



Sygn. akt IV CSK 596/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa E. G. i M. G.
przeciwko D. G.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 24 kwietnia 2013 r.,
skargi kasacyjnej powodów
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 20 kwietnia 2012 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2011 r. Sąd Okręgowy w B. zasądził od D. G. na rzecz M. G. i E. G. kwotę 80.000 zł z ustawowymi odsetkami od 27 maja 2010 r., oddalił w pozostałej części powództwo i orzekł o kosztach procesu i kosztach sądowych. W motywach rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy ustalił, że strony w dniu 4 września 2009 r. zawarły w formie pisemnej umowę przedwstępną, mocą której pozwany zobowiązał się sprzedać powodom nieruchomość położoną we wsi S., o powierzchni 5,31 ha, za cenę 185.850 zł. Termin zawarcia umowy definitywnej został oznaczony do dnia 31 października 2009 r. Strony zastrzegły zadatek w kwocie 40.000 i wskazały, że w przypadku niewykonania umowy przez kupującego przepada on na rzecz sprzedawcy, a w wypadku niewykonania umowy przez sprzedawcę, sprzedawca zobowiązuje się zwrócić zadatek w podwójnej wysokości. Sprzedawca zapewnił też kupujących, iż na nieruchomość „nie ma żadnych zobowiązań hipotecznych zabezpieczających lub zastawionych pod zastaw u innych wierzycieli”. Po zawarciu umowy powodowie dowiedzieli się, że pozwany nie jest wyłącznym właścicielem nieruchomości, ale współwłaścicielem w 1/2 części. Ponadto okazało się, że nieruchomość jest położona nie we wsi S., ale we wsi S., oraz że w księdze wieczystej istniejącej dla tej nieruchomości wpisana jest hipoteka na rzecz Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego zabezpieczająca wierzytelność w kwocie 1123 zł. Drugi współwłaściciel nieruchomości, K.P., był poinformowany o zawarciu umowy przedwstępnej; zniesienie współwłasności miało nastąpić przy zawieraniu z powodami umowy sprzedaży. Pozwany, gdy zbliżał się termin zawarcia umowy przyrzeczonej, unikał kontaktu z powodami. Powodowie, z uwagi na niedotrzymanie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, wprowadzenie w błąd co do stanu prawnego nieruchomości i miejsca jej położenia, pismem z dnia 4 listopada 2009 r. wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 80.000 zł stanowiącej równowartość podwójnego zadatku. Pozwany odmówił zapłaty, wyraził wolę spotkania i poczynienia uzgodnień w celu sfinalizowania transakcji. W listopadzie 2009 r. zlecił też geodecie wznowienie granic nieruchomości; geodeta prace z tym związane zakończył w grudniu 2009 r. W pozwie złożonym w dniu 14 listopada 2009 r., doręczonym pozwanemu w dniu 12 maja 2010 r., powodowie,

z powołaniem się na art. 394 § 2 k.c., domagali się zasądzenia od pozwanego podwójnego zadatku.

Dokonując, na tle tak ustalonego stanu faktycznego, oceny zasadności żądania zapłaty, Sąd Okręgowy wskazał, że niedochowanie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej obciąża pozwanego. Pozwany nie poinformował powodów, że jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości, wprowadził ich w błąd co do braku obciążenia nieruchomości, nie uzyskał też wszystkich dokumentów geodezyjnych niezbędnych do zawarcia, w uzgodnionym terminie, umowy. Dla rozstrzygnięcia sprawy nie miało znaczenia, że nieruchomość jest położona w innej, niż wskazana w umowie, miejscowości, albowiem strony dokonały jej oględzin i powodom znane było miejsce jej rzeczywistego położenia. Zważywszy przeto, że umowa definitywna nie doszła do skutku z przyczyn leżących po stronie pozwanego, był on zobowiązany do zapłaty podwójnego zadatku. Składając pozew o zapłatę powodowie jasno wyrazili wolę braku związania umową co oznacza, że pozew stanowił oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od umowy, złożone w toku procesu w dniu 3 stycznia 2011 r., było przeto bezskuteczne. Wymagalność zadatku powstała z upływem 14 dni od daty doręczenia pozwanemu odpisu pozwu. Stąd też, zasądzając dochodzoną pozwem kwotę, z ustawowymi odsetkami od dnia 26 maja 2010 r., Sąd Okręgowy oddalił powództwo o zapłatę odsetek za opóźnienie od 13 listopada 2009 r., to jest od daty wskazanej w pozwie.

