



Sygn. akt I CSK 357/09

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Barbara Myszka

w sprawie z powództwa G.(...) S.A. w W.

przeciwko Polskim Kolejom Państwowym S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w W.

o zobowiązanie lub zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 12 lutego 2010 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 22 grudnia 2008 r., sygn. akt VI ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 6 września 2007 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo G.(...) SA skierowane przeciwko Polskim Kolejom Państwowym SA o zobowiązanie pozwanego do zawarcia z powodem umowy następującej treści:

„Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. oraz G.(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wykonując zobowiązania określone w § 5 aktu notarialnego z dnia 26 lipca 1996 r. sporządzonego przed notariuszem w W. [Rep. A nr (...)] ustanawiają odrębną własność lokalu stanowiącego lokal użytkowy o powierzchni 227 m², znajdujący się na parterze w budynku położonym przy ul. B. w W. i jednocześnie Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. przenosi na rzecz G.(...) Spółki Akcyjnej w W. własność tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, dla której Sąd Rejonowy (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA3M/(...) - z zaznaczeniem, że wyrok zastępuje umowę” – albo o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 1.021.500 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem zwrotu zrewaloryzowanej wartości nakładów na budowę wyżej opisanego lokalu użytkowego oraz udziału w nieruchomości wspólnej.

Apelację powódki od tego orzeczenia Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 22 grudnia 2008 r.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia:

Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „J.(...)” 20 stycznia 1987 r. zawarło umowę z Przedsiębiorstwem Państwowym Polskie Koleje Państwowe, na podstawie której uczestniczyło poprzez wniesienie kwoty 211.172.311 zł w realizacji inwestycji – budynku przy ul. B. w W. Budynek ten budowany był przez PP PKP. W dniu 26 lipca 1996 r. pomiędzy PP PKP a syndykiem masy upadłości PHU „J.(...)” została zawarta w formie aktu notarialnego umowa zobowiązująca PP PKP do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego o powierzchni 227 m², położonego w tym budynku oraz do przeniesienia własności tego lokalu na rzecz PHU „J.(...)”. Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności miała być zawarta niezwłocznie po założeniu księgi wieczystej dla nieruchomości. Następnie 1 października 1996 r. syndyk masy upadłości PHU „J.(...)” sprzedał wynikające z powyższej umowy prawo do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego oraz do przeniesienia własności tego lokalu wraz z prawami związanymi z jego własnością Towarzystwu Ubezpieczeniowo-Reasekuracyjnemu „P.(...)” SA. Powód nabył od syndyka masy upadłości TUR „P.(...)” SA przedsiębiorstwo tej spółki, w tym także prawa nabyte na podstawie umowy sprzedaży z 1 października 1996 r.

W dniu 29 maja 2001 r. została założona księga wieczysta dla budynku przy ul. B. w W.

Sąd Okręgowy uznał roszczenia powoda za skierowane do właściwego adresata, ponieważ pozwane PKP SA wstąpiły we wszystkie stosunki prawne, których stroną było PP PKP. Oddalił je jednak jako przedawnione z uwagi na upływ 3-letniego terminu przewidzianego w art. 118 k.c. dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Termin liczył od dnia założenia księgi wieczystej dla budynku (29 maja 2001 r.). Ponadto stwierdził, że upłynął także roczny termin ustanowiony w art. 390 § 3 k.c. do dochodzenia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej.

