w dniu 28 grudnia w celu zawarcia umowy przenoszącej prawa objęte umową sprzedaży.

W dniu 1 lutego 2005 r. sąd nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu w części objętej § 7 na 150 000 zł i w późniejszym czasie (29 marca 2005 r.) pozwany wyegzekwował tę sumę z rachunku powódki.

Powódka podjęła obronę przed egzekucją wnosząc powództwo przeciwegzekucyjne. Ponadto na skutek jej powództwa w Sądzie Okręgowym w K. toczyła się sprawa o uznanie za bezskuteczne oświadczenia W.B. o wykonaniu

prawa pierwokupu. Wyrok z 13 października 2005 r. wydany przy uznaniu roszczenia przez pozwanego uwzględnił powództwo i stał się prawomocny. Sąd uznał, że ze względu na przedmiot umowy (użytkowanie wieczyste (skutek rozporządzający nastąpić mógł po wpisaniu użytkownika wieczystego do księgi wieczystej. Powódka podjęła obronę przed egzekucją prowadzoną przez Z.T. wnosząc powództwo przeciwegzekucyjne, a następnie zmieniła żądanie pozwu i domagała się zasądzenia wyegzekwowanej od niej kwoty 150 000 zł.

Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo ze względu na treść wyroku w sprawie o uznanie bezskuteczności oświadczenia W.B. o wykonaniu pierwokupu argumentując, że ponieważ Z.T. uchylił się od zawarcia umowy (art. 70⁴ § 2 k.c.), to wzbogacił się bezpodstawnie egzekwując kwotę wadium.

Wyrok ten zaskarżył pozwany apelacją, którą uwzględnił Sąd Apelacyjny uznając, że wykonanie prawa pierwokupu zerwało więź obligacyjną między stronami umowy sprzedaży, a pozwany Z.T. został zwolniony z obowiązku zawarcia umowy przenoszącej własność i użytkowanie wieczyste. Wygaśnięcie zobowiązania wynikającego z treści umowy powoduje, że dotychczasowy nabywca przestaje być jej stroną i nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy, która doszła do skutku (wyrok SN z 24 marca 1988 r. II CR 17/88 niepubl.).

Powodowa spółka wniosła skargę kasacyjną opartą na naruszeniu prawa materialnego: art. 58 § 1, art. 405, art. 488 § 1, art. 597 § 1, art. 600 § 1 i art. 601 k.c., oraz § 12 ust. 2 i § 19 rozp. RM z 26 sierpnia 1997 r. z dnia 26 sierpnia 1997 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu organizowania przetargu publicznego na sprzedaż majątku trwałego innym podmiotom przez spółkę powstałą w wyniku komercjalizacji oraz warunków, w których dopuszcza się odstąpienie od przetargu (Dz. U. nr 108, poz. 696), przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. Zarzuca, że złożenie wadliwego oświadczenia przez W.B. nie mogło doprowadzić do upadku umowy warunkowej, ponieważ nie ziścił się warunek sformułowany negatywnie w zwrocie: „uprawniony z prawa pierwokupu nie skorzysta ze swego prawa”.

W ramach drugiej podstawy (art. 398¹ § 1 pkt 2 k.p.c.) skarżąca zarzuciła naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. przez pominięcie wyroku Sądu Okręgowego w K. z 13 X 2005 r.

Prokurator Generalny, do którego Sąd Najwyższy zwrócił się o zajęcie stanowiska w kwestii zasadności skargi kasacyjnej, wyraził zapatrywanie, że skarga powinna być oddalona.