Na skutek apelacji pozwanego, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2012 r. zmienił zaskarżony wyrok w części uwzględniającej powództwo w ten sposób, że oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach sądowych i kosztach procesu w obu instancjach. W ocenie Sądu odwoławczego, Sąd pierwszej instancji dokonał oceny dowodów z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny ustalił, że powodowie przystępując do umowy znali stan prawny nieruchomości, wiedzieli, że pozwany jest tylko współwłaścicielem nieruchomości. Pozwany nie miał żadnych powodów, aby wprowadzać kupujących w błąd co do zakresu przysługującego mu prawa. Pozwany miał zgodę drugiego współwłaściciela, K. P. na zawarcie umów, a transakcja końcowa z powodami miała być przeprowadzona w ten sposób, że jednym aktem miało nastąpić zniesienie współwłasności przez zamianę działek

między współwłaścicielami; w wyniku zamiany sporna działka miała przypaść pozwanemu na własność. Wznowienie granic pozwany przeprowadził na żądanie powodów nie wymagając od nich przesunięcia terminu zawarcia umowy definitywnej, uważał, że jest to zrozumiałe samo przez się. Tymczasem, powodowie już trzy dni po upływie określonego w umowie terminu zażądali zwrotu podwójnego zadatku. W sytuacji przeto, gdy powodowie przed zawarciem umowy znali stan prawny nieruchomości, a nie mógł on stanowić skutecznej podstawy odstąpienia od umowy, w ocenie Sądu odwoławczego należało przyjąć, iż niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosili powodowie; nic bowiem nie stało na przeszkodzie zawarciu umowy przyrzeczonej.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c., powodowie, w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego zarzucili naruszenie art. 65 § 1 i § 2 w związku z art. 394 § 1 i art. 389, art. 390 k.c., art. 394 § 3, art. 199 k.c., art. 535 w związku z art. 389 § 1, art. 394 § 3 i art. 410 §2 k.c., art. 5, art. 6 ust.1 i 2, art. 8 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz.1361– dalej jako u.k.w.h.), § 2 i § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 162, poz. 1575 ze zm.) i art. 2 § 1 i 2 oraz art. 49 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz. U. z 2008 r., Nr 189, poz.1158 – dalej jako pr.not.).

W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania skarżący zarzucali naruszenie art. 227, 228 § 1 i § 2, art. 244 § 1, art. 245 w związku z art. 234, art. 233 § 1, art. 316 § 2 i § 3 , art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1, art. 382 k.p.c. w związku z art. 2 , art. 3 ust. 1, art. 5, art. 6 ust. 1 i 2 , art. 8, art. 25¹ ust.1 i 2, art. 36¹ ust.3, art. 36³ ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 49 pr.not.

We wnioskach kasacyjnych skarżący domagali się uchylenia zaskarżonego wyroku, zniesienia postępowania w instancji apelacyjnej w całości i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i oddalenia apelacji pozwanego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest uzasadniona, aczkolwiek nie wszystkie jej zarzuty są trafne. Zwrócić też należy uwagę, że skarżący nie wskazali przyczyny, dla której we wnioskach kasacyjnych domagali się zniesienia postępowania przed Sądem Apelacyjnym. Takiej treści rozstrzygnięcie zapada gdy postępowanie dotknięte jest nieważnością (art. 398¹⁵ § 1 w związku z art. 398²¹ w związku z art. 386 § 2 k.p.c.). Nieważność postępowania, skutkująca obowiązkiem zniesienia postępowania w zakresie dotkniętym tą wadą, ma miejsce w razie spełnienia się przesłanek z art. 379 pkt 1– 6 k.p.c. Nieważność postępowania Sąd Najwyższy bierze pod rozwagę z urzędu, jest też oczywiste, że zarzut nieważności postępowania strona może uczynić podstawą wniesionej skargi kasacyjnej. Skarżący takiej podstawy skargi nie wskazali, a Sąd Najwyższy takiej wadliwości postępowania apelacyjnego nie dostrzega.

