

## II. PRZEGLĄD ORZECZNICTWA

---

### Glosa do wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 30 grudnia 2019 r., I ACa 616/19<sup>1</sup>

1. W przypadku zastrzeżenia praw odkupu uprawniony (sprzedawca) wykonuje je (w czasie przewidzianym umową) przez złożenie oświadczenia, którego adresatem jest kupujący. Oświadczenie to sprowadza się do wyrażenia woli skorzystania z przyznanego umową uprawnienia. Skuteczne złożenie oświadczenia aktualizuje wynikający z art. 594 § 1 KC obowiązek zwrotnego przeniesienia własności rzeczy. Przeniesienie własności rzeczy na sprzedawcę wymaga zawarcia odrębnej umowy (a zatem nie dochodzi do przeniesienia własności już w wyniku samego oświadczenia sprzedawcy o wykonaniu prawa odkupu).

2. Elementem oświadczenia sprzedawcy o wykonaniu prawa odkupu nie jest oświadczenie o cenie, za którą zamierza rzecz odkupić. Obowiązek sprzedawcy jeśli chodzi o świadczenie należne kupującemu w wykonaniu prawa odkupu nie wynika z tego oświadczenia, lecz jest kształtowany przez przepis ustawy (art. 594 § 1 KC). Treść tego przepisu wskazuje natomiast na to, że kupujący może uzależnić oświadczenie o zwrotnym przeniesieniu własności od równoczesnego zaspokojenia roszczeń o zwrot ceny, kosztów i nakładów. Tego rodzaju powiązanie może nastąpić w procesie przez podniesienie zarzutu analogicznego w skutkach do zarzutu z art. 488 § 1 KC. Zarzut ten będzie miał więc charakter dylatoryjny, sąd w orzeczeniu nakazującym złożenie oświadczenia woli powinien wskazać wartość świadczenia sprzedawcy, a nadanie klauzuli wykonalności takiemu orzeczeniu nastąpi dopiero po dostarczeniu dowodu zapłaty (art. 786 KPC).

---

<sup>1</sup> Wyrok wraz z uzasadnieniem został opublikowany w SIP Legalis nr 2301588.

## Uwagi wstępne

W glosowanym wyroku przedmiotem analizy sądowej jest problematyka prawa odkupu, uregulowana w art. 593–595 Kodeksu cywilnego<sup>2</sup>, przy czym regulacja ta przewiduje jedynie umowne prawo odkupu<sup>3</sup>. Jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w obszernym uzasadnieniu komentowanego orzeczenia, prawo odkupu nie jest instytucją o ugruntowanej praktyce, a wypowiedzi orzecznictwa dotyczące wykładni art. 593 i 594 k.c. są nieliczne. Na podstawie informacji zawartych w elektronicznych bazach orzeczeń można stwierdzić, że problematyką prawa odkupu częściej zajmowały się sądy powszechne<sup>4</sup>, a jedynie sporadycznie była ona podejmowana przez Sąd Najwyższy<sup>5</sup>. W doktrynie nie została również podjęta głębsza refleksja naukowa nad prawem odkupu<sup>6</sup>. W tej sytuacji każda wypowiedź – zarówno

<sup>2</sup> Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm. (dalej: k.c.).

<sup>3</sup> Ustawą z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 423, ze zm.) do ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 589, ze zm., dalej: u.g.n.r.s.p.) został dodany przepis art. 29 ust. 5, który przyznawał Agencji Nieruchomości Rolnych ustawowe prawo odkupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat, licząc od dnia jej nabycia. Zdecydowaną krytykę dokonanej zmiany legislacyjnej przeprowadził A. Lichorowicz, podnosząc, że nowe rozwiązanie „stanowi przejaw pewnej degeneracji – wadliwego kierunku przemian instytucji Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa” (A. Lichorowicz, *Kwestia zgodności z Konstytucją ustawowego prawa odkupu Agencji Nieruchomości Rolnych*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2008, nr 1, s. 29). Po dogłębnej analizie prawnej autor stwierdził, że instytucja ustawowego prawa odkupu z art. 29 ust. 5 u.g.n.r.s.p. jest niezgodna z art. 21 ust. 2, art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.). Ocenę tę podzielił Trybunał Konstytucyjny, który w wyroku z 18 marca 2010 r. (K 8/08, OTK Seria A 2010 nr 3, poz. 23) orzekł niezgodność art. 29 ust. 5 u.g.n.r.s.p. z wymienionymi wyżej przepisami konstytucyjnymi.

