



Sygn. akt V CSK 72/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa B. N. i S. N.

przeciwko H. P., G. M.-P. i K. K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 stycznia 2013 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 29 września 2011 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od pozwanych na rzecz powodów 1800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2011 r. nakazał pozwanym złożyć powodom oświadczenie o ustanowieniu na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 2 położonego w O. przy ul. L. [...] wraz z przynależnymi piwnicami i strychem oraz udziałami w prawie własności gruntu i budynku oraz przeniesieniu na powodów własności tej nieruchomości wraz z przynależnościami za cenę 142 633 zł oraz oddalił powództwo o nakazanie pozwanym złożenia oświadczenia woli w postaci skierowanego do Prezydenta Miasta O. wniosku o stwierdzenie samodzielności lokalu. Ustalił, że w dniu 29 sierpnia 2005 r. strony zawarły przedwstępną warunkową umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego. Na jej podstawie H. P. i G. M.-P. zobowiązali się do ustanowienia odrębnej własności lokali nr 1 i 2 położonych przy ulicy ul. L. [...] w O., na działce nr 50/1 oraz do sprzedaży powodom lokalu nr 2 wraz z przynależnościami za cenę 142 633 zł. Warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży lokalu nr 2 było uzyskanie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta O. zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości stanowiącej działkę nr 50/1 albo – w przypadku niez uzyskania tej decyzji - uzyskanie zaświadczenia Wydziału Urbanistyki, Architektury i Budownictwa w Urzędzie Miasta O. o samodzielności lokali nr 1 i 2. Dnia 26 czerwca 2006 r. Prezydent Miasta O. wydał zaświadczenie, w którym stwierdził - na podstawie art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: „u.w.l.”) - że lokale mieszkalne nr 1 i 2 znajdujące się w budynku przy ul. L. [...] w O., wraz z przynależnymi pomieszczeniami piwnicznymi, są lokalami samodzielnymi w rozumieniu tej ustawy. Dnia 28 marca 2008 r. Prezydent Miasta O. zaświadczył, że na terenie obejmującym działkę nr 50/1 zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się podział działek na dwie działki o minimalnej powierzchni 6 arów. Dnia 22 czerwca 2007 r. H. P. i G. M.-P. darowali K. K. udział wynoszący 1/4 własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 50/1. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego. Wyrokiem z dnia 16 września 2008 r. Sąd Okręgowy uznał tę umowę za bezskuteczną w zakresie, w jakim uniemożliwia ona powodom wykonanie § 2 ust. 2 umowy przedwstępnej z dnia 29

sierpnia 2005 r. Dnia 12 lutego 2009 r. H. P. i G. M.-P. darowali K. K. udział wynoszący 1/4 własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 50/1, a K. K. ustanowiła na ich rzecz dożywotnią i nieodpłatną służebność mieszkania w tej nieruchomości. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego. Na rozprawie w dniu 12 maja 2009 r. pozwani oświadczyli, że ta umowa jest bezskuteczna w stosunku do powodów w zakresie, w jakim uniemożliwia im wykonanie § 2 ust. 2 umowy przedwstępnej z dnia 29 sierpnia 2005 r. Pismami z dnia 30 grudnia 2007 r. i z dnia 14 marca 2008 r. powodowie wezwali H. P. i G. M.-P. do zawarcia umowy przyrzeczonej o treści wynikającej z umowy przedwstępnej z dnia 29 sierpnia 2005 r.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne w części dotyczącej nakazania pozwanym złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu nr 2 i sprzedaniu go powodom. Wszystkie bowiem warunki przewidziane w umowie przedwstępnej, od których było uzależnione zawarcie umowy przyrzeczonej, zostały spełnione, w szczególności pozwani uzyskali zaświadczenie o podziale działki nr 50/1 i o samodzielności lokali będących przedmiotem umowy. W związku z tym Sąd Okręgowy przyjął, że powodom przysługuje roszczenie wynikające z art. 390 § 2 k.c. i na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. nakazał pozwanym złożenie oświadczenia o treści podanej w sentencji wyroku.

Pozwani wnieśli apelację od wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 29 września 2011 r. oddalił apelację i zasądził od pozwanych na rzecz powodów 2 700 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego. W ocenie Sądu Apelacyjnego, niezasadny jest zarzut dotyczący rzekomo błędnego przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że powodom przysługuje wobec pozwanych roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej. Wbrew bowiem stanowisku skarżących, warunek przewidziany w § 2 ust. 2 umowy przedwstępnej został spełniony. Nie było też podstawy do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 390 § 2 k.c. w związku z art. 7 ust. 2 u.w.l. i art. 158 k.c. Bezzasadny okazał się też zarzut naruszenia art. 59 k.c. w związku z art. 390 k.c. Ponadto na rozprawie w dniu 12 maja 2009 r. pozwani złożyli oświadczenie, że umowa z dnia 12 lutego 2009 r. jest bezskuteczna wobec powodów w zakresie uniemożliwiającym im wykonanie § 2 ust. 2 umowy przedwstępnej z dnia 29 sierpnia 2005 r., a więc

oświadczenie o treści tożsamej z sentencją wyroku Sądu Okręgowego z dnia 16 września 2009 r.

