



Sygn. akt III CSK 93/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSA Katarzyna Polańska-Farion

w sprawie z powództwa B. A.

przeciwko A.B.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i nakazanie wydania lokalu,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 kwietnia 2014 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 22 listopada 2012 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej 1 800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

B. A. wniósł o nakazanie A. B. złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jego rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr [...] w budynku położonym w K. na Osiedlu [...] za cenę 90.000 zł oraz wydanie tego lokalu.

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 18 czerwca 2012 r. oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Ustalił, że powód prowadzi działalność gospodarczą w zakresie handlu nieruchomościami i w związku z tym nabył spółdzielcze własnościowe prawo do wymienionego lokalu mieszkalnego w drodze sprzedaży licytacyjnej na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 18 lipca 2008 r. o przysądzeniu tego prawa. Prawo to następnie zbył pozwanej na mocy umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego dnia 3 marca 2009 r. za cenę 90.000 zł. Sprzedawca oświadczył w umowie, że prawo do lokalu nie ma założonej księgi wieczystej i jest wolne od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, w tym Spółdzielni Mieszkaniowej "B." Powód dowiedział się w dniu 26 lutego 2009 r. o roszczeniu posesoryjnym do lokalu B. P. (osoby wcześniej uprawnionej do lokalu), gdy doręczono mu odpis pozwu w sprawie o ochronę posiadania, ale nie zawiadomił o tym pozwanej. Pozwana dowiedziała się o roszczeniu B. P. w dniu 10 czerwca 2010 r., a pismem z dnia 6 czerwca 2011 r. uchyliła się od oświadczenia woli zamieszczonego w umowie sprzedaży z dnia 3 marca 2009 r., powołując się na wprowadzenie jej w błąd przez powoda. Powód pismem z dnia 7 września 2011 r. przyjął uchylenie się od skutków oświadczenia woli i wezwał pozwaną do kancelarii notarialnej w celu przeniesienia prawa do lokalu z powrotem na jego rzecz. Pozwana nie stawiała się do aktu notarialnego, podając tego przyczyny i wskazując na konieczność rozliczenia nakładów, jakie poczyniła na zakupione mieszkanie. Ostatecznie strony nie dokonały żadnych uzgodnień i do zbycia prawa do lokalu na rzecz powoda nie doszło. W sprawie posesoryjnej, która toczyła się przeciwko powodowi i pozwanej w niniejszej sprawie, doszło ostatecznie do oddalenia powództwa przez Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 6 grudnia 2011 r.

Nabyte przez pozwaną od powoda mieszkanie było zdewastowane i pozwana wyremontowała je, przeznaczając na to kredyt w wysokości 20.000 zł. Pozwana, składając oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, obawiała się, że straci mieszkanie, a przeciągający się proces posesoryjny sprawiał, iż w chwili zakończenia się tej sprawy mógł upłynąć termin do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli.

Sąd Okręgowy uznał, że wytoczenie powództwa o ochronę posiadania przez osobę trzecią ma związek z zawartą przez strony umową, gdyż wprowadza niepewność co do korzystania z lokalu będącego przedmiotem nabytego prawa. Zatajenie przez powoda faktu zgłoszenia roszczenia posesoryjnego do tego lokalu przy zawieraniu umowy sprzedaży z pozwaną należy ocenić jako wprowadzenie jej w błąd uzasadniający przypuszczenie, że wiedząc o tym fakcie i oceniając sprawę rozsądnie pozwana nie przystąpiłaby do umowy sprzedaży. Pozwana była zatem w świetle art. 84 i 86 k.c. uprawniona do uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego w umowie sprzedaży. Mimo to Sąd Okręgowy oddalił powództwo uznając, że postępowanie powoda było wysoce naganne i dlatego należy je ocenić jako nadużycie prawa podmiotowego. Dlatego też Sąd Okręgowy, przyjmując, że podstawę prawną roszczenia powoda może stanowić art. 405 w związku z art. 410 § 2 k.c., zastosował art. 411 pkt 2 k.c.

