

Sygn. akt I ACa 730/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 maja 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Małgorzata Wołczańska
Sędziowie :	SA Elżbieta Karpeta (spr.) SO del. Aleksandra Korusiewicz
Protokolant :	Barbara Białożył

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2021 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w U.

przeciwko Powiatowi (...)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 16 lipca 2020 r., sygn. akt I C 2021/18

1) oddala apelację;

2) zasądza od powódki na rzecz pozwanego 8 100 (osiem sto) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Elżbieta Karpeta	SSA Małgorzata Wołczańska	SSO del. Aleksandra Korusiewicz
----------------------	---------------------------	---------------------------------

Sygn. akt I ACa 730/20

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w U. wniosła o zobowiązanie pozwanego Powiatu (...) do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., objętej księgą wieczystą nr (...) – w ramach wykonania przez powodową spółdzielnię prawa odkupu.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa zarzucając przede wszystkim, że prawo odkupu, na które powołuje się strona powodowa, zastrzeżone w umowie z dnia 30 grudnia 2010r., zgodnie z przepisem art. 593 § 1 k.c., wygasło po 5 latach.

W dniu 16 lipca 2020r. strony podpisały ugodę sądową, w której strona pozwana oświadczyła, że przenosi tytułem sprzedaży na stronę powodową prawo użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w pozwie za wskazaną w ugodzie cenę.

Wyrokiem z dnia 16 lipca 2020r., wydanym w sprawie o sygn. akt I C 2021/18, Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej oddalił powództwo (pkt 1/) oraz odstąpił od obciążania strony powodowej kosztami procesu (pkt 2/).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 30 grudnia 2010r. strony zawarły umowę w ramach której Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w U. przeniosła na rzecz Powiatu (...) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., objętej księgą wieczystą nr (...). W § 6 tej umowy ustanowiono na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w U. prawo odkupu tego prawa na okres 5 lat.

W dniu 14 stycznia 2014r. strony zawarły notarialną umowę, w której § 3 oświadczyły, że dokonują zmiany umowy z dnia 30 grudnia 2010r. w zakresie zastrzeżonego na rzecz spółdzielni prawa odkupu określając termin do jego wykonania do dnia 30 grudnia 2017r.

W akcie notarialnym z dnia 29 grudnia 2017r. strona powodowa oświadczyła, że wykonuje zastrzeżone na jej rzecz prawo odkupu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy zważył, że zgodnie z art. 593 § 1 k.c. prawo odkupu może być zastrzeżone na czas nieprzeszający lat pięciu; termin dłuższy ulega skróceniu do lat pięciu. Przepis ten jednoznacznie, w sposób nie budzący wątpliwości przesądza o tym, że przedłużenie terminu wykonania prawa odkupu umową z dnia 14 stycznia 2014r. było niedopuszczalne, jako sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa. Prawo odkupu wygasło po upływie 5 lat od zawarcia umowy z dnia 30 grudnia 2010r. i w dacie wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie nie istniało. Stanowisko to znajduje potwierdzenie w bardzo licznych wypowiedziach doktryny (przykładowo: Dominik Bierecki, Komentarz do art. 593 k.c., Wolters Kluwer Polska 2019, Roman Trzaskowski Czesława Żuławska - Komentarz do art. 593 k.c., Wolters Kluwer Polska 2017, Prawo nieruchomości 2017 - prof. nadzw. dr hab. Ryszard Strzelczyk – rozdział 33 Prawo pierwokupu, odkupu (...), Komentarz do art. 593 k.c. pod red. K Osajdy – Legalis, Komentarz do art. 593 k.c. pod red. E. Gniewka – Legalis), a także w orzecnictwie (uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 24 października 2012r., I ACa 764/12, Legalis nr 737631, a także na gruncie wcześniejszego stanu prawnego – Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 maja 1921r., C 1065/20, Lex nr 1638057).

W niniejszym postępowaniu strony podpisały przed sądem ugodę, w której m.in. postanowiły, że Powiat (...) przenosi tytułem sprzedaży na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w U. prawo użytkowania wieczystego objęte żądaniem pozwu. Zawarcie tej ugody nie mogło jednak doprowadzić do umorzenia postępowania na podstawie art. 355 k.c. Do umorzenia postępowania może bowiem doprowadzić jedynie zawarcie ugody ważnej i skutecznej. W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca.

