



Sygn. akt V CSK 298/09

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. D.
przeciwko Gminie Miejskiej G.
o nakazanie złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 24 marca 2010 r.,
skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 18 marca 2009 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala skargę kasacyjną i zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w L. z dnia 16 grudnia 2008 r. w ten sposób, że oddalił powództwo M. D. o nakazanie Gminie G. złożenia oświadczenia woli, mocą którego przeniesie na jej rzecz własność nieruchomości położonej w obrębie miasta G. przy ul. K., dla której Sąd Rejonowy w G.

proceedzi księgę wieczystą nr (...) za jednoczesną zapłatą przez nią kwoty 248860 zł i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a także kwotę 17843 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, które podzielił Sąd Apelacyjny przedstawiały się następująco:

W zorganizowanym przez Prezydenta G., w czerwcu 2004 r., przetargu nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości położonej w G. przy ul. K. o powierzchni 1935 m², objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w G., powódka wyłoniona została jako nabywca, wpłaciła również wymagane wadium w wysokości 11 000 zł. Pismem z dnia 16 czerwca 2004 r. zwróciła się do pozwanej o przesunięcie terminu zapłaty pozostałej części ceny do dnia 15 grudnia 2004 r., powołując na to, że z powodu złego stanu zdrowia, związanego z ciążą, od kilku miesięcy nie uzyskuje dochodów z prowadzonej działalności i nie była w stanie zgromadzić środków na wywiązanie się ze zobowiązania. W uwzględnieniu tej prośby Prezydent G. wyznaczył termin zawarcia umowy na 15 grudnia 2004 r., poinformował powódkę, pismem z dnia 30 czerwca 2004 r., o wyznaczonym miejscu dokonania tej czynności, obowiązku dopełnienia wymagań formalnych przed wyznaczonym terminem, w tym wpłacenia kwoty 248860 zł. Ponadto oświadczył, że nieusprawiedliwione niestawiennictwo lub niepodpisanie umowy bez usprawiedliwionych przyczyn zostanie potraktowane jako rezygnacja z nabycia nieruchomości i spowoduje przepadek wpłaconego wadium. Pismem z dnia 14 grudnia 2004 r., które wpłynęło do pozwanej w dniu 15 grudnia 2004 r. powódka powiadomiła pozwaną, że z uwagi na zły stan zdrowia nie może stawić się w kancelarii notarialnej celem podpisania umowy, dołączyła zaświadczenie lekarskie, wniosła o wyznaczenie nowego terminu. W odpowiedzi Prezydent G. poinformował powódkę, pismem z dnia 23 grudnia 2004 r., że nie wyraża zgody na kolejne przedłużenie terminu, nieobecność uznaje za nieusprawiedliwioną, odstępuje od zawarcia umowy i zatrzymuje wpłacone wadium. Kolejnym pismem z dnia 18 stycznia 2005 r. powódka wniosła o zmianę stanowiska, a Prezydent G. w piśmie z dnia 2 lutego 2005 r., przychylając się do jej prośby zaproponował ostateczny termin 14 lutego 2005 r., informując jednocześnie, że istnieje możliwość zawarcia umowy w miejscu zamieszkania powódki. Pismo to powódka odebrała w dniu 21 lutego 2005 r. W dniu 8 września 2005 r. zorganizowany został przez pozwaną przetarg na nabycie tej nieruchomości, który nie doprowadził do wyłonienia nabywcy. Pismem z dnia 15 kwietnia 2008 r. powódka zwróciła się do pozwanej o zawarcie umowy sprzedaży na warunkach określonych w przetargu z

czerwca 2004 r., ale nie odniosło ono oczekiwanego skutku, jak i wniosek z dnia 11 czerwca 2008 r. o wstrzymanie procedury przetargowej. W przetargu przeprowadzonym w dniu 24 czerwca 2008 r. nieruchomość kupiła „Ś.(...)” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w J.(...) za sumę 610000 zł.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że uwzględnienie powództwa było błędne. Nie podzielił zarzutu apelującej o wygaśnięciu prawa do żądania wykonania przyrzeczonej umowy, ale rozpoznając spór w oparciu o właściwe uregulowania prawa materialnego, dotyczące składania oświadczeń woli i zawierania umów sprzedaży nieruchomości w trybie przetargowym przez jednostki samorządu terytorialnego stwierdził, że powódce nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy. Pozwana, stosownie do art. 41 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), złożyła oświadczenie o odstąpieniu od zawarcia umowy z powodu nieusprawiedliwionego nieprzystąpienia przez powódkę w wyznaczonym do zawarcia umowy terminie, który z resztą na jej wniosek został znacznie odsunięty w czasie. Do tego czasu nie wpłaciła pozostałej części ceny, a usiłowanie usprawiedliwienia dotyczyło jedynie niestawiennictwa. Złożenie przez pozwaną oświadczenia o odstąpieniu od zawarcia umowy, które dotarło do powódki, wywarło skutki prawne w postaci wygaśnięcia zobowiązania do zawarcia umowy. Wobec tego wyznaczenie kolejnego, również niedotrzymanego przez powódkę, terminu było bezskuteczne.