Sąd odwoławczy, odmiennie niż Sąd I instancji, ocenił, że umowa z 26 lipca 1996 r., z której wywodzone jest dochodzone roszczenie o zawarcie umowy, nie była umową przedwstępną lecz umową zobowiązującą do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, przy czym skutek zobowiązaniowy i rozporządzający były oddzielone w czasie. Nie miała jednak charakteru umowy deweloperskiej. Taki wniosek Sąd wywiódł z okoliczności istniejących w chwili jej zawarcia (budynek był już wybudowany, PHU „J.(...)” użytkował lokal, za który zapłacił całą należność), tytułu („umowa zobowiązująca”) i treści, w której nie określono koniecznego w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Zawarte w § 6 umowy zastrzeżenie, że umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności zostanie zawarta niezwłocznie po założeniu księgi wieczystej Sąd potraktował jako warunek w rozumieniu art. 89 k.c. W rezultacie stwierdził brak podstaw do stosowania rocznego terminu przedawnienia z art. 390 § 3 k.c. Uznał natomiast, odwołując się do treści art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388, obecnie tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), że omawiana umowa nie może stanowić podstawy żądania sformułowanego w pozwie, ponieważ jest nieważna z uwagi na niezamieszczenie niej zapisu o przeniesieniu ułamkowej części użytkowania wieczystego gruntu, na którym pobudowano budynek, koniecznego z uwagi na to, że ustanowienie odrębnej własności lokalu było i jest możliwe tylko wraz z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu. Postanowień dotyczących tej kwestii nie wypełniły przepisy ustawy w sposób przewidziany w art. 56 k.c., gdyż treść umowy kształtują oświadczenia woli stron. Powyższych wad umowy, zdaniem Sądu, nie można też było już uzupełnić.

Wobec stwierdzenia nieważności umowy Sąd II instancji uznał za zbyteczne odnoszenie się do innych zarzutów apelacji dotyczących żądania złożenia

oświadczenia woli w trybie art. 64 k.c. Rozważył jedynie negatywnie zarzut naruszenia art. 5 k.c. przez niedokonanie kontroli, czy – powołując się na przedawnienie – pozwany nie nadużył prawa podmiotowego. Przyjął, że skoro umowy były zawierane przez podmioty gospodarcze dysponujące obsługą prawną, to ich strony powinny mieć świadomość skutków prawnych podejmowanych czynności. Nie dopatrywał się powodu, by jedną ze stron traktować w sposób uprzywilejowany, niezależnie od tego czy podmiot zobowiązany udzielał jej zapewnień, że zamierza spełnić zaciągnięte zobowiązania, czy też nie.

Sąd Apelacyjny rozważył też zasadność roszczenia o zapłatę, pominiętego przez Sąd I instancji w szczegółowych rozważaniach. Uznał, że zostało zgłoszone jako ewentualne i słusznie Sąd Okręgowy ocenił je jako przedawnione. Rozpatrując je w kategoriach roszczeń z bezpodstawnego wzbogacenia, Sąd II instancji wskazał, że jest niewątpliwie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, gdyż wpłaty dokonał podmiot gospodarczy z przeznaczeniem na budowę lokalu użytkowego. Także obecnie lokal posiada przedsiębiorca. Dlatego przyjął 3-letnie przedawnienie (art. 118 k.c.), liczone od 26 lipca 1996 r., to znaczy od dnia zawarcia nieważnej umowy i stwierdził, że roszczenie przedawniło się na długo przed wniesieniem w lipcu 2006 r. pozwu w niniejszej sprawie.

Sąd odwoławczy nie znalazł podstaw do konstruowania roszczeń odszkodowawczych z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy (art. 471 k.c.) w sytuacji, kiedy umowa zobowiązująca z 1996 r. była od początku nieważna.

Nie doszukał się też przesłanek do zastosowania art. 226 k.c., ponieważ PHU „J.(...)” wniósł równowartość kosztów budowy lokalu zanim objął ten lokal w posiadanie. Z kolei powód jako jego następca prawny nie poniósł nakładów, a poza tym nadal posiada lokal, więc żądanie zwrotu nakładów byłoby przedwczesne. Wątpliwości Sądu wzbudziło też, czy na powoda przeniesione zostało roszczenie o nakłady.

Skargą kasacyjną powód zaskarżył w całości wyrok Sądu Apelacyjnego. Skargę oparł na obydwu podstawach z art. 398³ §1 k.p.c.

Naruszenie prawa materialnego skarżący upatrywał w:

– niezastosowaniu lub błędnym zastosowaniu art. 3 ust. 1 – 7, art. 8 ust. 1 pkt 2 i art. 9 ust.1 ustawy o własności lokali w związku z art. 58 § 1 k.c. i 156 k.c. do oceny umowy zobowiązującej z dnia 26 lipca 1996 r. i umowy przeniesienia praw z dnia 1 października 1996 r., w wyniku czego Sąd Apelacyjny błędnie – jego zdaniem – przyjął, iż umowa zobowiązująca jest nieważna, bowiem nie zawiera postanowienia odnoszącego się do

przeniesienia na rzecz kupującego udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu oraz w częściach wspólnych budynku;

– niezastosowanie art. 60 i 65 k.c. przez brak wykładni oświadczeń woli stron i zobowiązań pozwanego zawartych w umowie przeniesienia praw z dnia 1 października 1996 r. stanowiącej samoistną podstawę dochodzonych pozwem roszczeń.