Zgodnie z art. 223 § 4 k.p.c. do ugody zawartej przed sądem przepis art. 203 § 4 k.p.c. stanowiący, że sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa - stosuje się odpowiednio. Ugoda zawarta przez strony była sprzeczna z prawem, a zatem na zasadzie art. 184 k.p.c. należało uznać ją za niedopuszczalną. Stosownie do art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości (stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego) są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. W rozpoznawanym przypadku nie zachodziła żadna z okoliczności faktycznych, wymieniona przepisami art. 37 ust. 1 i 2 powołanej ustawy, która umożliwiałaby zbycie przez Powiat (...) nieruchomości na rzecz strony

powodowej w trybie bezprzetargowym, w szczególności wobec omówionego wyżej wygaśnięcia prawa odkupu po stronie powodowej spółdzielni. Bezspornie także tryb przetargowy w stosunku do nieruchomości objętej żądaniem pozwu nie został przeprowadzony. Fakty te przesądziły o niedopuszczalności ugody sądowej zawartej przez strony – jako sprzecznej z zacytowanym art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Dalej Sąd Okręgowy stwierdził, że ugoda zawarta przez strony nie mogła doprowadzić do umorzenia postępowania także z innego względu. Stosownie do przepisu art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Powołany przepis nie odnosi się do ugody sądowej, a oświadczenia złożone przez strony w zawartej ugodzie, bez wymaganej formy aktu notarialnego, nie mogły doprowadzić do skutecznego przeniesienia własności nieruchomości czyniąc tym samym prowadzenie dalszego postępowania w sprawie bezprzedmiotowym.

Reasumując w oparciu o wyżej naprowadzone okoliczności i powołane przepisy, Sąd pierwszej instancji powództwo oddalił wobec braku podstaw do jego uwzględnienia, czy też do wydania postanowienia o umorzeniu postępowania.

Na zasadzie art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania strony powodowej kosztami procesu uznając, że do wytoczenia powództwa i wygenerowania kosztów procesu w znacznym stopniu przyczyniła się także strona pozwana podpisując z powódką w dniu 14 stycznia 2014r. bezskuteczny aneks do umowy w zakresie przedłużenia prawa odkupu strony powodowej.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka skarżąc wyrok w całości oraz zarzucając mu naruszenie:

1) art. 593 § 1 k.c. w zw. z art. 5 k.c. oraz art. 65 § 1 i 2 k.c. przez dokonanie błędnej wykładni i niewłaściwe zastosowanie art. 593 § 1 k.c. oraz niezastosowanie art. 5 k.c. i art. 65 § 1 i 2 k.c. skutkujące uznaniem, że w niniejszej sprawie przedłużenie terminu wykonania prawa odkupu umową z dnia 14 stycznia 2014r. było niedopuszczalne oraz nieuwzględnienie tego, że z uwagi na zasady współżycia społecznego oraz zasadę swobody umów ponowne ustanowienie przez strony prawa odkupu przedmiotowej nieruchomości na kolejny okres nieprzekraczający pięciu lat powinno zostać uznane za skuteczne i prawnie dopuszczalne;

2) art. 28 ust. 1 oraz art. 37 ust. 1 i 2 pkt 1 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy i gospodarce nieruchomościami przez ich błędną wykładnię i nieprawidłowe zastosowanie oraz uznanie, że wykonanie prawa odkupu powinno zostać uznane za sprzedaż nieruchomości w rozumieniu art. 28 ust. 1 i rozdziału 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz że zbycie to musiało nastąpić w drodze przetargu;

3) art. 213 § 2 k.p.c. przez nieuwzględnienie uznania żądania pozwu przez pozwanego, pomimo tego że Sąd był nim związany;