<sup>4</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 24 października 2012 r., I ACa 764/12, Legalis nr 737631; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 11 grudnia 2008 r., I ACa 395/08, Legalis nr 397046; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 14 maja 2021 r., I ACa 730/20, Legalis nr 2699832; wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 31 sierpnia 2010 r., I ACa 691/10, Legalis nr 316514.

<sup>5</sup> W ostatnim czasie por. wyrok Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2023 r., II CSKP 518/22, Legalis nr 2854957.

<sup>6</sup> Cz. Żuławska, w: G. Bieniek (red.), *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, Warszawa 2001, s. 110–112; J. Jezioro, w: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2023, s. 1429–1431; M. Safjan, w: K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny, t. II: Komentarz do art. 450–1088*, Warszawa 2005, s. 290–296; S. Bogucki, *Prawo odkupu*, „Rejent” 1995, nr 9, s. 137–156; A. Brzozowski, w: A. Brzozowski, J. Jastrzębski, M. Kaliński, W.J. Kocot, E. Skowrońska-Bocian, *Zobowiązania – część szczegółowa*, Warszawa 2023, s. 80–81.

orzecznicza, jak i piśmiennicza – dotycząca omawianej instytucji zasługuje na uwagę, ponieważ skłania do dyskusji, a tym samym wzbogaca wiedzę na temat prawa odkupu.

W komentowanym wyroku Sąd Apelacyjny odniósł się do kilku problematycznych kwestii związanych ze stosowaniem art. 593 i 594 k.c., które dotyczą: treści oświadczenia o wykonaniu prawa odkupu, ceny odkupu, charakteru prawnego odkupu oraz przesłanek wydania orzeczenia sądu zastępującego oświadczenie woli.

Jak można zauważyć na podstawie wyróżnionych zagadnień, rozważania Sądu Apelacyjnego są wieloaspektowe. Wszystkie analizowane wątki koncentrują się jednak wokół zasadniczej kwestii, jaką jest cena odkupu oraz konsekwencje jej określenia w oświadczeniu o wykonaniu prawa odkupu. *Gros* też wypowiedzianych przez Sąd Apelacyjny, będących elementami charakterystyki prawa odkupu, zasługuje na aprobatę. Jedynie niektóre skłaniają do polemicznej refleksji. Samo zaś rozstrzygnięcie oceniamy jako prawidłowe, znajdujące uzasadnienie w wywodach sądu.

## 1. Stan faktyczny

Wymagający interwencji sądu, zaistniały między stronami spór powstał na tle dość złożonego stanu faktycznego, którego istotne elementy przedstawiały się następująco. Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR; przekształcona 1 września 2017 r. w Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, KOWR), jako sprzedawca, 9 stycznia 2015 r. zawarła umowę, której przedmiotem była niezabudowana nieruchomość rolna o powierzchni ok. 5 ha, za cenę niepełną 100 tys. zł. W umowie strony zastrzegły prawo odkupu, które mogło zostać wykonane przez ANR na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży. Strony postanowiły, że cena odkupu nieruchomości zostanie ustalona jako suma: ceny sprzedaży, udokumentowanych kosztów związanych z zawarciem umowy sprzedaży oraz wartości nakładów poniesionych na nieruchomość, o ile zwiększą one jej wartość. Dodatkowym zastrzeżeniem umownym było postanowienie, że prawo odkupu mogło zostać wykonane zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części. Sprzedaż została dokonana w warunkach przetargu publicznego, a z uwagi na brak zainteresowania nieruchomością jej cena została obniżona do połowy wartości rynkowej.

W lipcu 2017 r. Rada Miasta podjęła uchwałę o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w wyniku czego nastąpiła zmiana przeznaczenia terenu. Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży zosta-

ła określona jako „teren złoża kruszyw mineralnych przeznaczonych do eksploatacji”.

Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego, a tym samym zmiana przeznaczenia nieruchomości z rolnej na przemysłową była konsekwencją prowadzonych prac geologicznych, w efekcie których wykryto nadające się do eksploatacji złoża kopalin pospolitych. Prace związane z koniecznością przekwalifikowania nieruchomości wykonał dzierżawca, którego wiązała z kupującym umowa dzierżawy zawarta w 2017 r. Tym samym dzierżawca poniósł nakłady związane z przekwalifikowaniem nieruchomości.