Powódka oparła skargę kasacyjną na obu podstawach objętych art. 398³ § 1 k.p.c. W odniesieniu do pierwszej zarzuciła błędną wykładnię art. 61 § 1 k.c. przez przyjęcie, że oświadczenie woli pozwanej z dnia 23 grudnia 2004 r. stało się ostateczne i nieodwracalne, chociaż w późniejszym czasie doszło do wyznaczenia kolejnego terminu zawarcia umowy. Błędną była również wykładnia art. 41 ust. 1 u.g.n., polegająca na uznaniu za skuteczne odstąpienia od zawarcia umowy z dnia 23 grudnia 2004 r., mimo usprawiedliwienia jej niestawiennictwa w dniu 15 grudnia 2004 r. Naruszenie prawa procesowego polegało na rozpoznaniu apelacji z uchybieniem art. 378 § 1 k.p.c. przez uwzględnienie apelacji pozwanej, mimo że żaden zarzut ani argument w niej podniesiony nie był zasadny. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie uchylenie wyroku i oddalenie apelacji, w obu przypadkach z uwzględnieniem żądania zwrotu kosztów procesu.

Pozwana wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut o charakterze procesowym, którego zasadność należało rozważyć w pierwszej kolejności, nie jest trafny. Przepis art. 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd drugiej instancji obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji oraz brania pod uwagę z urzędu, w granicach zaskarżenia, nieważności postępowania. Wykładnia zakresu kognicji sądu odwoławczego – rozpoznania sprawy w granicach apelacji – dokonana została, w mającej moc zasady prawnej uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55. Wskazuje ona na to, że sąd drugiej instancji nie jest związany przedstawionymi w apelacji zarzutami naruszenia prawa materialnego. Ukształtowanie apelacji jako pełnej oznacza, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę na nowo, a zatem w sposób nieograniczony jeszcze raz bada sprawę rozstrzygniętą przez sąd pierwszej instancji. W postępowaniu apelacyjnym połączone zostały obowiązki kontrolne z rozpoznawczymi, zmierza ono do rozpoznania sprawy w taki sposób, w jaki mógł i powinien uczynić to sąd pierwszej instancji, a zatem sąd odwoławczy bez względu na stanowisko stron oraz zakres zarzutów stosuje właściwe przepisy prawa materialnego. Ma obowiązek samodzielnego dokonania oceny jurydycznej dochodzonego roszczenia w konfrontacji z zaskarżonym orzeczeniem oraz jego motywami, pomocniczo wspomagając się zarzutami. To utrwalone w orzecznictwie stanowisko znajduje zastosowanie również w rozpoznawanej sprawie. Nie ma racji skarżąca, podważając zastosowanie przez Sąd Apelacyjny prawa materialnego adekwatnego do niekwestionowanych ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji, co w istocie zmierza do nie znajdujacego podstaw ograniczenia swobody rozpoznania sprawy w postępowaniu odwoławczym.

Sąd Apelacyjny nie naruszył również prawa materialnego. Przetarg zorganizowany przez pozwaną w czerwcu 2004 r. przeprowadzony został w oparciu o przepisy art. 37 do 42 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm., dalej u.g.n.), które jako szczególne, mają pierwszeństwo stosowania przed przepisami o przetargu zawartymi w kodeksie cywilnym. W wyniku wyłonienia nabywcy (przybicie lub wybór najkorzystniejszej oferty) pomiędzy stronami powstaje szczególny stosunek obligacyjny, który zobowiązuje obie strony do zawarcia umowy na warunkach przeprowadzonego przetargu. Stosunek ten nie ma charakteru umowy przedwstępnej. Przepis art. 41 ust. 1 nakłada na organizatora przetargu obowiązek podjęcia wymienionych czynności, zmierzających do zawarcia umowy. Z kolei ust. 2 tego uregulowania określa skutki nieusprawiedliwionego