4) art. 223 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 4 k.p.c. w zw. z art. 184 k.p.c. przez dokonanie ich błędnej wykładni i niewłaściwe zastosowanie oraz niezastosowanie art. 355 k.p.c. i uznanie, że zawarcie ugody w niniejszej sprawie jest niedopuszczalne i brak jest podstaw do umorzenia postępowania wobec zawarcia przez strony ugody sądowej, wobec błędnej oceny, że zawarcie ugody sądowej jest niedopuszczalne, podczas gdy powódce przysługiwało prawo odkupu, gdyż jego ponowne ustanowienie na okres nieprzekraczający pięciu lat było dopuszczalne, natomiast przeniesienie własności nieruchomości w wykonaniu prawa odkupu nie wymagało przeprowadzenia postępowania przetargowego;

5) art. 64 k.p.c. przez jego błędną wykładnię i nieprawidłowe zastosowanie skutkujące uznaniem, że ugoda zawarta przez strony przed sądem nie mogła doprowadzić skutecznie do przeniesienia własności nieruchomości, ponieważ nie spełnia wymogu formy aktu notarialnego, podczas gdy ugoda sądowa zastępuje formę przewidzianą dla danej czynności prawnej, a zatem z punktu widzenia formalnego może przenieść własność nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i umorzenie postępowania wobec zawarcia przez strony ugody przed Sądem, ewentualnie o jego zmianę przez orzeczenie co do istoty sprawy

przez uwzględnienie powództwa w całości, a także o zasądzenie na rzecz powódki kosztów postępowania przed Sądem pierwszej i drugiej instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji w sposób prawidłowy dokonał oceny zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego i ustalił odpowiadający treści tych dowodów stan faktyczny, który w zasadzie był pomiędzy stronami niesporny. W konsekwencji ustalenia stanowiące podstawę zaskarżonego wyroku Sąd Apelacyjny przyjął za własne czyniąc podstawą faktyczną swojego rozstrzygnięcia bez potrzeby ponownego szczegółowego ich przytaczania.

Wskazać należy, że wytoczone w niniejszej sprawie powództwo oraz zawarta przez strony ugoda stanowi wyraz dążenia stron do realizacji prawa odkupu zastrzeżonego w umowie z dnia 30 grudnia 2010r. oraz następnie przedłużonego do dnia 30 grudnia 2017r. umową zawartą przez strony w formie aktu notarialnego dnia 14 stycznia 2014r. Przyczyną oddalenia powództwa było zaś uznanie, że zastrzeżony w art. 593 § 1 k.c. pięcioletni termin uprawniający stronę umowy do realizacji prawa odkupu stanowi termin zawity, co oznacza, że jego przekroczenie skutkowało musiło uznaniem roszczenia pozwu za niezasadne. Pogląd ten Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie w całości podziela.

Zgodnie z art. 593 § 1 k.c. prawo odkupu może być zastrzeżone na czas nieprzenoszący lat pięciu; termin dłuższy ulega skróceniu do lat pięciu.

W obecnym stanie prawnym nie może budzić wątpliwości, że prawo odkupu stanowi dopuszczalne w świetle art. 593 k.c. zastrzeżenie umowne ściśle związane funkcjonalnie z umową sprzedaży. Istotą tego zastrzeżenia jest upoważnienie sprzedawcy do złożenia jednostronnego oświadczenia, którego skutkiem będzie powstanie po stronie kupującego obowiązku powrotnego przeniesienia własności nabytej w wyniku zawarcia umowy sprzedaży rzeczy (prawa). Zatem zastrzeżenie prawa odkupu powoduje powstanie po stronie sprzedawcy uprawnienia do jednostronnego ukształtowania stosunku prawnego, a skorzystanie z tego uprawnienia spowoduje po stronie kupującego obowiązek przeniesienia własności rzeczy na sprzedawcę, natomiast po stronie sprzedawcy - obowiązek zwrotu ceny i zapłaty innych świadczeń o których mowa w art. 594 § 1 k.c. Do ponownej zmiany właściciela przedmiotu sprzedaży dochodzi z chwilą wykonania przez kupującego obowiązku przeniesienia własności (a zatem ze skutkiem *ex nunc*). Wskazać też trzeba, że prawo odkupu powinno być zastrzeżone w umowie sprzedaży, choć nie jest wykluczone jego zastrzeżenie w osobnej, później zawartej przez strony umowie. Wykonanie tego prawa ograniczone jest jednak pięcioletnim terminem zawitym, o którym stanowi art. 593 § 1 k.c. Oznacza to, że prawo to może być zastrzeżone na czas nieprzekraczający pięciu lat oraz że termin dłuższy zawsze ulega skróceniu do lat pięciu, a także że po upływie terminu wskazanego w umowie lub po upływie lat pięciu prawo to wygasa. Nadto norma ta ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza że w konkretnym stosunku termin ten może być krótszy, natomiast wprowadzenie umową terminu dłuższego powoduje jego skrócenie *ex lege* (na podstawie art. 593 § 1 k.c.) do lat pięciu.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy stwierdzić trzeba, że zastrzeżony w umowie z dnia 30 grudnia 2010r. pięcioletni termin na realizację przez powódkę ustanowionego na jej rzecz prawa odkupu upłynął zgodnie z art. 593 § 1 k.c. z dniem 30 grudnia 2015r., a jego wydłużenie mocą aneksu zawartego w dniu 14 stycznia 2014r. do dnia 30 grudnia 2017r. było bezskuteczne, jako sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa, a tym samym nie odniosło pożądanego przez strony efektu. Mocą zawartej przez strony umowy nie można było wydłużyć terminu, który został określony w ustawie jako termin maksymalny.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy prawidłowo uznał, że żądanie powódki, która domaga się w niniejszej sprawie zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jej rzecz prawa użytkownika