Wszystkie zarzuty skargi kasacyjnej, tak naruszenia prawa materialnego jak i procesowego, pozostają w związku z treścią dołączonego do pozwu dokumentu urzędowego w postaci odpisu z księgi wieczystej nr 6883 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w I. dla nieruchomości, którą powodowie zamierzali kupić. Z dokumentu tego wynika, że w dziale drugim tej księgi jako współwłaściciele wpisani są: K. P., na podstawie umowy dożywocia zawartej w dniu 26 września 1995 r. i pozwany – na podstawie umowy przeniesienia udziału w zamian za zwolnienie z długu, zawartej z K. P. w dniu 9 sierpnia 2007 r. Jednocześnie, w dziale trzecim wpisane zostało ostrzeżenie o niezgodności wpisu w dziale II co do udziału 1/2 części w związku z prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w B. z dnia 6 lutego 2002 r. o rozwiązaniu umowy przekazania udziału w gospodarstwie rolnym zawartej w dniu 26 września 1995 r. pomiędzy E. P. a K. P. Wpis ostrzeżenia uchyla rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, co dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej nie ma istotnego znaczenia, natomiast, jak trafnie podnoszą skarżący, istotna dla tego rozstrzygnięcia pozostaje okoliczność, że drugim współwłaścicielem nieruchomości nie jest K. P. Wpis prawa własności w księdze wieczystej nie ma charakteru konstytutywnego, natomiast wyrok rozwiązujący umowę dożywocia przenosi własność z powrotem na dożywotnika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28

maja 1973 r. III CRN 118/73, OSNC 1974, z.5, poz. 93 i uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1997 r. III CZP 31/97, OSNC 1998, z.1, poz. 2).

Sąd Apelacyjny w podstawie faktycznej rozstrzygnięcia zawarł, dokonane na podstawie zeznań przesłuchanego w charakterze świadka K. P. ustalenie, że jest on współwłaścicielem nieruchomości i wyraził zgodę na zawarcie umowy przedwstępnej i umowy definitywnej; konsekwencją tych ustaleń był wniosek Sądu Apelacyjnego o braku po stronie pozwanego przeszkód (a zatem i jego gotowość) do wywiązania się z umowy przedwstępnej.

Skarżący, wskazując na znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy stanu prawnego nieruchomości, którą zamierzali nabyć, w skardze kasacyjnej, w ramach podstawy z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. podnieśli zarzuty, które można ująć w grupy: a zatem są to zarzuty wadliwego ustalenia stanu faktycznego sprawy, zarzuty wadliwej oceny dowodów i zarzuty dotyczące błędów postępowania popełnionych przez Sąd odwoławczy. Przystępując do ich rozważenia należy przypomnieć, że zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów, a zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c. Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego wyroku.

Badając, które z przepisów postępowania wymienionych w skardze kasacyjnej jako naruszone przez Sąd, są wyłączone z drugiej podstawy kasacyjnej (z uwagi na treść powołanego art. 398³ § 3 k.p.c.), uwzględnić należy, że w myśl art. 328 § 2 k.p.c. obowiązek sądu wskazania w uzasadnieniu podstawy faktycznej wyroku obejmuje: 1) ustalenie faktów, które sąd uznał za uzasadnione; 2) dowodów, na których się oparł; 3) przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Dokonywana przeto z punktu widzenia brzmienia art. 328 § 2 k.p.c. wykładnia przepisu art. 398³ § 3 k.p.c. prowadzi do wniosku, że jego treść zmierza do eliminacji tych zarzutów, które bezpośrednio dotyczą podstawy faktycznej wyrokowania. Możliwe jest natomiast powoływanie się na takie naruszenie przepisów postępowania, których ostateczną konsekwencją jest błędne ustalenie stanu faktycznego, a które nie należą do kategorii błędnej oceny dowodów, ani też błędnego wnioskowania (por. wyrok Sądu Najwyższego

