



Sygn. akt IV CSK 259/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)
SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)
SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z powództwa H. Ł. i J. Ś.
przeciwko A. S., An. S. i Ag. S.
z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodów - Gminy Miasta G.
o wydanie
oraz z powództwa wzajemnego An. S.
przeciwko H. Ł. i J. Ś.
o nakazanie złożenia oświadczenia woli
ewentualnie o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 16 marca 2016 r.,
skargi kasacyjnej pozwanych An. S. i Ag. S.
oraz pozwanego i powoda wzajemnego A. S.
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 26 czerwca 2014 r.,

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

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem, Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanych An. S. i Ag. S. oraz pozwanego i powoda wzajemnego A. S. od wyroku Sądu Okręgowego w G. orzekającego eksmisję pozwanych i powoda wzajemnego z lokalu mieszkalnego nr 6 położonego w budynku nr [...] przy A. w G. i wydanie go powodom - pozwany wzajemnie H. Ł. i J. Ś., przy ustaleniu braku po ich stronie prawa do lokalu socjalnego oraz oddalającego powództwo wzajemne A. S. o zobowiązanie powodów - pozwanych wzajemnie do przeniesienia na jego rzecz - w wykonaniu notarialnej umowy darowizny o skutku zobowiązującym z dnia 19 czerwca 2007 r. i w związku ze ziszczeniem się zastrzeżonego w niej warunku - przysługujących im udziałów po połowie w prawie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 6 położonego w budynku nr [...] przy A. w G., objętego księgą wieczystą Nr ...1/2 wraz z udziałem 8/100 części w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą Nr ...0/1.

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące okoliczności faktyczne: W dniu 19 czerwca 2007 r. w Kancelarii Notarialnej przed notariuszem J. P. została zawarta umowa, w oparciu o którą J. S. zobowiązała się darować pozwanemu -powodowi wzajemnemu A. S. lokal mieszkalny nr 6, położony w budynku nr [...] przy A. w G. wraz z prawami związanymi z jego własnością, z tym że strony uzależniły zawarcie umowy przenoszącej własność tegoż lokalu od ustanowienia jego odrębnej własności i sprzedaży na rzecz J. S. Do ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz jego sprzedaży na rzecz J. S. wraz z udziałem wynoszącym 8/100 części w nieruchomości wspólnej doszło w dniu 19 kwietnia 2011 r. na podstawie notarialnej umowy. Postanowieniem z dnia 22 grudnia 2011 r., Sąd Rejonowy w G. (sygn. akt I Ns .../11) stwierdził, że spadek po J. S. zmarłej w dniu 18 sierpnia 2011 r. na podstawie ustawy nabyli powodowie - pozwani wzajemnie H.Ł. i J. Ś.

Pozwane oraz pozwany i powód wzajemny mieszkają w spornym lokalu. Nie posiadają statusu osób bezrobotnych lub poszukujących pracy i nie korzystają ze świadczeń Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Pozwany-powód wzajemny

począwszy od dnia 3 września 2012 r. ma ustalony znaczny stopień niepełnosprawności. Pozostaje na utrzymaniu żony - pozwanej An. S., która z tytułu zatrudnienia otrzymuje wynagrodzenie zasadnicze w wysokości 3 500 zł brutto. W dniu 10 kwietnia 2012 r. zbył przysługujący mu udział w nieruchomości zabudowanej, położonej w P. za kwotę 50 000 zł. Pozwana Ag. S. jest studentką, a ponadto pracuje dorywczo, zarabiając 400 - 700 zł. Jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w G., który nabyła na podstawie darowizny z dnia 26 kwietnia 2012 r. od pozwanej An. S. i pozwanego - powoda wzajemnego.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sądy obu instancji uznały powództwo o eksmisję dochodzone na podstawie art. 222 § 1 k.c. za uzasadnione, bowiem powodowie są właścicielami przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zaś pozwani zajmują go bez tytułu prawnego. Jednocześnie, oceniając obronę pozwanych opartą na podstawie art. 5 k.c., Sądy podkreślały, że nie zostały wykazane przez nich okoliczności, w świetle których realizacja roszczenia przez powodów stanowiłaby nadużycie prawa. Twierdzenia pozwanych o sprawowaniu przez nich opieki nad J. S. i o braku zainteresowania powodów jej sytuacją zdrowotną, oraz o poniesieniu nakładów na ten lokal, równoważy okoliczność, że przez długi czas pozwani nieodpłatnie korzystali z lokalu. Nadto, pozwany - powód wzajemny wraz z pozwaną An. S. po wykupieniu innego lokalu darowali go pozwanej Ag. S., a także sprzedał udział w nieruchomości w P.

Sąd Okręgowy, a za nim Sąd Apelacyjny wskazał, że sytuacja osobista pozwanych nie uprawnia ich do przyznania im lokalu socjalnego.

