



Rejent * rok 11 * nr 2 (118)
luty 2001 r.

Głosa

do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 września 2000 r. II CKN 1075/98*

Jeżeli spółdzielnia, której nieruchomości gruntowa oddana została w wieczyste użytkowanie, ogłosiła przetarg nieograniczony ofert piśmnych na zagospodarowanie tej nieruchomości z możliwością przeniesienia prawa wieczystego użytkowania, złożenie oferty nieważnej, z powodu braku wymaganej formy, złożenie oświadczenia o przyjęciu oferty, nieważnego z takiej samej przyczyny, ma ten skutek, że późniejsza odmowa złożenia oświadczenia woli w wymaganej przez prawo formie dotyczącego przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nie może uzasadniać powództwa zmierzającego do osiągnięcia skutków wynikających z art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c.

Przytoczona na wstępie teza sformułowana została przez Sąd Najwyższy w wyniku rozpoznania kasacji wniesionej przez powoda w sprawie, w której powód żądał zobowiązania pozwanej spółdzielni do zawarcia z nim umowy przeniesienia prawa wieczystego użytkowania. Sąd I instancji oddalił powództwo, przytaczając następujący stan faktyczny: pozwana spółdzielnia mieszkaniowa była wieczystym użytkownikiem nieruchomości. W kwietniu 1994 r. zarząd spółdzielni zamieścił w prasie ogłoszenie o przetargu

* OSNIC 2001, nr 2, poz. 33.

nieograniczonym ofert pisemnych na zagospodarowanie określonej w pozwie nieruchomości gruntowej z naniesieniami budowlanymi, z możliwością przeniesienia prawa wieczystego użytkowania. Powód złożył pisemną ofertę, zobowiązując się do rozebrania na własny koszt przybudówek i wykonania projektu zagospodarowania nieruchomości, w zamian za przeniesienie na niego prawa wieczystego użytkowania nieruchomości, za określoną w ofercie cenę za metr kwadratowy gruntu. Przetarg odbył się dnia 13 maja 1994 r., a w dniu 20 maja 1994 r. zarząd spółdzielni wystosował do powoda pismo z zawiadomieniem o wygraniu przetargu, w którym określił warunki, jakie powód powinien spełnić, aby przeniesienie prawa wieczystego użytkowania mogło nastąpić. Wśród tych warunków było wykonanie wielu czynności, m.in. zmierzających do uporządkowania terenu i przedłożenia planu jego zagospodarowania. Jednakże na skutek sprzeciwu rady osiedla zarząd spółdzielni odmówił zawarcia z powodem umowy przeniesienia wieczystego użytkowania.

Sąd Apelacyjny w oparciu o stan faktyczny ustalony przez sąd pierwszej instancji oddalił apelację powoda, uznając powództwo za nieuzasadnione, ponieważ ani oferta powoda, ani oświadczenie pozwanej o przyjęciu oferty nie zostały złożone w formie notarialnej i nie odpowiadają wymaganiom art. 158 w zw. z art. 237 k.c., wobec czego umowa jest nieważna.

Sąd Najwyższy, oddalając kasację, wskazał na utrwalony w doktrynie pogląd, że gdy chodzi o obrót nieruchomościami, forma aktu notarialnego odnosi się zarówno do wszelkiego rodzaju czynności prawnych zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości, jak i przenoszących tę własność (art. 158, 237 k.c.). Forma aktu notarialnego jest konieczna nie tylko przy równoczesnym złożeniu oświadczeniu woli przez obie strony, lecz również przy umowie dochodzącej do skutku na podstawie oferty i przyjęcia jej przez drugą stronę. Oba oświadczenia woli muszą być w takim wypadku złożone w dwu odrębnych aktach notarialnych. Sąd Najwyższy uznał przy tym, że chociaż przetarg miał miejsce w 1994 roku, ale to samo odnosi się do przetargów, o których mowa w przepisach art. 70¹-70⁴ k.c., które weszły w życie w dniu 28 grudnia 1996 r., nie naruszające ani art. 158 k.c., ani art. 237 k.c. Z tego samego więc powodu należy, zdaniem Sądu Najwyższego, odrzucić wyrażony w piśmiennictwie na tle art. 70¹-70⁴ k.c. pogląd, że z chwilą wybrania oferty pomiędzy oferentem a organizatorem przetargu zostaje zawarta umowa *sui generis*, której treścią jest powstanie

po stronie organizatora przetargu obowiązku, a po stronie oferenta, którego oferta została wybrana, roszczenia w przedmiocie zawarcia, w formie przepisanej (pod rygorem nieważności) umowy, dla zawarcia której przetarg został zorganizowany i której podstawą jest stosunek umowny powstały w wyniku wybrania oferty stwierdzonego zazwyczaj protokołem przetargu.