z dnia 13 sierpnia 2008 r. I CSK 83/08 – niepubl.). Oznacza to, że za niedopuszczalne należy uznać – w świetle art. 398³ § 3 k.p.c. – zarzuty dotyczące naruszenia tych przepisów, które regulują ustalenie faktów bezdowodowo (art. 228 – 231 k.p.c.) oraz przepisów o ustalaniu faktów dowodowo (art. 233 § 1 k.p.c. – por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 136/05, nie publ., z dnia 26 kwietnia 2006 r., V CSK 11/06, nie publ.; z dnia 26 maja 2006 r., V CSK 97/06, nie publ.). W związku z tym, poza rozważaniami Sądu Najwyższego muszą pozostać zarzuty skarżących naruszenia art. 233 k.p.c. i art. 228 § 1 i § 2 k.p.c. Jedynie ubocznie można zauważyć, że nietrafne jest stanowisko skarżących, iż – z uwagi wynikającą z art. 2 u.k.w.h. jawność ksiąg wieczystych oraz dostępność ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (art. 36¹ ust. 3 u.k.w.h.) – za fakt powszechnie znany (art. 228 § 1 k.p.c.) uznać należało wpis w księdze wieczystej KW 6883 ostrzeżenia o istniejącej niezgodności wpisu w dziale drugim ze stanem rzeczywistym. Księgi wieczyste, jako urzędowe rejestry, stanowią środek ujawniania praw bezwzględnych; ujawnienie prawa stwarza możliwość uzyskania informacji o jego istnieniu. Tak rozumiana, wynikająca z art. 2 u.k.w.h., formalna jawność ksiąg wieczystych oznacza więc uprawnienie każdego do przeglądania akt i otrzymywania z nich odpisów, a dostępność wpisów za pomocą elektronicznej księgi wieczystej to tylko ułatwienie stworzone przez ustawodawcę celem pełniejszej realizacji zasady jawności formalnej. Nie oznacza natomiast, że przez tę dostępność stan prawny danej (każdej) nieruchomości staje się faktem powszechnie znanym w rozumieniu art. 228 § 1 k.p.c. Za powszechnie znane uważa się np. wydarzenia historyczne, polityczne, zjawiska przyrodnicze, procesy ekonomiczne lub zdarzenia normalnie i zwyczajnie zachodzące w określonym miejscu i czasie, znane każdemu rozsądnemu i mającemu życiowe doświadczenie mieszkańcowi miejscowości będącej siedzibą danego sądu. Okoliczność przeto, że stan wpisów w księdze wieczystej jest jawny, a nadto dostępny za pomocą narzędzia o charakterze powszechnym jakim jest Internet, nie czyni z tych wpisów faktów powszechnie znanych lub też znanych sądowi urzędowo. Stąd też zarzuty skarżących naruszenia przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, związanych z jawnością ksiąg, również tych prowadzonych w systemie informatycznym (art. 2, art. 3, art. 25¹ ust. 1 i 2, art. 36¹ ust. 3, art. 36³ ust. 1

u.k.w.h.) oraz przepisów (§ 2 i § 3) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (t.j. Dz.U. 2013, poz. 695) i w związku z tym naruszenia przez Sąd art. 316 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. nie tylko że były bez znaczenia, ale – wobec wykorzystania ich, łącznie z zarzutem naruszenia art. 228 k.p.c., jako argumentu przy podważaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia – były niedopuszczalne.