Powództwo wzajemne zostało w całości oddalone - w wersji głównej (o zobowiązanie do przeniesienia własności spornego lokalu) - z tego względu, iż umowa zobowiązująca, z której powód wzajemny wywodził swe roszczenie jest nieważna, gdyż nie określała wielkości udziału w nieruchomości wspólnej. Sądy obu instancji powołały się na pogląd Sądu Najwyższego zawarty w wyroku z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/09. Natomiast powództwo wzajemne ewentualne (o odszkodowanie) nie mogło zostać uwzględnione z braku podstawy prawnej,

ponieważ wobec nieważności umowy z dnia 19 czerwca 2007 r. pozwany - powód wzajemny nie poniósł szkody na skutek jej niewykonania.

W skardze kasacyjnej, pozwane An. S. i Ag. S. oraz pozwany - powód wzajemny A. S. zaskarżając wyrok w zakresie w jakim Sąd drugiej instancji oddalił ich apelację, wnieśli o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa głównego oraz uwzględnienie powództwa wzajemnego, ewentualnie jego uchylenie z przekazaniem sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Zarzucili naruszenie prawa materialnego: 1) art. 47 § 1 k.c. i art. 50 k.c. w zw. z art. 3 ust. 1 oraz art. 8 ust. 1 ustawy o własności lokali, polegające na wadliwym przyjęciu, że ostatnio powołany przepis stosuje się także w przypadku umowy zbycia lokalu dokonanej oddzielną, inną czynnością niż ustanowienie jego odrębnej własności; 2) art. 222 § 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie oraz art. 5 k.c. przez jego błędne niezastosowanie, wskutek niedostrzeżenia nadużycia prawa podmiotowego przez powodów i przyjęcia, że pozwani nie mają prawa do władania przedmiotowym lokalem; 3) art. 14 ust. 4 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, przez jego błędne zastosowanie, wskutek niedostrzeżenia, że wobec pozwanego - powoda wzajemnego orzeczono na stałe znaczny stopień niepełnosprawności, jak również konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, a w konsekwencji błędnym zastosowaniu przepisu art. 14 ust. 3 tej ustawy, przez uznanie braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia powództwa wzajemnego (głównego) ma ocena ważności umowy darowizny zobowiązującej z dnia 19 czerwca 2007 r., uzależniającej przeniesienie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego od warunku zawieszającego w postaci ustanowienia odrębnej własności i jego sprzedaży na rzecz J. S. Zgodnie z art. 157 § 2 k.c., jeżeli umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta pod warunkiem, do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron, obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności.

Zobowiązanie ze strony darczyńcy do zawarcia umowy rozporządzającej istnieje, o ile umowa zobowiązująca do przeniesienia własności jest ważna (art. 156 k.c.). W rozpoznawanej sprawie komplikacje wynikają z faktu, iż w chwili zawarcia tej umowy nie istniał jeszcze przedmiot darowizny (nie została ustanowiona jego odrębna własność przez właściciela budynku, w którym się znajduje wraz z określeniem związanego z nim udziału w nieruchomości wspólnej), a tym samym darczyńca z umowy zobowiązującej nie była jego właścicielką, co stanowiło uzasadnienie dla zastrzeżenia wspomnianego warunku zawieszającego.

Według art. 8 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892, zwana dalej u.w.l.), umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, a także wielkość udziałów przysługujących właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wypowiedziano pogląd, iż zobowiązanie do przeniesienia odrębnej własności lokalu istnieje tylko wtedy, gdy zawiera oświadczenia woli określające rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, a także wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej, względnie zawiera dane, które umożliwiają oznaczenie tych wielkości (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/09, OSNC - ZD 2010/1/23; z dnia 12 lutego 2010 r., I CSK 357/09, nie publ., z dnia 20 listopada 2015 r., I CSK 22/15, nie publ.). Wprawdzie, orzeczenia te zapadły w relacjach prawnych pomiędzy właścicielami nieruchomości zabudowanych budynkami (bądź ich następcami prawnymi), w których miała powstać odrębna własność lokali, a podmiotami dochodzącymi roszczeń w oparciu o umowy zobowiązujące do ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności, jednakże wskazane tam stanowisko co do wymagań prawnych umów zobowiązujących do przeniesienia prawa odrębnej własności lokali, należy odnieść także do sytuacji jak w niniejszej sprawie, w której podmiotem zobowiązanym nie jest właściciel nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym przed prawnym wyodrębnieniem lokali.