Przechodząc do oceny prawidłowości glosowanego orzeczenia, trzeba mieć na uwadze, że ocena poglądu Sądu Najwyższego musi być zróżnicowana dlatego, że został on wyrażony niejako „na wyrost”, a więc nie tylko w odniesieniu do stanu prawnego poprzedzającego wprowadzenie z dniem 28 grudnia 1996 r. do kodeksu cywilnego art. 70¹-70⁴ k.c. o przetargu jako o nowym (w kodeksie cywilnym) sposobie zawierania umów, ale także w stosunku do obecnego stanu prawnego (który nie był podstawą rozstrzygnięcia o roszczeniu powoda).

W okresie poprzedzającym wejście w życie ustawy z dnia 23.08.1996 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 114, poz. 542) wprowadzającej w art. 1 pkt 2 nowe przepisy o zawarciu umowy, zawieranie umów w drodze przetargów (obligatoryjnych) uregulowane było tylko w przepisach szczególnych. Dotyczyły one zbywania nieruchomości Skarbu Państwa i gmin. Przetargi te nie prowadziły bezpośrednio do zawarcia umowy, lecz do wyłonienia kandydata na nabywcę nieruchomości (wieczystego użytkownika). Uznawano wówczas przetarg za swoistą formę rokowań zmierzających do ustalenia ceny, a jeżeli nie jest wymagana przez ustawę forma szczególna, to za jeden ze sposobów zawarcia umowy. Sama natomiast sprzedaż nieruchomości wymagała zawarcia umowy w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.)¹. Kandydatowi na nabywcę, wyłonionemu w wyniku przetargu i wskazanemu w protokole z przetargu nieruchomości, zorganizowanego i przeprowadzonego zgodnie z przepisami szczególnymi, przyznawano w razie odmowy przeniesienia własności (oddania w użytkowanie wieczyste) nieruchomości będącej przedmiotem przetargu – roszczenie o zobowiązanie właściciela tej nieruchomości do przeniesienia własności (oddania w użytkowanie wieczyste)². Roszczenie to wynikało ze

¹ Tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 30.10.1990 r. I CZ 265/90, OSNC 1991, nr 10-12, poz. 132.

² W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 2.08.1994 r. III CZP 96/94, OSNC 1995, nr 1, poz. 11.

stosunku cywilnoprawnego, powstającego na mocy wspomnianych przepisów szczególnych o przetargach w następstwie wszczęcia procedury przetargowej między organizatorem przetargu a wyłonionym w przetargu kandydatem. Podstawę do zawarcia umowy sprzedaży lub oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste stanowił protokół z przeprowadzonego przetargu.

Inaczej przedstawiała się sprawa, gdy przetarg został przeprowadzony przed dniem 28 grudnia 1996 r. poza zakresem działania pozakodeksowych przepisów szczególnych o zawieraniu umów w drodze przetargów, a więc tylko w ramach kodeksowej swobody umów (tzw. przetargów fakultatywnych). Taki właśnie przetarg zorganizowała spółdzielnia w 1994 r. Podlegał on ocenie na podstawie art. 60-72 kodeksu cywilnego jako zaproszenie do składania ofert w trybie i na warunkach podanych w zaproszeniu (konkursu ofert). Wybranie oferty w wyniku przetargu stanowiło przyjęcie oferty przez spółdzielnię, jako organizatora przetargu, ze skutkiem zawarcia umowy w dniu otrzymania przez oferenta zawiadomienia o przyjęciu jego oferty (art. 70 k.c.). W sprawie, w której zapadło głosowane orzeczenie, z przytoczonego stanu faktycznego wynikałoby, że spółdzielnia przyjęła ofertę powoda z zastrzeżeniami uzupełnienia jej treści, co według art. 68 k.c. należałoby traktować jako nową ofertę, którą – jak należy się domyślać – powód zaakceptował. Jednakże Sąd Apelacyjny uznał, że umowa, której treścią miałoby być zobowiązanie, spółdzielni do przeniesienia wieczystego użytkowania, wymagała pod rygorem nieważności formy aktu notarialnego, co dotyczyło zarówno samej oferty, jak i jej przyjęcia (art. 237 k.c. w związku z art. 158 k.c.). Brak należytej formy powoduje, że umowa jest nieważna.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy słusznie podzielił pogląd sądów *meriti* i w rezultacie oddalił kasację. I gdyby tylko do tego ograniczył się w uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia, nie byłoby żadnych powodów do głosowania takiego wyroku. Jednakże, jak już wspomniano, Sąd Najwyższy rozszerzył swój pogląd – prawidłowy co do stanu prawnego sprzed zmiany kodeksu cywilnego, jaka nastąpiła z dniem 28.12.1996 r. – na ocenę stanu prawnego po tym dniu. I właśnie przeniesienie tej oceny na odmienny stan prawny jest błędne i stwarza glosatorowi okazję do zajęcia krytycznego stanowiska. Wprowadzenie do kodeksu cywilnego z dniem 28 grudnia 1996 r. nowego sposobu zawierania umów w drodze przetargu (art. 70¹-70⁴) zmieniło dotychczasowy stan prawny w zakresie skutków prawnych