Uzasadnione są jednak te zarzuty z podstawy z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c., które dotyczą błędów postępowania, istotnych, zważywszy, że Sąd Apelacyjny zmieniając ustalenia faktyczne wydał orzeczenie reformatoryjne. Postępowanie apelacyjne jest kontynuacją postępowania przeprowadzonego przez sąd pierwszej instancji, co w myśl art. 382 k.p.c. nakłada na sąd odwoławczy obowiązek wykorzystania materiału zebranego w postępowaniu pierwszej instancji i w postępowaniu apelacyjnym. Trafnie przeto skarżący zarzucają naruszenie tego przepisu przez pominięcie dokumentu jakim był odpis z księgi wieczystej KW 6883; pominięcie to doprowadziło do wadliwego ustalenia stanu faktycznego sprawy, a w następstwie – wadliwej subsumcji. Trafny jest też zarzut naruszenia art. 244 k.p.c. (w związku z art. 382 k.p.c.). Powołany przepis stanowi, że dokumenty urzędowe korzystają z domniemania zgodności z prawdą co do tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. W płaszczyźnie procesowej mamy tu przeto do czynienia z domniemaniem prawnym, którego usunięcie następuje w ramach art. 252 k.p.c. Odpis z księgi wieczystej stanowi dokument urzędowy. W sprawie żadna ze stron nie zaprzeczała prawdziwości tego dokumentu.

Trafnie wreszcie skarżący zarzucają naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. (w związku z art. 391 § 1 k.p.c.). Zakres stosowania tego przepisu w postępowaniu apelacyjnym jest uzależniony od przebiegu postępowania apelacyjnego, związanego niewątpliwie z rodzajem i zakresem zarzutów apelacyjnych, a w związku z tym zależy też od treści wydanego w tym postępowaniu orzeczenia. W przypadku zmiany orzeczenia dokonanej na podstawie materiału dowodowego zebranego przez sąd pierwszej instancji, sąd odwoławczy zobowiązany jest poczynić własne ustalenia faktyczne i dokonać własnej oceny dowodów wskazując

dowody na jakich się oparł, a jakim dowodom i z jakich przyczyn odmówił wiarygodności.

W uzasadnieniu zaskarżonego, reformatoryjnego wyroku, wydanego na podstawie materiału dowodowego zebranego przed Sądem pierwszej instancji, Sąd Apelacyjny w podstawie faktycznej ustalił stan prawny nieruchomości na podstawie zeznań świadka K. P., pomijając treść odpisu z księgi wieczystej. Ustaliwszy zatem stan prawny nieruchomości na podstawie zeznań świadka, Sąd miał obowiązek ocenić, w tej sytuacji jako niewiarygodny, z podaniem przyczyny takiej oceny, dowód w postaci odpisu z księgi wieczystej, czego nie uczynił. Niepełna ocena dowodów zawarta w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku prowadzi tym samym do rozbieżności pomiędzy podstawą prawną rozstrzygnięcia a podstawą faktyczną wyrokowania co czyni zarzuty procesowe skargi, we wskazanym wyżej zakresie, usprawiedliwionymi.

Odnosząc się do podstawy naruszenia przepisów prawa materialnego, rozważyć należy stanowisko skarżących co do znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy stanu prawnego nieruchomości, której dotyczyła umowa. Nieruchomość, którą powodowie zamierzali nabyć stanowiła przedmiot współwłasności. Zgodnie z art. 199 k.c., do rozporządzenia rzeczą wspólną (wspólnym prawem własności) oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli; powołany przepis nie rozstrzyga jakie są skutki dokonania wymienionych w nim czynności bez zgody współwłaściciela.

Strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości wspólnej jest czynnością prawną przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, natomiast zawarta w wykonaniu takiej umowy umowa przeniesienia własności stanowiłaby rozporządzenie (umowa o podwójnym skutku- art. 155 §1 k.c.). Obie umowy wymagały zatem, zgodnie z art. 199 k.c., zgody współwłaściciela. Biorąc pod uwagę, że nie był nim K. P., rozważyć należało skutki braku zgody współwłaściciela na zawarcie takich umów (pozostawiając na uboczu zagadnienie formy takiej zgody).