Pozwany odpowiadając na skargę kasacyjną domagał się ostatecznie jej oddalenia i zasądzenia zwrotu kosztów procesu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powoływane przepisy rozp. Rady Ministrów z dnia 26 sierpnia 1997 r. nakazują uiszczenie przez nabywcę wyłonionego w przetargu ceny nabycia najpóźniej w chwili zawarcia umowy w formie aktu notarialnego (§ 19) i postanawiają o utracie na rzecz sprzedającego złożonego wadium w razie uchylenia się kupującego od zawarcia umowy. Nie regulują jednak konsekwencji oświadczenia złożonego przez uprawnionego z ustawy do pierwokupu nieruchomości zbywanej w trybie przetargowym. Stanowiący podstawę rozporządzenia art. 19 ust. 2 z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (tekst pierwotny: Dz.U. z 1996 r. nr 118, poz. 561) upoważniał Radę Ministrów do określenia, w drodze rozporządzenia, szczegółowych zasad i trybu organizowania przetargu oraz warunków, w których dopuszczalne byłoby odstąpienie od przetargu. Treść § § 25 i 26 wskazuje, że chodzi tu o sprzedaż bez przeprowadzenia przetargu, a nie odstąpienie sprzedającego lub kupującego od zobowiązania powstałego w wyniku jego przeprowadzenia. Zagadnienia związane z wykonaniem prawa pierwokupu przysługującego dzierżawcy (również do nieruchomości objętej przepisami ustawy komercjalizacji i prywatyzacji) muszą być rozwiązywane na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, w których zostało ono zagwarantowane sankcją określaną w orzecznictwie jako nieważność (orz. SN z 15 listopada 2002 r. V CKN 1374/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 45). W okolicznościach sprawy istotny jest art. 597 § 2 k.c. określający, jako sposób wykonania prawa pierwokupu, oświadczenie wierzyciela złożone dłużnikowi. Chwilę złożenia tego oświadczenia określa art. 61 § k.c. i jest ona miarodajna dla określenia stanu zobowiązania nabywcy wyłonionego w drodze

przetargu, jak i skuteczności rezygnacji uprawnionego z wykorzystania przysługującego mu uprawnienia. Po dojściu oświadczenia do adresata odmienne ukształtowanie stanu prawnego (wygaśnięcia zobowiązania mającego źródło w ustawie) wymaga dokonania następnej czynności prawnej, wobec tego nabywca wyłoniony w drodze przetargu, powiadomiony przez sprzedającego o złożeniu oświadczenia przez dzierżawcę jest zwolniony z zobowiązania zaciągniętego w umowie sprzedaży zawartej pod warunkiem i należy się mu zwrot wadium.

Powód bezpodstawnie upatruje obowiązek pozwanego zawarcia umowy przenoszącej własność (a tym samym zapłacenia ceny nieruchomości) w bezskuteczności oświadczenia dzierżawcy, przekazanego do wiadomości pozwanego – jako nabywcy wyłonionego w przetargu. W świetle przepisów przytoczonych wyżej, dzierżawca złożył oświadczenie prawokształtujące, zmieniające umowę pod względem podmiotowym i eliminujące warunek z treści umowy. Składając je, uprawniony z prawa pierwokupu przejął (art. 600 § 1 zdanie pierwsze k.c.) zobowiązanie ciążące dotychczas na pozwanym, a niemożliwość następcza wykonania umowy w zakresie zapłaty ceny, jak i późniejsze ustalenie bezskuteczności tego oświadczenia nie przywracały między stronami procesu stanu zobowiązania z chwili zawarcia warunkowej umowy sprzedaży. Ponieważ pozwanego, jako osobę trzecią w stosunku do uprawnionego w zakresie prawa pierwokupu, nie łączył z nim żaden stosunek zobowiązaniowy, brak podstawy do wymagania od niego, aby weryfikował skuteczność oświadczenia woli złożonego przed notariuszem przez W.B., bądź oczekiwał orzeczenia sądu, ustalającego wadę tego oświadczenia, gdyby nawet nie podzielić zapatrywania o braku interesu prawnego osoby trzeciej w ustalaniu nieważności umowy zawartej w wyniku wykonania prawa pierwokupu.

Z przytoczonych względów skarga kasacyjna podlegała oddaleniu (art. 398¹⁴ jako pozbawiona usprawiedliwionej podstawy. O kosztach procesu na rzecz strony pozwanej zastąpionej przez pełnomocnika adwokata orzeczono na podstawie stosowanego odpowiednio art. 98 § 1 i 3 k.p.c.