– błędną wykładnię art. 120 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i art. 410 § 2 k.c. prowadzącą do wadliwej oceny terminu wymagalności roszczenia o zwrot świadczenia nienależnego i w konsekwencji błędne przyjęcie, iż roszczenie ewentualne powoda o zapłatę kwoty 1.021.500 zł tytułem zwrotu świadczenia nienależnego było wymagalne już od daty zawarcia umowy zobowiązującej z dnia 26 lipca 1996 r. i uległo trzyletniemu przedawnieniu, choć należało przyjąć, że termin spełnienia tego świadczenia nie jest oznaczony w ustawie ani nie wynika z właściwości zobowiązania i w związku z tym świadczenie nienależne jest wymagalne niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do zwrotu wpłaconej kwoty;

– niezastosowanie art. 60 i 65 k.c., w zw. z art. 117 § 1 k.c., art. 120 § 1 k.c. i art. 410 § 2 k.c. przez brak oceny rzeczywistego zamiaru i celu działania stron, które – niezależnie od umów z dnia 26 lipca 1996 r. oraz z dnia 1 października 1996 r. – łączył stosunek zobowiązaniowy, na podstawie którego powód – w związku z poniesieniem przez swego poprzednika prawnego całkowitych kosztów budowy – był – za zgodą pozwanego – samoistnym posiadaczem lokalu użytkowego i który uzasadnia przyjęcie, iż roszczenie ewentualne powoda o zwrot wpłaconej kwoty staje się wymagalne dopiero od zażądania przez powoda zwrotu tej kwoty;

– niewłaściwe zastosowanie art. 117 § 1 k.c. i błędne przyjęcie, że roszczenie ewentualne powoda o zapłatę uległo przedawnieniu;

– niezastosowanie art. 497 i art. 496 k.c. oraz art. 229 i 230 k.c.;

– błędną wykładnię art. 5 k.c. i bezpodstawną odmowę jego zastosowania do podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia.

Z kolei podstawa istotnego dla wyniku sprawy naruszenia przepisów prawa procesowego dotyczy uchybienia art. 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnianie podstawy prawnej rozstrzygnięcia i nieprzytoczenie przepisów prawa, choć było to konieczne, z uwagi na skomplikowane kwestie prawne.

We wnioskach skarżący domaga się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności odnieść się należy do zarzutu naruszenia przepisów procesowych. Powód podnosi, że uchybieniami dotknięte jest uzasadnienie zaskarżonego wyroku, w którym nie wskazano należycie podstawy prawnej rozstrzygnięcia. Zarzut ten nie jest trafny. Pomijając już, że nie zostały w nim odpowiednio wskazane przepisy, których naruszenie zarzuca powód (ponieważ art. 328 § 2 k.p.c. nie jest przez sąd odwoławczy stosowany wprost, lecz za pośrednictwem odesłania z art. 391 § 1 k.p.c., wobec czego także ten przepis powinien być wskazany przez skarżącego), powód nie wskazał konkretnie, na czym polegają zarzucane braki ani w jaki sposób miałyby wpłynąć na wynik sprawy. W uzasadnieniu Sąd Apelacyjny powołał przepisy, które były dla niego punktem odniesienia. Rozważył także podstawy prawne wskazywane przez powoda. Okoliczność, że zdaniem powoda, istniały inne jeszcze normy, które sąd powinien był uwzględnić, nie wystarczy, by stawiać skuteczny zarzut naruszenia reguł wyznaczających konieczną treść uzasadnienia. Braki w merytorycznym wywodzie rozpatrywać należy bowiem na płaszczyźnie błędów w subsumcji, a nie wad motywów rozstrzygnięcia. Uchybienia uzasadnienia tylko wtedy mogą prowadzić do uchylenia wyroku, kiedy uniemożliwiają prześledzenie toku rozumowania sądu orzekającego (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2008 r., III CSK 383/07, Lex nr 393271, czy też z dnia 26 września 2009 r., I CSK 26/09, Lex nr 527139). Takich usterek uzasadnienie sporządzone przez Sąd Apelacyjny nie wykazuje.