niestawienia się nabywcy w wyznaczonym w zawiadomieniu organizatora przetargu miejscu i czasie zawarcia umowy, przyznaje mu uprawnienie do odstąpienia od umowy. Dokonana na gruncie tego przepisu przez organizatora przetargu ocena zachowania nabywcy, jako spełniającego kryteria niestawienia się bez usprawiedliwienia, podlega kontroli sądowej. Z uwagi na to, że przepis nie zawiera żadnych wskazówek w tej kwestii ocena zachowania nabywcy w okolicznościach konkretnej sprawy powinna uwzględniać obowiązek należytej staranności w wypełnieniu zobowiązania (art. 355 § 1 k.c.), którego istotą jest skuteczne nabycie nieruchomości. Niemożność zatem stawienia się wywołana być powinna przyczynami, których nie można było przewidzieć, zapobiec i uprzedzić zbywcy o ich zaistnieniu. W rozpoznawanej sprawie Sąd Apelacyjny doszedł do wniosku, że niestawiennictwo powódki było nieusprawiedliwione, podał przyczyny, które legły u podstaw takiego stanowiska. Należało je uznać za przekonujące. W pierwszej kolejności trzeba wziąć pod uwagę, że powódka w ramach przetargu zaproponowała najkorzystniejszą (najwyższą) cenę, zdając sobie sprawę z tego, że nie posiada środków finansowych na jej uregulowanie. Wniosek o odroczenie zawarcia umowy do wskazanego przez nią terminu (przedłużenie o ponad pół roku) został uwzględniony przez pozwaną, która w piśmie z 30 czerwca 2004 r. określiła czynności, których powódka powinna dopełnić przed tym terminem, w tym zapłacenia ceny. Pismo informujące o niemożności przybycia do wyznaczonej kancelarii notarialnej dotarło do pozwanej w dniu wyznaczonym do podpisania umowy z powołaniem na zły stan zdrowia, począwszy od 14 grudnia 2004 r. Nie zostały wypełnione pozostałe warunki, nie wniosła powódka pozostałej części ceny, nie powołała istnienia przeszkód. Nie ma podstaw do przyjęcia, że podniesione przez nią okoliczności usprawiedliwiały nieobecność, zwłaszcza że zawarcie umowy nie wymagało jej osobistego udziału, wobec możliwości udzielenia pełnomocnictwa, czy też dopełnienia tej czynności w miejscu zamieszkania. Pismo pozwanej z dnia 23 grudnia 2004 r., zawierające oświadczenie o odstąpieniu od zawarcia umowy wywarło skutek w postaci wygaśnięcia jej zobowiązania. Trafnie wskazał Sąd Apelacyjny, że wyznaczenie w następstwie prób powódki kolejnego terminu do zawarcia umowy, nie mogło odnieść zamierzonego rezultatu z uwagi na to, że sprzedaż nieruchomości mogła być dokonana jedynie w drodze przetargu, a zatem po złożeniu oświadczenia o odstąpieniu od zawarcia umowy pozwana miała obowiązek zorganizowania kolejnego przetargu. Podkreślenia wymaga, że wyznaczenie innego terminu do zawarcia umowy byłoby dopuszczalne jedynie przed wygaśnięciem zobowiązania pozwanej. Niezależnie od tego i drugi z wyznaczonych

terminów nie został dotrzymany przez powódkę, która mimo powoływania się na spóźnione odebranie zawiadomienia nie podjęła dalszych starań, a przede wszystkim nie wykonała warunków przetargu, zaś o skutkach niestawienia się, określonych w piśmie z 30 czerwca 2004 r., została ponownie powiadomiona. Wbrew zarzutowi skarżącej nie doszło do naruszenia art. 61 § 1 k.c., skoro wyznaczenie kolejnego terminu, które potraktowała ona jako cofnięcie oświadczenia o odstąpieniu od zawarcia umowy, było bezskuteczne. Przyjęta została w orzecznictwie dopuszczalność odwołania oświadczenia woli, także po złożeniu go, za zgodą adresata (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1952 r. C 44/52, niepubl., z dnia 3 listopada 1955 r. III CR 1562/54, niepubl. oraz wyrok z dnia 5 lipca 2005 r. I PK 176/04, OSNP 2006/9-10/154). Pogląd ten nie może mieć zastosowania w sytuacji, w której skutki wywołane złożeniem oświadczenia woli powstają niezależnie od woli składającego oświadczenie i jego adresata. Podkreślenia wymaga również i to, że sprzedaż nieruchomości Spółce „Ś.(...)”, wyłonionej w przetargu zorganizowanym w dniu 24 czerwca 2008 r., czyniła niemożliwe nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia o przeniesieniu jej własności na rzecz powódki, na warunkach przetargu z czerwca 2004 r., które nie zostały wykonane.

Z powyższych względów skarga kasacyjna jako pozbawiona uzasadnionych podstaw została oddalona w oparciu o art. 398¹⁴ k.p.c.

Na podstawie odpowiedzialności za wynik sporu, przewidzianej art. 98 § 1 k.p.c. w związku z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c., zasądzić należało na rzecz pozwanej zwrot kosztów postępowania kasacyjnego.