Powód w apelacji zarzucił naruszenie art. 405 w związku z art. 410 § 2 i art. 411 pkt 2 k.c. oraz art. 5 k.c., a także art. 316 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 22 listopada 2012 r. oddalił apelację i zasądził od powoda na rzecz pozwanej 2.700 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego. Podkreślił, że pierwsze żądanie pozwu jest nieadekwatne do stanu faktycznego niniejszej sprawy, bowiem uchylenie się od oświadczenia woli ma bowiem charakter kształtujący stosunek prawny i sprawia, iż czynność prawna staje się nieważna *ex tunc*. Oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli nie może więc być źródłem żądania na podstawie art. 64 k.c., które w takiej sytuacji jako bezprzedmiotowe powinno być *a limine* oddalone. Jednakże Sąd Apelacyjny, z uwagi na dochodzone w pozwie drugie żądanie, mianowicie wydania lokalu, odniósł się do kwestii skuteczności oświadczenia

pozwanej o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli zamieszczonego w umowie sprzedaży zawartej z powodem w dniu 3 marca 2009 r. Podkreślił, że powód nabył własnościowe prawo do lokalu w drodze postępowania egzekucyjnego na podstawie postanowienia o przysądzeniu, a więc w stanie wolnym od obciążeń (art. 1000 § 1 k.p.c.). Dlatego też, skoro zapewnienie zamieszczone w punkcie III umowy notarialnej sprzedaży dotyczyło tylko prawa będącego przedmiotem tej umowy, a nie sfery faktycznej, związanej z władztwem nad lokalem, fakt wniesienia powództwa o ochronę posiadania tego lokalu przez osobę trzecią nie dał pozwanej podstaw do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli. Brak skuteczności uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli sprawia zaś, że prawo do rzeczoności lokalu nadal przysługuje pozwanej.

Powód wniósł skargę kasacyjną, w której zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 84 § 1, art. 344 § 1 i art. 88 § 1 w związku z art. 84 § 1 k.c., a także przepisów postępowania, mianowicie art. 378, art. 382 i art. 328 § 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 84 § 1 k.c. sprowadza się do twierdzenia, że podstawą błędu dotyczącego treści czynności prawnej może być dochodzenie przez osobę trzecią roszczenia posesoryjnego o przywrócenie naruszonego posiadania. Jest z nim ściśle związany zarzut naruszenia art. 344 § 1 k.c. przez uznanie, że roszczenie posesoryjne o przywrócenie naruszonego posiadania, jako dotyczące posiadania będącego stanem faktycznym, nie ma charakteru roszczenia dotyczącego sfery ochrony prawnej interesu jednostki. Obydwa zarzuty są bezzasadne. Sąd Apelacyjny prawidłowo przyjął, że skoro powód nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w stanie wolnym od obciążeń (art. 1000 § 1 k.p.c.), zapewnienie zamieszczone w punkcie III umowy notarialnej sprzedaży dotyczyło sfery prawnej, a nie faktycznej. Dlatego okoliczność, że osoba trzecia wniosła powództwo posesoryjne, nie stworzyła pozwanej podstaw do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli ze względu na błąd. Wspomniana okoliczność nie stwarzała bowiem podstaw do przyjęcia, że prawo do lokalu było obciążone

roszczeniami osób trzecich, zaś brak wiedzy pozwanej o dochodzeniu roszczenia posesoryjnego nie mógł być kwalifikowany jako błąd dotyczący treści czynności prawnej.

Zarzut naruszenia art. 88 § 1 w związku z art. 84 § 1 k.c. polega na tym, że - zdaniem skarżącego - oświadczenie woli o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z powodu błędu wywołuje skutki obligacyjne powodujące powstanie obowiązku powrotnego przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego. Zarzut ten jest przede wszystkim bezprzedmiotowy wobec nieskuteczności dwóch poprzednich zarzutów naruszenia prawa materialnego. Niezależnie jednak od tego należy podkreślić, że skarżący nie ma racji. Sąd Najwyższy trafnie bowiem przyjął w wyroku z dnia 24 kwietnia 2013 r., IV CSK 600/12 (Biul. SN 2013, nr 12, s. 18), że skuteczne uchylenie się od skutków oświadczenia woli z powodu błędu co do treści umowy sprzedaży nieruchomości (art. 84 i 88 k.c.) wywołuje skutki obligacyjne i rzeczowe w zakresie przeniesienia własności.

Nie jest trafny zarzut naruszenia art. 378 k.p.c., a ściślej zapewne § 1 tego artykułu. Po pierwsze, rozważanie przez Sąd Apelacyjny podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia przez powoda zasad współzycia społecznego (art. 5 k.c.) stało się zbędne wobec przyjęcia przez ten Sąd, że w okolicznościach sprawy pozwana nie złożyła oświadczenia woli pod wpływem błędu. Po drugie, zarzut kwalifikacji roszczenia posesoryjnego jako dotyczącego stanu faktycznego, a nie prawnego jest wtórny wobec wyżej omówionego zarzutu naruszenia prawa materialnego.

Z analogicznych jak wyżej przyczyn nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. przez nierozpoznanie istoty sprawy w zakresie ustalenia, czy powód dopuścił się naruszenia zasad współzycia społecznego.

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). Takiego zarzutu nie można postawić uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie.

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