Wymóg zgody współwłaściciela nie oznacza, że czynność musi być dokonana tylko wspólnie przez wszystkich współwłaścicieli. Podzielić należy wyrażone w nauce prawa zapatrywanie, że norma art. 199 k.c. dotyczy w zasadzie stosunków wewnętrznych między współwłaścicielami. Na zewnątrz każdy współwłaściciel może więc występować samodzielnie tzn. dokonywać czynności zarządu we własnym imieniu, mimo że ustawa wyraźnie o tym nie stanowi. Współwłaściciel, który za wymaganą ustawą zgodą wszystkich współwłaścicieli dokonał czynności prawnej, sam jest stroną wynikającego z niej stosunku prawnego, działa on we własnym imieniu lecz w interesie ogółu współwłaścicieli. Pozostali nie stają się stroną takiego stosunku prawnego, mimo że skutki czynności dotyczą bezpośrednio sfery ich praw; zgoda pozwala rozciągnąć skutki dokonanej czynności na współwłaścicieli. Jedynie skutki zgody na dokonanie czynności rozporządzającej ocenia się w literaturze przedmiotu nieco szerzej, jako wykraczające poza stosunki wewnętrzne między współwłaścicielami, w przeciwnym bowiem razie współwłaściciel dokonujący czynności rozporządzającej musiałby posiadać pełnomocnictwa od pozostałych współwłaścicieli do rozporządzenia ich udziałami.

Jeżeli współwłaściciel dokonał czynności wymienionej w art. 199 k.c. bez wymaganej zgody współwłaścicieli, skutki takiej czynności mogą kształtować się różnie, w zależności od tego czy dokonana czynność jest czynnością zobowiązującą czy też ma skutek rozporządzający.

Umowa przedwstępna jest umową zobowiązującą i mimo że, dotycząc nieruchomości wspólnej, jest czynnością przekraczającą czynność zwykłego zarządu, jej zawarcie bez zgody współwłaścicieli należy uznać za skuteczne. Wniosek taki wyprowadzany jest z powszechnie akceptowanej zasady, że czynność prawna zobowiązująca może dotyczyć rzeczy cudzej i nie wpływa to na jej ważność. Czynność prawna zobowiązująca dokonana bez wymaganej w art. 199 k.c. zgody wiąże tylko tych współwłaścicieli, którzy jej dokonali, jest skuteczna tylko względem nich. Natomiast współwłaściciele, którzy nie wyrazili zgody, mogą sprzeciwić się wykonaniu, mającego w niej źródło, zobowiązania. Współwłaściciel będący stroną takiej czynności odpowiada wówczas za szkodę wynikłą z niewykonania zobowiązania.

W odniesieniu natomiast do czynności prawnych o podwójnym skutku i czynności prawnych wyłącznie rozporządzających, dokonanych bez zgody wszystkich współwłaścicieli, w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmowano, że czynność taka jest nieważna (por. uchwała SN z dnia 17 stycznia 1989 r. III CZP 108/88, OSNC 1990, nr 1, poz.7, wyrok SN z dnia 12 sierpnia 2009 r. IV CSK 81/09, wyrok SN z dnia 17 stycznia 2003 III CKN 1451/00 - niepubl.), przy czym pod jako podstawę nieważności wskazywano art. 58 § 1 k.c. Nowsze orzecznictwo, które Sąd Najwyższy w obecnym składzie aprobeuje, wskazuje, że art. 58 k.c. dotyczy wyłącznie treści i celu czynności prawnej, a o sankcjach niespełnienia innych przesłanek czynności prawnej jest mowa poza tym przepisem (por. wyroki SN z dnia 12 maja 2000 r. V CKN 1029/00, OSNC 2001, nr 6, poz. 83; z dnia 28 marca 2007 r. II CSK 539/06; z dnia 5 lipca 2007 r. II CSK 162/07; uchwała z dnia 14 marca 2006 r. III CZP 7/06, OSNC 2007 r. nr 1, poz.7, uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 14 września 2007 r. III CZP 31/07, OSNC nr 2, poz.14). Skłania to do przyjęcia poglądu, że okoliczność, iż dokonujący rozporządzenia rzeczą wspólną współwłaściciel nie ma kompetencji do tego, prowadzi nie do nieważności, ale do bezskuteczności czynności prawnej w zakresie powstania skutku rzeczowego tej czynności.