Istotną okolicznością w sprawie pozostaje to, że gdyby nie poniesione nakłady, nie doszłoby do zmiany przeznaczenia nieruchomości, a tym samym do zwiększenia jej wartości. KOWR 18 września 2017 r. złożył oświadczenie o wykonaniu prawa odkupu za cenę niespełna 100 tys. zł, która została ustalona przez sprzedawcę jako suma ceny określonej w umowie sprzedaży oraz udokumentowanych kosztów poniesionych przez kupujących.

Pozwani nie stawili się 5 października 2017 r., dniu wyznaczonym przez powoda w celu podpisania aktu notarialnego, zawierającego przeniesienie własności nieruchomości na KOWR jako sprzedawcę. W tej sytuacji KOWR wystąpił do Sądu Okręgowego o wydanie orzeczenia stwierdzającego obowiązek dłużnika złożenia oświadczenia woli na podstawie art. 64 k.c.

## 2. Rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego

Sąd I instancji uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Rozstrzygnięcie to sąd oparł na ustaleniach faktycznych, wśród których kluczowa była opinia biegłego, dotycząca zasadności i wartości poniesionych nakładów, a w konsekwencji – ocena podniesienia wartości nieruchomości. Przedstawione przez biegłego wyliczenia zostały uznane przez sąd jako rzetelne, wnikliwe, logiczne, prawidłowe i należycie uzasadnione.

Wprawdzie powód próbował podważyć opinię biegłego, jednak Sąd Okręgowy trafnie zauważył, że w świetle ugruntowanego poglądu judykatury samo niezadowolenie strony z opinii biegłego nie jest wystarczającą przesłanką do uwzględnienia wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego.

Oceniając podstawę prawną powództwa, Sąd Okręgowy odniósł się do orzeczenia wydanego na podstawie art. 64 k.c., spełniającego funkcję zastępczego oświadczenia woli. Przede wszystkim trafnie podkreślił, że wspomniany przepis nie jest samoistną podstawą do powstania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Źródła tego obowiązku mają

różny charakter – mogą wynikać z ustawy albo z czynności prawnej<sup>7</sup>. Nie budzi kontrowersji stwierdzenie Sądu Okręgowego, że orzeczenie wydane na podstawie art. 64 k.c. ma charakter konstytutywny i zastępuje formę szczególną, wymaganą przez przepisy prawa dla zastępczego oświadczenia woli<sup>8</sup>. Jednak przesłanką wydania orzeczenia nakazującego złożenie oświadczenia woli jest ustalenie, czy pozwany rzeczywiście ma obowiązek złożyć oświadczenie woli i jakiej ma być ono treści.

Zdaniem Sądu Okręgowego w rozpoznawanym stanie faktycznym pozwani nie byli zobowiązani do złożenia oświadczenia woli o powrotnym przeniesieniu własności nieruchomości na sprzedawcę (KOWR). Wniosek ten sąd oparł na materiale dowodowym, podnosząc, że między stronami „nie doszło do uzgodnienia wszystkich istotnych elementów umowy w przedmiocie przeniesienia prawa własności nieruchomości”. Sąd I instancji uznał bowiem, że cena określona przez powoda w oświadczeniu o wykonaniu prawa odkupu nieruchomości nie zawierała wartości nakładów, a jedynie cenę sprzedaży oraz koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży. W ocenie Sądu Okręgowego opinie biegłego z zakresu wyceny nieruchomości nie pozostawiają wątpliwości, że nakłady poniesione przez pozwanych należało uwzględnić w cenie odkupu. Nie ma przy tym znaczenia fakt, że nakładów tych nie ponieśli osobiście kupujący, lecz dzierżawca. Ostatecznie Sąd Okręgowy uznał, że „powód nie udowodnił, aby doszło do uzgodnienia pomiędzy stronami wszystkich istotnych elementów umowy, skoro pozwani nie wyrazili zgody na realizację prawa odkupu za cenę określoną przez powoda”.

### 3. Stanowisko Sądu Apelacyjnego

Wśród zarzutów apelacji powód podniósł naruszenie zarówno przepisów prawa procesowego, jak i materialnego. Kluczowe znaczenie dla oceny prawidłowości rozstrzygnięcia sądu I instancji miała kwestia materialnoprawna powództwa, czyli zarzut naruszenia art. 594 § 1 w zw. z art. 64 k.c. oraz w zw. z art. 1047 k.p.c. Po krótkiej, ogólnej charakterystyce prawa odkupu<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Podane przez Sąd Okręgowy przykłady (umowa przedwstępna – art. 389–390 k.c., umowa obligacyjna – art. 155–158 k.c., umowa odkupu – art. 593–594 k.c.) dobrze ilustrują okoliczności uzasadniające wydanie orzeczenia w trybie art. 64 k.c.