Nie można natomiast odmówić racji zarzutom kwestionującym przeprowadzoną przez Sąd Apelacyjny wykładnię umów zawieranych przez strony. Wprawdzie Sąd ten uzupełnił postępowanie dowodowe w celu wyjaśnienia przyczyn niezamieszczenia w umowie zobowiązującej postanowień o przeniesieniu udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, ale nie odniósł się w ogóle do tych postanowień późniejszej umowy sprzedaży, zawartej w dniu 1 października 1996 r., które poruszały to zagadnienie (§ 3, § 5). Nie zwrócił też uwagi na to, że umowa sprzedaży – jakkolwiek zawierana pomiędzy syndykiem PHU „J.(..)” a TUR „P.(...)” SA – dokonywana była w obecności reprezentantów PP PKP, ani nie wyjaśnił, jaka była ich rola. Zważywszy że § 3 obejmuje oświadczenie „stawających” (a tymi byli wszyscy obecni przy sporządzaniu aktu notarialnego), zgodnie z którym „z własnością lokalu użytkowego, którego odrębna własność zostanie ustanowiona na mocy umowy zobowiązującej z 26 lipca 1996 r., związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na której posadowiony jest budynek oraz udział w prawie własności części wspólnych tego budynku i jego urządzeń, które zostaną określone zgodnie z art. 3 ustawy o własności lokali i w związku z tym udziały te będą również

przedmiotem umowy rozporządzającej, która zostanie zawarta w związku z realizacją praw będących przedmiotem tej umowy” – konieczne staje się wyjaśnienie, czy w drodze tej czynności nie została uzupełniona treść oświadczeń złożonych w umowie z 26 lipca 1996 r. Wbrew bowiem pogładowi Sądu Apelacyjnego, nie jest wykluczone uzupełnienie wcześniejszej czynności w drodze późniejszych oświadczeń, złożonych w wymaganej formie. Wprawdzie więc zgodzić się należy ze stanowiskiem, że umowa zobowiązująca do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia go na nabywcę jest nieważna, jeżeli nie określa jednocześnie udziału przypadającego właścicielowi tego lokalu w prawie użytkownika wieczystego gruntu oraz w częściach wspólnych budynku, ponieważ umowa zobowiązująca musi precyzować całość zobowiązania, stanowiącego przyczynę późniejszej czynności rozporządzającej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/09, M. Prawn. 2009/20/1083). Jednak późniejsze wprowadzenie przez strony brakujących, a koniecznych postanowień może spowodować, że dokonana czynność zobowiązująca – z chwilą kiedy zostanie uzupełniona – stanie się prawnie skuteczna.

Ponieważ jednak Sąd Apelacyjny – zapewne w wyniku przekonania, że umowa nieważna nie może być „naprawiona” – nie poddał procesowi wykładni całości postanowień umownych, zaskarżony wyrok należało uchylić już z uwagi na trafność zarzutu naruszenia art. 60 i art. 65 k.c. oraz przedwczesność przeprowadzonej oceny, że umowa zobowiązująca jest nieważna (w tym zakresie skuteczny okazał się więc także zarzut naruszenia art. 3 ust. 1 – 7 i art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali w związku z art. 58 § 1 k.c. i 156 k.c.).

