



Sygn. akt III CK 270/04

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Iwona Koper (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Henryk Pietrkowski

w sprawie z powództwa B. S. i F. S.

przeciwko „B.(...)” S.A. w S.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 9 lutego 2005 r.,

kasacji powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 12 lutego 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

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

Uzasadnienie

Powodowie B. S. i F. S. domagali się na podstawie art. 189 k.p.c. ustalenia, że zawarte z pozwanym - „B.(...)” Spółka Akcyjna w S. notarialne umowy sprzedaży lokali nr (...) i 1(...) położonych w S. przy ul. K. są nieważne. Twierdzili, że lokale stanowiące przedmiot sprzedaży w chwili zawierania umów nie istniały w postaci w nich określonej,

to jest jako samodzielne lokale w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 - dalej jako uwl).

Wyrokiem z dnia 22 października 2003 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił powództwo, przyjmując za jego podstawę następujący stan faktyczny.

Powodowie, po kilkakrotnym obejrzeniu przedmiotowych lokali mieszkalnych zawarli z pozwaną w dniu 1 września 1999 r. pisemne umowy ich sprzedaży, w których określono powierzchnię lokali ich usytuowanie i cenę, a kupujący oświadczyli, że zapoznali się ze stanem robót wykonanych i zaakceptowali rozkład mieszkań oraz stan ich wykończenia. Po wpłaceniu przez powodów całej należności z tytułu ceny kupna, w dniu 28 października 1999 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności tych lokali i ich sprzedaży. W umowach, nawiązujących w zakresie warunków sprzedaży do umów z dnia 1 września 1999 r. stwierdzono, na podstawie zaświadczenia Kierownika Urzędu Rejonowego w S. z dnia 13 stycznia 1998 r., że lokal nr (...) i 1(...) w budynku przy ul. K. w S. stanowią samodzielny lokal w rozumieniu art. 2 uwl.

Oba lokale mieszkalne są usytuowane na dwóch kondygnacjach. W lokalu nr (...) o łącznej powierzchni 46,20 m² na III piętrze znajduje się 26,20 m², a na poddaszu 20 m². Lokal nr 1(...) ma powierzchnię 57,60 m² z czego 29,70 m² na III piętrze i 27,90 m² na poddaszu. Poszczególne części lokali (na III piętrze i poddaszu) posiadały niezależne wejścia i dodatkowo były połączone otworem w stropie przewidzianym do wbudowania schodów. W lokalach tych nie wybudowano ściany rozdzielającej lokale nr (...) i 1(...), a w lokalu nr (...) nie wykonano otworu w stropie oraz drzwi wejściowych zarówno na III piętrze jak i na poddaszu.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, że mimo stwierdzenia stosownymi zaświadczeniami samodzielności obu lokali, nie spełniały one wymogów określonych w art. 2 uwl, zgodnie z którym samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu tej ustawy jest wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych. Spełnienie wymagań pozwalających na prawne wyodrębnienie lokalu tzn. na traktowanie go jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności stwierdza na żądanie strony zainteresowanej organ właściwy w sprawach nadzoru architektoniczno – budowlanego w formie zaświadczenia. Treścią takiego zaświadczenia – nie będącego decyzją administracyjną – sąd nie jest związany.

W ocenie tego Sądu przedmiotowe umowy nie spełniają jednak kryteriów uznania je za nieważne na podstawie art. 58 § 1 k.c. Pozwany przedstawił powodom wszystkie aspekty związane z umową, a więc formalną możliwość istnienia dwóch niezależnych lokali i faktyczną połączenia obu lokali. Powodowie znając te warunki zaakceptowali je. Ustawa o własności lokali pozwala na wyodrębnienie własności lokali w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej. Ustawa nie zabrania, aby właściciele lokalu, czy też strony umowy dokonywali łączenia dwu lokali w jeden, tak jak to miało miejsce w niniejszej sprawie, z możliwością ponownego ich rozdzielenia. Okoliczność, że powód miał bezpodstawnie inne wyobrażenie o zawieranej umowie (jak twierdził był przekonany że jedno mieszkanie jest na piętrze, a drugie na poddaszu) nie jest podstawą uznania jej nieważności.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodów. Stwierdził, że nie doszło do naruszenia zarzucanych w niej przepisów art. 58 § 1 i 535 k.c. Sąd Apelacyjny zgodził się z ze stanowiskiem skarżących, że niezbędnymi elementami umowy sprzedaży jest określenie jej stron, przedmiotu sprzedaży i ceny, jak też że lokale stanowiące przedmiot umów nie były lokalami samodzielnymi w rozumieniu art. 2 ust. 2 uwl. Przyjął że takie właśnie lokale – niesamodzielne - były przedmiotem umów sprzedaży zgodnie z ich wolą. Powodowie kupili lokale w takim stanie jaki sam zaakceptowali, po wielokrotnych ich oględzinach. Znany był im fakt braku ścianki działowej między lokalami, problem otworu w stropie i drzwi wejściowych do lokalu nr (...). Zgodnie z projektem technicznym lokale miały być samodzielne i mogły się takimi stać po wykonaniu niezbędnych prac. Stan lokali w chwili zakupu był zgodny z ich zamierzeniami, a okoliczność, że zamierzenia te okazały się niemożliwe do zrealizowania nie może skutkować nieważnością umów.