<sup>8</sup> Z. Radwański, Z. Kuniewicz, *Forma czynności prawnej*, w: Z. Radwański, A. Olejniczak (red.), *System Prawa Prywatnego*, t. 2, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2019, s. 221.

<sup>9</sup> Odniesienie się do uwag na temat konstrukcji prawnej prawa odkupu nie jest konieczne. Koncepcje dotyczące konstrukcji prawnej prawa odkupu przedstawia R. Longchamps de Bérier, *Polskie prawo cywilne. Zobowiązania*, Poznań 1999, s. 465–466. Sąd Okręgowy przyjął koncepcję prawa kształtującego, czyli uprawnienia do jednostronnego ukształtowania

podkreślającej niedosyt opracowań naukowych oraz wypowiedzi orzecznictwa na temat tego prawa, Sąd Apelacyjny wyraził zarzut pod adresem Sądu Okręgowego. Podniósł mianowicie, że pominął on w swoich wywodach fakt, iż oświadczenie woli o wykonaniu prawa odkupu skonstruowane zostało przez powoda w sposób sprzeczny z istotą tego prawa, a także sprzeczny z treścią łączącej strony umowy. Ostatecznie Sąd Apelacyjny oddalił apelację, a jako główną przyczynę nieuwzględnienia żądania powoda wskazał, że wolą powoda było wydanie wyroku nakazującego pozwanym złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości za cenę ściśle określoną w oświadczeniu. Tym samym orzeczenie nakazujące pozwanym złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości za cenę wyższą niż określona w oświadczeniu o wykonaniu prawa odkupu byłoby niedopuszczalnym wyjściem ponad żądanie pozwu. Takiego żądania powód nie sformułował.

#### 4. Ocena rozstrzygnięć sądów I i II instancji

Rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego i Sądu Apelacyjnego są zbieżne, gdyż sąd II instancji oddalił apelację, dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu Okręgowego. Przedmiotem dalszej analizy będą więc głównie wywody Sądu Apelacyjnego. Niemniej w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego pojawiają się pewne stwierdzenia, które również zasługują na komentarz.

Wiele uwag zawartych w uzasadnieniu zasługuje na akceptację. W szczególności nie budzą kontrowersji stwierdzenia, które dotyczą: zastrzeżenia prawa odkupu w określonej umowie, obowiązku kupującego zwrotu ceny oraz zapłaty innych świadczeń, o których mowa w art. 594 k.c., chwili powrotnego przeniesienia prawa własności na sprzedawcę, konieczności zawarcia odrębnej umowy o skutkach rozporządzających. Wątpliwości dotyczą natomiast wypowiedzi Sądu Apelacyjnego, które odnoszą się do ceny odkupu.

Główną przyczyną oddalenia apelacji przez sąd II instancji był sposób określenia ceny odkupu. Powód w swoim żądaniu wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli pozwanych nie uwzględnił nakładów na nieruchomości, których wartość została w rzetelny sposób ustalona przez biegłego. Sąd Apelacyjny trafnie uznał, że określenie ceny odkupu nie jest niezbędnym elementem oświadczenia woli sprzedawcy o wykonaniu prawa

---

stosunku prawnego, jednak oparcie się na tej koncepcji nie ma istotnego znaczenia dla samego rozstrzygnięcia. Poza tym formuła glosy nie jest właściwą dla prowadzenia rozważań teoretycznoprawnych, wykraczających poza ramy, które wyznacza przedmiot wyroku i jego uzasadnienie.

odkupu. Słusznie zatem sąd II instancji stwierdził, że obowiązek spełnienia przez kupującego należnych sprzedawcy świadczeń (w tym ceny odkupu) jest kształtowany przez art. 594 § 1 k.c. Na aprobatę zasługuje również uwaga Sądu Apelacyjnego, że w umowie sprzedaży strony mogą ustalić inny sposób określenia wysokości ceny i innych świadczeń, niż wynika to z ustawy.