Bezzasadny jest, zdaniem Sądu Apelacyjnego, również zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy wyjaśnił motywy przyjęcia odpowiedzialności pozwanej K. K., wskazując, że zawarcie umowy przyrzeczonej z pominięciem niektórych współwłaścicieli (czyli z pominięciem K. K.) byłoby w świetle art. 199 k.c. nieskuteczne wobec powodów. Sąd Apelacyjny, podzielając ten pogląd, wyjaśnił, że skoro jednym ze współwłaścicieli spornej nieruchomości jest K. K., to do zawarcia umowy przyrzeczonej, która przenosi własność części tej nieruchomości na rzecz powodów, konieczna jest jej zgoda i dlatego również jej należało nakazać złożenie oświadczenia woli o treści wskazanej w sentencji zaskarżonego wyroku.

Pozwani wnieśli skargę kasacyjną, w której zaskarżyli wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., a także naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 290 § 2 w związku z art. 199 k.c., art. 199 k.c. oraz art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżący wskazał w uzasadnieniu podstaw przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, że skarga jest oczywiście uzasadniona. Lektura tej skargi prowadzi jednak do przeciwnego wniosku, mianowicie, że jest ona oczywiście bezzasadna.

Podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia przepisu postępowania, mianowicie art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku wyjaśnienia podstawy prawnej rozstrzygnięcia, jest nietrafny. Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku wskazał bowiem jako podstawę prawną rozstrzygnięcia art. 390 § 2 k.c. w związku z § 2 ust. 2 umowy przedwstępnej z dnia 29 sierpnia 2005 r. Poza tym należy podkreślić, że zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., zgodnie z ustalonym orzecnictwem Sądu Najwyższego, może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej zupełnie wyjątkowo, mianowicie tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów bądź zawiera tak oczywiste braki, które uniemożliwiają kontrolę kasacyjną (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1997 r., I CKN 312/97, z dnia 10 listopada

1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83, z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 1862/00, z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 121/01, z dnia 9 marca 2006 r., I CSK 147/05, z dnia 19 listopada 2009 r., IV CSK 219/09, z dnia 29 września 2010 r., V CSK 55/10). Takich zarzutów z pewnością zaś nie można postawić uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia prawa materialnego, mianowicie art. 290 § 2 k.c. w związku z 199 k.c. przez błędną wykładnię, art. 199 k.c. przez błędną wykładnię oraz art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c. przez nieprawidłowe zastosowanie, sprowadzają się w istocie do tego, że – zdaniem skarżących – K. K., która nabyła udział we własności nieruchomości objętej przedwstępną umową sprzedaży nieruchomości, nie powinna być zobowiązana do złożenia oświadczenia zgodnie z treścią tej umowy. Niewątpliwie silne racje przemawiają za poglądem Sądu Apelacyjnego, który wywiódł obowiązek K. K. złożenia oświadczenia woli z art. 199 k.c. Nabyła ona bowiem udział we własności nieruchomości obciążonej roszczeniem powodów wynikającym z umowy przedwstępnej w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży powodom jednego z nich. Podniesiona w skardze kasacyjnej okoliczność, że wpis w księdze wieczystej roszczenia wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 29 sierpnia 2005 r. nastąpił po ujawnieniu w tej księdze nabycia przez K. K. udziału w prawie własności nieruchomości na podstawie umowy z dnia 12 lutego 2009 r., sprawiła jedynie, że do powodów nie ma zastosowania art. 17 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Nie byłaby wszakże uprawniona wykładnia *a contrario* tego przepisu i w konsekwencji twierdzenie, że przysługujące powodom roszczenie nie jest skuteczne względem K. K. W polskim prawie obowiązuje bowiem reguła *nemo plus iuris in alium tranferre potest quam ipse habet*. K. K. nie mogła zatem w drodze darowizny nabyć silniejszego prawa od tego, które przysługiwało zbywcom.

W niniejszej sprawie bezsporna jest okoliczność, że zawarta dnia 22 czerwca 2007 r. umowa, na mocy której H. P. i G. M.-P. darowali K. K. udział wynoszący 1/4 własności nieruchomości, jest - zgodnie z wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 16 września 2008 r. – bezskuteczna w zakresie, w jakim

uniemożliwia powodom wykonanie § 2 ust. 2 umowy przedwstępnej z dnia 29 sierpnia 2005 r. Nie zapadł natomiast analogiczny wyrok w odniesieniu do kolejnej umowy z dnia 12 lutego 2009 r., na mocy której H. P. i G. M.-P. darowali K. K. udział wynoszący 1/4 własności nieruchomości, a K. K. ustanowiła na ich rzecz dożywotnią i nieodpłatną służebność mieszkania w tej nieruchomości. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego. Na rozprawie w dniu 12 maja 2009 r. pozwani oświadczyli, że ta umowa jest bezskuteczna w stosunku do powodów w zakresie, w jakim uniemożliwia im wykonanie § 2 ust. 2 umowy przedwstępnej z dnia 29 sierpnia 2005 r. Trzeba się zgodzić z twierdzeniem pozwanych zamieszczonym w skardze kasacyjnej, że wspomniane oświadczenie złożone przez nich na rozprawie nie doprowadziło do bezskuteczności tej drugiej umowy względem powodów. Przewidziana w art. 59 k.c. sankcja bezskuteczności względnej czynności prawnej polega bowiem na tym, że sąd orzeka o niej w wyroku o charakterze konstytutywnym. Należy jednak stwierdzić, że umowa darowizny udziału we własności nieruchomości – w sytuacji, gdy wcześniej zawarta między tymi samymi stronami umowa darowizny udziału we własności nieruchomości została prawomocnie uznana przez sąd za bezskuteczną w stosunku do osób, którym na podstawie umowy przedwstępnej przysługują do właścicieli roszczenia o wyodrębnienie własności lokali i sprzedaż jednego z nich – może być uważana za bezwzględnie nieważną jako sprzeczną z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.).

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.