W kasacji, opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego, powodowie zarzucili:

1/ naruszenie art. 2 ust. 2 uwl przez wyrażenie błędnego poglądu, że w ramach swobody kształtowania stosunków prawnych strony mogą dowolnie ustalać zakres pojęcia samodzielnego lokalu mieszkalnego,

2/ art. 58 § 1 i 535 k.c. poprzez uznanie, iż pomiędzy stronami doszło do skutecznego zawarcia umowy sprzedaży, gdyż taka była wola obydwu stron pomimo, że w chwili ich zawarcia nie istniał przedmiot tej czynności.

We wnioskach kasacji domagali się uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy (art. 7 i 8 uwl), na podstawie jednostronnego oświadczenia właściciela budynku (art. 7 i 10 uwl) oraz na mocy orzeczenia sądu (art. 7 i 11 uwl).

Umowa zawierana przez właściciela nieruchomości z nabywcą lokalu (art. 8 ust 3 uwl) jest kompleksową umową o ustanowienie odrębnej własności lokalu składającą się w istocie z dwóch elementów. Strony składają w niej oświadczenie odnośnie do ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz odnośnie do przeniesienia (sprzedaży) tak ustanowionej odrębnej własności lokalu na nabywcę. W zakresie pierwszego z nich można więc mówić o odstępstwie od zasady wynikającej z art. 140 k.c., poprzez to, że wolę ustanowienia odrębnej własności lokalu wyraża nie tylko właściciel ale i nabywca lokalu. Nie zachodzi więc konieczność uprzedniego wyodrębnienia nieruchomości lokalowej na podstawie jednostronnej czynności prawnej (oświadczenia woli właściciela), następnie zbycia udziału we współwłasności nieruchomości, a dopiero potem zawierania umowy z art. 8 ust. 3 uwl. Nie jest jednak wykluczona sytuacja, w której właściciel najpierw ustanawia odrębną własność lokali dla siebie na mocy jednostronnej czynności (art. 10 uwl), by następnie przenieść ich własność na rzecz nabywców.

Na tym tle nie można nie dostrzec braku w zaskarżonym wyroku dokładnych ustaleń co treści łączących strony umów oraz ich kwalifikacji prawnej z punktu widzenia przyjętej w uwl systematyki wyżej omówionych czynności. Nie została tym samym wyjaśniona kwestia, czy mamy tu do czynienia najpierw z jednostronną czynnością wyodrębnienia przez właściciela własności lokali (na co mógłby wskazywać brak w oświadczeniu powodów elementu odnoszącego się do ustanowienia odrębnej własności lokalu) oraz drugą czynnością ich sprzedaży, czy też wolą stron było zawarcie tzw. kompleksowych umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali (w trybie art. 8 ust. 3 uwl). Już z tego względu nie można uznać za bezzasadny zarzutu kasacyjnego naruszenia art. 535 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c., zmierzającego ze swej istoty do podważenia zgodności ustalonego w sprawie stanu faktycznego ze stanem hipotetycznym opisanym w tych normach. Podstawą dla rozstrzygnięcia o tym czy prawo materialne zostało właściwie zastosowane może być bowiem jedynie niewadliwie i dostatecznie ustalony stan faktyczny.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 uwl odrębną nieruchomością może być tylko samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu. Z opisowej definicji samodzielnego

lokalu mieszkalnego zawartej w art. 2 ust. 2 uwl wynika, że jest nim lokal, który spełnia odpowiednie wymagania budowlano - techniczne i z którego można korzystać bez konieczności korzystania z innego samodzielne lokalu. Rację mają skarżący o ile zarzucając naruszenie art. 2 ust 2 uwl podnoszą, że swoboda stron w wyodrębnianiu własności lokali doznaje na gruncie uwl ograniczenia przez wymóg, by były to lokale samodzielne. Lokal który nie spełnia tej przesłanki może stać się odrębną własnością dopiero po dokonaniu robót adaptacyjnych i uzyskaniu samodzielności w rozumieniu uwl. Spełnienie tego wymagania stwierdza starosta (poprzednio organy właściwe w sprawach nadzoru architektoniczno - budowlanego) w formie zaświadczenia, które jednak - w razie gdy strony kwestionują, że lokal spełnia to wymaganie - nie wiąże sądu. Czynność prawna wyodrębnienia lokalu, który w chwili wyodrębnienia nie spełnia wymogu samodzielności w rozumieniu art. 2 ust. 2 uwl, jest nieważna (tak również SN odnośnie do umowy zawartej pod rządami rozporządzenia prezydenta RP z dnia 24 października 1934 r. - o własności lokali w wyroku z dnia 30 czerwca 1970 r., I CR 195/70, OSNC 1971, nr 4, poz. 69).

Nieważna będzie więc z tej przyczyny w całości umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu zawarta między właścicielem nieruchomości i nabywcą lokalu (art. 8 ust. 3 uwl). Skutkiem takim objęta będzie również jednostronna czynność właściciela nieruchomości ustanowienia odrębnej własności lokalu (art. 10 uwl), który nie spełnia ustawowego wymogu samodzielności, to zaś prowadzić będzie do bezskuteczności dalszej czynności zbycia (sprzedaży) tego lokalu.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania (art., 393¹³ § 1 k.p.c. w zw. z art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo o ustroju sądów powszechnych, Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98).