Tymczasem na założeniu o nieważności umowy zobowiązującej oparta została cała koncepcja prawna rozstrzygnięcia sprawy. Także w zakresie żądania zapłaty, zgłoszonego jako ewentualne, które Sąd Apelacyjny uznał za przedawnione roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia spełnionego na podstawie nieważnej czynności prawnej. Zatem bez kompleksowej wykładni umowy zobowiązującej i zbadania jej ważności nie sposób rozstrzygnąć, czy żądanie ewentualne w ogóle będzie przedmiotem oceny (gdyby zachodziły podstawy do uwzględnienia żądania głównego), ani – według jakich reguł powinno być rozpatrywane. W pierwszej kolejności bowiem zwrócić należy uwagę na dostrzeżony przez Sąd Apelacyjny problem, czy roszczenie o zwrot kwoty wpłaconej PP PKP przez PHU „J.(...)” zostało skutecznie przeniesione na TUR „P.(...)” SA, a następnie na powoda. Sąd nie zajął w tej materii jednoznacznego stanowiska, chociaż jest to zagadnienie o pierwszoplanowej doniosłości nie tylko przy rozpatrywaniu powództwa o zapłatę jako o zwrot świadczenia spełnionego na podstawie nieważnej umowy, ale także wtedy, gdy źródło i cel świadczenia poszukiwać się będzie w pierwotnym porozumieniu z 1987 r. Pominięcie

w rozważaniach istoty i znaczenia tej czynności powód także słusznie podnosi w skardze. Pamiętać przy tym należy, że o wymagalności roszczenia o zwrot spełnionego świadczenia decyduje przyczyna powodująca, iż stało się ono nienależne. Przyczyny te, w świetle art. 410 § 2 k.c., są różne i uzasadniają przyjęcie różnych terminów wymagalności. W konsekwencji w aktualnym stanie sprawy nie można w odniesieniu do powództwa ewentualnego odeprzeć zarzutów naruszenia art. 60 i 65 k.c. w zw. z art. 117 § 1 k.c., art. 120 § 1 k.c. i art. 410 § 2 k.c. a także art. 117 k.c., czy art. 497 k.c. w zw. z art. 496 k.c. Również ocena, czy zachodzą przesłanki do zastosowania art. 229 k.c. w zw. z art. 230 k.c. nie jest możliwa.

Wreszcie odnieść się należy do zarzutu błędnej wykładni art. 5 k.c. Nie można odmówić racji argumentom skarżącego, że interpretacja tego przepisu przyjęta przez Sąd Apelacyjny wykluczyłaby jego stosowanie w stosunkach pomiędzy przedsiębiorcami. W literaturze i orzecznictwie nie przyjmuje się jednak tak restryktywnego poglądu. Zwrócić należy przede wszystkim uwagę na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 października 2000 r. (SK 5/99, OTK 2000/7/254) oraz wyroki Sądu Najwyższego w z dnia 27 czerwca 2001 r. (II CKN 604/00, OSNC 2002/3/32) i z dnia 17 lipca 2009 r. (IV CSK 163/09, Lex nr 527197), w których wyjaśniono, że zarzut nadużycia prawa podniesiony w odpowiedzi na zarzut przedawnienia roszczenia może być skuteczny także w obrocie profesjonalnym. Artykuł 5 k.c. odnosi się do wszystkich podmiotów, ponieważ każdy, a nie tylko nieprofesjonalny uczestnik obrotu prawnego, może dopuścić się nadużycia prawa lub bronić przed jego nadużyciem. Trybunał Konstytucyjny ocenił, że art. 5 k.c. nie narusza zasady sprawiedliwości społecznej zagwarantowanej w art. 2 Konstytucji, zasad wolności działalności gospodarczej i własności prywatnej chronionych art. 20 Konstytucji, zasady równości wobec prawa i równego traktowania przez władze publiczne, wynikającej z art. 32 ust. 1 Konstytucji, prawa do sprawiedliwego rozpoznania sprawy przez sąd, zagwarantowanego w art. 45 ust. 1 Konstytucji ani przewidzianej w art. 64 ust. 2 Konstytucji ochrony prawnej własności i innych praw majątkowych. W rezultacie przesłanki, którymi kierował się w Sąd II instancji nie były prawidłowe.

Nieuzasadniony okazał się jedynie zarzut naruszenia art. 9 ust. 1 ustawy o własności lokali, gdyż kwalifikację umowy jako deweloperskiej wyłączały okoliczności faktyczne, w jakich została zawarta. W szczególności fakt, że budynek był już wówczas wzniesiony, a sporny lokal wydany PHU „J.(...)”.

Jednak z przytoczonych wcześniej powodów zaskarżony wyrok należało uchylić i przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego uzasadnia art. 398²¹ k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c.