przetargów fakultatywnych, organizowanych na podstawie tych przepisów (kodeksowej swobody umów) tak dalece, że uzasadnia całkowicie odmienną ocenę skutków prawnych oferty przetargowej i jej wybrania przez organizatora przetargu. Autorzy wypowiadający się na ten temat są zgodni co do tego, że przepisy kodeksu cywilnego o przetargu uzasadniają stwierdzenie, że w wyniku uruchomienia procedury przetargowej i wybrania określonej oferty zostaje zawarta pomiędzy oferentem a organizatorem przetargu umowa, jeżeli jej zawarcie nie wymaga zachowania formy aktu notarialnego, której przetargowy tryb zawierania umów nie eliminuje. Jeżeli forma taka jest wymagana, to wówczas wynik przetargu stwarza dla stron prawo i obowiązek zawarcia umowy w przepisanej formie³. Wynika to z samej natury i celu przetargu jako sposobu zawierania umów. W razie odmowy zawarcia umowy oferent może dochodzić swojego roszczenia w drodze sądowej i w takim wypadku prawomocne orzeczenie, stwierdzające obowiązek organizatora przetargu do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie (art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c.)⁴. Wyrażono przy tej okazji przekonanie, że „absurdalne byłoby żądanie sporządzenia w formie aktu notarialnego oferty przetargowej w sytuacji, gdy podstawowym założeniem przetargu jest konieczność wyłonienia najlepszego kontrahenta przez wyeliminowanie wszystkich pozostałych ofert”⁵. Rozbieżność poglądów poszczególnych autorów dotyczy tylko oceny rodzaju i charakteru stosunku prawnego, jaki powstaje między oferentem a organizatorem przetargu w następstwie wybrania oferty w sytuacji, w której dla ważności umowy niezbędne jest zachowanie szczególnej kwalifikowanej formy (aktu notarialnego). Wyrażono bowiem stanowisko, że z chwilą wyboru oferty dochodzi do skutku umowa przedwstępna⁶, wzglę-

³ Z. Radwański, *Prawo cywilne, część ogólna*, wyd. 3, s. 263-265.

⁴ J. Gęsiak, *Zawarcie umowy w drodze przetargu*, Rejent 1999, nr 9, s. 79 i nast.; K. Stefaniuk, *Zawarcie umowy w drodze przetargu według ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Rejent 1999, nr 11, s. 92 i nast.; A. Łuszkaj, *Charakter prawnego przetargu prowadzonego dla zawarcia umowy wymagającej zachowania formy szczególnej pod rygorem nieważności*, PPH 1998, nr 10, s. 19 i nast.; S. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, księga pierwsza, część ogólna, 1999, s. 231-233.

⁵ A. Łuszkaj, *op. cit.*, s. 21.

⁶ Tak K. Stefaniuk, *op. cit.*; Z. Radwański, *op. cit.*; A. Brzozowski w pracy zbiorowej: *Kodeks cywilny, Komentarz*, t. I, s. 393 i nast. i z pewnymi zastrzeżeniami także J. Gęsiak, *op. cit.*

nie powstaje stosunek zobowiązaniowy podobny lub zbliżony do stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej⁷. Poglądu tego nie podzielam, czemu dałem już wyraz przy innej okazji⁸ i stanowisko to podtrzymuję. Nie ulega bowiem, moim zdaniem, wątpliwości, że kodeksowy tryb przetargowy nie eliminuje, czemu nikt nie zaprzecza, kodeksowych przepisów o formie czynności prawnej. Jeżeli tak, to umowa przedwstępna o silniejszym skutku: zobowiązująca do zawarcia przyrzeczonej umowy o przeniesienie własności (użytkowania wieczystego) nie może powstać w wyniku wybrania oferty przetargowej bez zachowania formy notarialnej (art. 158, 237 k.c.). Dlatego logicznym wydaje się, że w wyniku wybrania oferty w fakultatywnym (kodeksowym) przetargu pisemnym mamy do czynienia ze swoistym, nie nazwanym stosunkiem obligacyjnym (art. 56 k.c.), z którego wynika (dla obu stron⁹) zobowiązanie do zawarcia umowy o skutkach zobowiązująco-rzeczowych i roszczenie o zawarcie takiej umowy.

W rezultacie powyższych rozważań uważam przytoczoną na wstępie tezę sformułowaną przez Sąd Najwyższy w głosowanym orzeczeniu za trafną tylko o tyle, o ile dotyczy stanu prawnego sprzed dnia 28 grudnia 1996 roku.

Stanisław Rudnicki

⁷ A. Łuszkak-Zajęc, *op. cit.*, s. 21 i 22.

⁸ *Op. cit.*

⁹ Tak samo A. Łuszkak-Zajęc w cyt. artykule.