wieczystego nieruchomości położonej w W., objętej księgą wieczystą nr (...), w ramach wykonania przez powodową spółdzielnię prawa odkupu, jako sprzeczne z art. 593 § 1 k.c., należało oddalić.

Trafnie też Sąd pierwszej instancji nie naruszając wskazanych przez powódkę w apelacji przepisów stwierdził, że zawarcie w niniejszej sprawie przez strony ugody o treści przez nie wskazanej, było niedopuszczalne.

W myśl art. 10 k.p.c. w sprawach, w których zawarcie ugody jest dopuszczalne, sąd powinien w każdym stanie sprawy dążyć do jej ugodowego załatwienia. Z przepisu art. 355 § 1 k.p.c. wynika natomiast, że Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli wydanie wyroku stało się zbędne.

Ugoda zawarta przed sądem jest czynnością dyspozycyjną stron i stanowi przejaw ich woli. Nadto tak jak każda inna umowa podlega wykładni zgodnie z dyrektywami zawartymi w art. 65 k.c. Sąd może jednak uznać ugodę za niedopuszczalną, gdy okoliczności sprawy wskazują, że jest ona sprzeczna z prawem, z zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c. w zw. z art. 223 § 2 k.p.c.).

Jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy taka też sytuacja zaszła w niniejszej sprawie. Zawarcie przez strony ugody o wskazanej przez nie treści jest bowiem sprzeczne z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.1990 t.j.), który ustanawia ogólną zasadę, zgodnie z którą nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu z zastrzeżeniami zawartymi w ust. 2 i 3 tego przepisu, które w niniejszej sprawie nie zaszły, a tylko one uprawniałyby pozwany Powiat (...) do zbycia nieruchomości na rzecz strony powodowej w trybie bezprzetargowym wobec omówionego wyżej wygaśnięcia prawa odkupu po stronie powodowej spółdzielni. Mimo zatem, że wbrew twierdzeniu Sądu Okręgowego, ugoda sądowa zastępuje formę aktu notarialnego zastrzeżoną w art. 158 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2002r., I CKN 753/99) w niniejszej sprawie jej zawarcie przez strony w trybie bezprzetargowym, wobec wygaśnięcia prawa odkupu, uznać trzeba było za niedopuszczalne, a zatem nie mogło skutkować umorzeniem postępowania. Powództwo należało więc, jako niezasadne, oddalić o czym w sposób prawidłowy orzeczono zaskarżonym przez powódkę wyrokiem.

Z powyższych względów Sąd drugiej instancji apelację powódki uznał za niezasadną, co skutkowało jej oddaleniem na podstawie art. 385 k.p.c., o czym orzeczono w punkcie 1) wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w punkcie 2) na podstawie art. 98 k.p.c.

SSA Elżbieta Karpeta SSA Małgorzata Wołczańska SSO del. Aleksandra Korusiewicz