Kontrowersje budzi jednak teza Sądu Apelacyjnego, że cena odkupu musi być określona już w umowie sprzedaży. Należy przypuszczać, że opinię tę podzielił także Sąd Okręgowy, który stwierdził, że „pomiędzy powodem a pozwanymi nie doszło do uzgodnienia wszystkich istotnych elementów umowy w przedmiocie przeniesienia prawa własności”.

Odnosząc się do tego fragmentu argumentacji sądów I i II instancji, należy zauważyć, że określenie ceny jest niewątpliwie istotnym elementem umowy sprzedaży, ma ono również taką doniosłość w odniesieniu do umowy odkupu, która jest sprzedażą powrotną. Określenie ceny – co jest powszechnie wiadome osobom zajmującym się prawem umów – nie musi wiązać się ze wskazaniem konkretnej liczbowo kwoty; wystarczy, jeśli strony wskażą podstawy do jej ustalenia<sup>10</sup>.

W przypadku ceny odkupu strony nawet nie muszą wskazywać podstaw do jej ustalenia, ponieważ w razie braku postanowień umownych wielkość świadczeń kupującego, w tym cenę, określa art. 594 § 1 k.c. Wykonując prawo odkupu, sprzedawca składa oświadczenie woli, które – prawidłowo złożone – wywołuje skutki prawne przewidziane w art. 594 k.c. W rozpoznawanym stanie faktycznym sprzedawca jednostronnie określił cenę odkupu, co nie mogło odnieść zamierzonego skutku prawnego i dlatego jego żądanie zastąpienia oświadczenia woli kupującego orzeczeniem sądu nie zostało uwzględnione.

W przedstawionej sytuacji nasuwa się jednak pytanie, czy sprzedawca złożył skutecznie oświadczenie woli o wykonaniu prawa odkupu. Pytanie to ukazuje problem prawa odkupu w nieco innej płaszczyźnie aniżeli żądanie wydania zastępczego oświadczenia woli w trybie art. 64 k.c. Natomiast sens tego pytania uzasadnia fakt, że w oświadczeniu o odkupie wcale nie musi znaleźć się oświadczenie dotyczące ceny, jaką kupujący obowiązany jest zapłacić sprzedawcy w ramach sprzedaży powrotnej. Poszukując odpowiedzi na sformułowane pytanie, można przedstawić dwie koncepcje rozwiązania tego problemu.

Pierwsza zakłada, że oświadczenie woli o wykonaniu prawa odkupu zostało skutecznie złożone, a nieskuteczny jest jedynie ten element oświad-

<sup>10</sup> Zamiast wielu por. Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Zobowiązania – część szczegółowa*, Warszawa 2017, s. 22.

czenia sprzedawcy, który dotyczy ceny odkupu. Sprzedawca samodzielnie bowiem, wbrew postanowieniom umowy, określił wysokość ceny, znacznie zaniżając wartość swojego świadczenia, gdyż nie uwzględnił wartości nakładów na nieruchomości, które ewidentnie zwiększały jej wartość. Obowiązek zwrotu nakładów nie tylko wynika z art. 594 § 1 k.c., ale był także przewidziany przez § 7 ust. 3 i 5 umowy między stronami.

Natomiast w świetle drugiej koncepcji oświadczenie sprzedawcy o wykonaniu prawa odkupu zostało złożone pod warunkiem zawieszającym, że kupujący zaakceptuje sposób rozliczenia przedstawiony przez sprzedawcę. Ponieważ kupujący nie zgodził się na proponowaną cenę, oświadczenie sprzedawcy nie wywołało zamierzonego skutku prawnego. Z opisu stanu faktycznego oraz podanych przez sądy obu instancji argumentów wynika, że sprzedawca raczej nie zdawał sobie sprawy z konsekwencji podjętych działań, zwłaszcza skutków oświadczenia woli o wykonaniu prawa odkupu. Biorąc pod uwagę, że nie tylko domagał się w pozwie stwierdzenia obowiązku złożenia przez kupującego oświadczenia woli, ale także jego wolą było, aby przeniesienie własności nieruchomości nastąpiło za cenę ściśle określoną w oświadczeniu o odkupie, należy ostrożnie przyjąć, że oświadczenie o wykonaniu prawa odkupu zostało złożone pod warunkiem. Nie zostało ono zatem skutecznie złożone z przyczyn, o których mowa w drugiej z przedstawionych koncepcji.

ZBIGNIEW KUNIEWICZ, MARIA WYSOCKA-ORLIK  
Uniwersytet Szczeciński