Sądy obu instancji przyjęły, powołując się na pierwsze z tych orzeczeń Sądu Najwyższego, nieważność umowy zobowiązującej z dnia 19 czerwca 2007 r., skoro nie określono w niej wielkości udziału w nieruchomości wspólnej. Zwrócić jednak uwagę należy, że w sprawach, w których zapadły wymienione orzeczenia Sądu Najwyższego, stan faktyczny był odmienny od występującego w niniejszej sprawie. Po pierwsze, budynek, w którym znajdował się lokal był położony na nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste. Ma to istotne konsekwencje, gdyż grunt stanowi element nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 2 u.w.l.), zaś stosownie do art. 235 § 2 k.c., przysługująca użytkownikowi wieczystemu własność budynków na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Oznacza to, że w razie ustanowienia odrębnej własności lokalu, w skład nieruchomości wspólnej wchodzi udział w częściach wspólnych budynku (który jest prawem związanym z własnością lokalu, co wynika z art. 3 ust. 1 zd. 1 u.w.l.) oraz udział w użytkowaniu wieczystym gruntu, z którego prawem jest związana własność lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w postaci udziału we własności tych części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (zob. uzasadnienie powołanego wyżej wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2009 r.). W niniejszej sprawie grunt, na którym znajduje się budynek nie jest przedmiotem użytkowania wieczystego. Dlatego też jeśli chodzi o udział w nieruchomości gruntowej jako elemencie nieruchomości wspólnej, nie ma tutaj zastosowania art. 235 § 2 k.c., lecz wyłącznie art. 3 ust. 1 zd. 1 u.w.l.

Po drugie, inaczej niż w tamtej sprawie, w niniejszej jakkolwiek nie określono ułamkowo udziału, co nie było możliwe, gdyż lokal ten formalnie nie został wyodrębniony, zaś stroną umowy z dnia 19 czerwca 2007 r. nie był właściciel nieruchomości zabudowanej budynkiem, to jednak oświadczenie darczyńcy zawiera także zobowiązanie do przeniesienia praw związanych z własnością tego lokalu. Takim prawem jest właśnie, zgodnie z art. 3 ust. 1 zd. 1 u.w.l., udział w nieruchomości wspólnej. W wyroku z dnia 7 października 2015 r., I CSK 722/14 (nie publ.), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że umowa zobowiązująca do ustanowienia i przeniesienia własności lokalu nie jest nieważna z tej przyczyny, że wielkość udziału nabywcy w nieruchomości wspólnej została w niej określona jedynie przez odwołanie się do zasady wyrażonej w art. 3 u.w.l.

Art. 3 ust. 1 zd. 1 u.w.l. kwalifikuje udział w nieruchomości wspólnej jako część składową w rozumieniu art. 50 k.c. w zw. z art. 46 § 1 k.c. nieruchomości lokalowej, a to oznacza - zgodnie z art. 47 § 1 k.c. - iż jako część składowa nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Zasady wyznaczania udziału w nieruchomości wspólnej zostały określone w art. 3 ust. 3 u.w.l. jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Strony nie mogą określić tego udziału według innych kryteriów. Skutkuje to tym, że przy sukcesywnym wyodrębnianiu i sprzedaży lokali, na miejsce udziału określonego w umowie z naruszeniem art. 3 ust. 3 u.w.l. wchodzi udział obliczony zgodnie z wyrażoną w tym przepisie zasadą (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2013 r., II CSK 43/13, OSNC 2014/6/64). Z powodu bezwzględnej mocy obowiązującej zasady z art. 3 ust. 3 u.w.l. i charakteru udziału w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością lokalu, zgodnie z art. 56 k.c. czynność prawa wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy tj. z art. 3 ust. 3 u.w.l. Dlatego też, wbrew stanowisku Sądów obu instancji, określenie w umowie zobowiązującej darowizny (zawartej pod warunkiem, że zostanie ustanowiona odrębna własność lokalu i jego sprzedaż na rzecz darczyńcy) jako przedmiotu lokalu z opisem rodzaju, położenia i powierzchni oraz praw z nim związanych, bez skonkretyzowania wielkości wyrażonej ułamkiem udziału w nieruchomości wspólnej, nie powoduje jej nieważności. Z zawartego w umowie stwierdzenia „wraz z prawami związanymi z jego własnością” wynika, że wolą stron było przeniesienie także udziału w nieruchomości wspólnej. Skonkretyzowanie tej wielkości nie było wówczas technicznie możliwe, gdyż wymagało sporządzenia stosownej inwentaryzacji budowlanej, a darczyńca, jako nie będąca właścicielką ani współwłaścicielką nieruchomości, nie miała, podobnie jak i pozwany - powód wzajemny, wpływu na ustalenie tego udziału. Nie budzi wątpliwości okoliczność, że błędne określenie w umowie zobowiązującej wielkości udziału w nieruchomości wspólnej nie powoduje jej nieważności, ponieważ sam przepis art. 3 ust. 3 u.w.l. jest wystarczającą podstawą korekty w księdze wieczystej wadliwie wpisanego udziału (por.

uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2013 r., II CSK 43/13, OSNC 2014/6/64). W związku z tym, uzależnienie ważności tego rodzaju umowy (o skutku zobowiązującym), od wskazania jakiegokolwiek udziału w nieruchomości wspólnej, nawet gdyby strony umowy nie miały przesłanek do jego określenia, byłoby pozbawione racjonalnego uzasadnienia. Bezcelowe byłoby podanie takiej wielkości, przy świadomości, że i tak konieczna będzie w przyszłości korekta.