Niezależnie jednak jak zakwalifikuje się następstwa braku zgody współwłaściciela, w okolicznościach sprawy niniejszej nie można było pominąć, że powodowie odstąpili od umowy przedwstępnej m.in. w związku z faktem, iż pozwany nie był wyłącznym właścicielem nieruchomości, co oznaczało brak ich przyzwolenia na zawarcie umowy definitywnej, która w zakresie przeniesienia własności, mogła okazać się bądź nieważna bądź bezskuteczna. Powyższego Sąd odwoławczy nie miał na uwadze, podobnie jak i okoliczności, że współwłaściciel będący stroną czynności prawnej zobowiązującej przekraczającej zakres zwykłego zarządu, zawartej z naruszeniem art. 199 k.c., odpowiada za szkodę wynikłą z niewykonania zobowiązania.

W związku z zarzutem naruszenia art. 65 § 1 i § 2 w związku z art. 394 § 1 i art. 389 i art. 390 k.c. przez ich błędną zauważyć należy, że istotnie, strony w umowie nie odwołały się do potrzeby odstąpienia od umowy, zastrzegły od razu, że zadatek jest płatny w wypadku niewykonania umowy przez jedną ze stron.

Umowę przedwstępną strony zawarły w zwykłej formie pisemnej co oznacza, że uprawnionym z tej umowy powodom nie przysługuje, realizowane na drodze sądowej, roszczenie o zobowiązanie pozwanego do wykonania umowy. Niewykonanie przyjętego w takiej umowie zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej uzasadnia tylko żądanie odszkodowania. Ponieważ zadatek ma zastąpić odszkodowanie, przeto z punktu widzenia zadatku wystarcza, jeżeli umowa przedwstępna uzasadnia żądanie odszkodowania za jej niewykonanie, a niewykonanie jej jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 1961 r. III CO 23/61 OSNC 1962/3/117; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2012 r. III CSK 73/12- niepubl.).

Ubocznie, w związku ze stanowiskiem wyrażonym w skardze kasacyjnej, zauważyć należy, że nieważność umowy, w której zastrzeżono zadatek powoduje nieważność również i tego zastrzeżenia umownego; zwrot świadczenia następuje na podstawie art. 410 § 2 k.c.

Pozostałe zarzuty skargi kasacyjnej ocenić należy jako chybione. Sąd Apelacyjny w podstawie faktycznej nie zawarł ustalenia związanego z rzeczywistym miejscem położenia nieruchomości. Tym samym zarzuty wskazujące na brak w umowie przedwstępnej istotnych postanowień umowy przyrzeczonej i w związku z tym zarzut naruszenia art. 535 w związku z art. 389 § 1, art. 396 § 3 i art. 410 § 2 k.c. przez ich niezastosowanie, nie ma punktu odniesienia, a jego zasadność nie może być przedmiotem badania. Podobnie uchyla się spod oceny zarzut naruszenia art. 394 § 3 k.c. skoro skarżący twierdzą, że Sąd powinien był rozważyć możliwość jego zastosowania a nie zostało ustalone, że umowa została rozwiązana czy też, że niewykonanie umowy nastąpiło w skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Art. 5, art. 6 ust.1 i 2 i art. 8 u.k.w.h. oraz art. 49 pr.not. nie miały w sprawie zastosowania.

Z przedstawionych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. orzekł jak w sentencji.