W związku z prawnym wyodrębnieniem przedmiotowego lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na rzecz J. S., ziścił się zastrzeżony w umowie z dnia 19 czerwca 2007 r. warunek. Wpis do księgi wieczystej konstytuujący to prawo (art. 7 ust. 2 u.w.l.) oraz wpis własności na rzecz J. S. nastąpił za jej życia (k. 5-6).

Zgodnie z art. 922 § 1 k.c., prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą śmierci na jego spadkobierców.

Podstawą umowy darowizny w czystej postaci (*causa donandi*) jest jej dokonanie wyłącznie po to, aby nastąpiło przysporzenie na rzecz innej osoby, bez żadnego ekwiwalentu. Art. 888 § 1 k.c. stanowi, iż przez umowę darowizny, darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia kosztem swego majątku.

Niekiedy w cel takiej umowy jest wkomponowana częściowa odpłatność (*negotium mixtum cum donatione*). Z twierdzeń powoda wzajemnego wynika, że wykup przedmiotowego lokalu z zasobów gminnych na własność J.S. nastąpił za jego fundusze, a ponadto opiekował się nią. W konsekwencji ze względu na kauzalny charakter umowy darowizny konieczne było zbadanie, czy do chwili śmierci J. S. leżący u podstaw umowy z dnia 19 czerwca 2007 r. cel został zrealizowany, a w konsekwencji czy jej zobowiązanie istniało w momencie otwarcia spadku i w związku z tym przeszło na powodów jako jej następców prawnych; ma to istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia powództwa wzajemnego (w wersji głównej). Te zagadnienia zostały pominięte przed Sąd drugiej instancji. Stwierdzenie braku podstaw do uwzględnienia roszczenia niepieniężnego (zobowiązania do złożenia oświadczenia woli) w kontekście celu umowy zobowiązującej z 19 czerwca 2007 r., wymagałoby zbadania zasadności zgłoszonego jako ewentualne roszczenia

odszkodowawczego, z pominięciem przyjętego przez Sądy obu instancji - jako podstawa jego oddalenia - argumentu o jej nieważności.

Ze względu na to, iż od rozstrzygnięcia powództwa wzajemnego (głównego) zależy przymiot legitymacji procesowej czynnej powodów - pozwanych wzajemnie w sprawie o eksmisję pozwanych, zaskarżony wyrok uległ uchyleniu w całości. W związku z tym, że pierwszy z zarzutów kasacyjnych doprowadził do zamierzonego przez pozwanego - powoda wzajemnego skutku prawnego, pozostałe zarzuty mają uboczne znaczenie.

Tym niemniej, odnosząc się do zakwestionowania przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie k.c. (j.t. Dz. U. z 2014 r. , poz. 150 ze zm., zwana dalej u.o.p.l.), wskazać trzeba, że jakkolwiek pozwani byli lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 u.o.p.l., bowiem z racji łączących ich ze zmarłą J. S. stosunków (pozwany-powód wzajemny był jej pasierbem), zajmowali ten lokal na zasadzie użyczenia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07, nie publ.), to jednak orzekając o braku ich uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd drugiej instancji nie naruszył przepisu art. 14 ust. 4 pkt. 2 u.o.p.l. Wprawdzie pozwany - powód wzajemny został uznany za niepełnosprawnego w stopniu znacznym w rozumieniu ustawy z 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (j.t. Dz. U. 2015 r. poz. 163 ze zm., poprzednio ustawa z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej), jednak nie można tracić z pola widzenia faktu, że dysponował on wraz z pozwaną An. S. prawem do lokalu mieszkalnego, którego własność w 2012 r. przenieśli na córkę - pozwaną Ag. S. Zatem, potrzeby mieszkaniowe może zaspokoić w tym mieszkaniu, gdyż obdarowana jest obowiązana do okazania wdzięczności w stosunku do darczyńców; nie zostało wykazane, aby pozwani nie mogli wspólnie mieszkać.

Zważywszy na fakt, że pozwani mają możliwość zamieszkania w innym lokalu, za nietrafny należy uznać zarzut naruszenia art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 5 k.c.

Z tych względów, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c.

kc