

Sygn. akt III CSK 51/09

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 października 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Wojciech Jan Katner (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z wniosku B.Ł.

przy uczestnictwie J.P. i J.P.

o częściowe zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 29 października 2009 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 29 maja 2008 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia  
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 17 października 2007 r., dokonując częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości składającej się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 25 o powierzchni 0,0438 ha, położonej w K. przy ulicy S., zabudowanej budynkiem mieszkalnym, o wartości 2.525.066 zł, ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 3 położonego na drugim piętrze tego budynku o łącznej powierzchni użytkowej 149,45 m<sup>2</sup>, składającego się z czterech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, WC i balkonu o powierzchni 129,28 m<sup>2</sup> oraz piwnicy o powierzchni 20,17 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości i budynku w wysokości 149/557 o wartości 921.489 zł i tak wyodrębniony lokal przyznał na własność wnioskodawcy B.Ł. Sąd Rejonowy ustalił, że pozostały udział w nieruchomości wspólnej (408/557 części) przysługuje uczestnikom postępowania J.P. oraz J.P. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej i zasądził solidarnie na ich rzecz od wnioskodawcy z tytułu częściowego zniesienia współwłasności spłatę w kwocie 763.632,38 zł z ustawowymi odsetkami od uprawomocnienia się orzeczenia. Jednocześnie oddalił żądanie wnioskodawcy zwrotu poczynionych przez niego nakładów na nieruchomość i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację wnioskodawcy kwestionującą orzeczenie Sądu Rejonowego w zakresie obowiązku spłaty uczestników postępowania. Rozstrzygnięcie to oparte zostało na następujących ustaleniach i wnioskach.

W dniu 8 grudnia 1989 r. wnioskodawca zawarł z uczestnikami postępowania – w formie aktu notarialnego – umowę przeniesienia własności części nieruchomości położonej w K. przy ulicy S., składającej się z działki nr 25 zabudowanej budynkiem mieszkalnym, objętej księgą wieczystą KW nr [...], na podstawie której uczestnicy postępowania sprzedali wnioskodawcy 1/16 część nieruchomości wraz z prawami do całkowicie zajętego budynku mieszkalnego za cenę 10.000.000 zł (przed denominacją). Strony uzgodniły, że cała cena zostanie przez kupującego zapłacona w formie nakładów na piętro budynku mieszkalnego,

które po jego wybudowaniu w całości zostanie przez sprzedających zajęte, zastrzegając jednocześnie, iż w wykonaniu tej umowy nabywca ponadto wzniesie także drugie piętro tegoż budynku mieszkalnego, które w całości będzie zajęte przez niego (pkt III umowy). Kupujący zobowiązał się własnym kosztem i staraniem wzniesić dla zbywców pierwsze piętro budynku mieszkalnego w terminie do jednego roku od dnia zawarcia umowy i oddać go w stanie surowym zamkniętym, ze ścianami działowymi, bez instalacji oraz wyraził zgodę na zastępcze wykonanie tych robót na własny koszt przez inne osoby w przypadku nie dochowania tego terminu (pkt IV umowy).

Analizując treść powyższych postanowień umowy, Sąd Okręgowy podzielił ocenę Sądu pierwszej instancji, że zgodnym zamiarem stron było przyjęcie rozwiązania, według którego cała cena sprzedaży miała zostać uregulowana przez kupującego w formie nakładów na pierwsze i drugie piętro budynku mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości objętej wnioskiem. Wskazał, że za taką wykładnią oświadczeń woli stron przemawia treść zdania drugiego pkt IIII umowy wskazującego, że wzniesienie drugiego piętra nastąpi w wykonaniu umowy objętej aktem notarialnym, będącej wyłącznie umową sprzedaży, jak również zamieszczenie tego zapisu w jednym punkcie zawierającym określenie ceny sprzedaży. W świetle tych postanowień, podział świadczenia nabywcy na dwa zdania zawarte w spornym punkcie umowy, tj. wybudowanie pierwszego i drugiego piętra, odnosi się jedynie do ustalenia przez strony sposobu korzystania z tych części budynku.

Sąd Okręgowy wskazał, że zamieszczenie w punkcie IV umowy precyzyjnych ustaleń co do wykonania tylko pierwszego piętra budynku nie zmienia treści oświadczeń stron zawartych w punktach poprzedzających, ani nie pozostaje z nimi w sprzeczności. Analizując treść umowy można jedynie stwierdzić, że strony nie określiły sposobu i terminu wykonania drugiego piętra budynku. Wnioskodawca nie wykazał, aby zawarł z uczestnikami postępowania inną umowę poza umową sprzedaży sporządzoną w formie aktu notarialnego, bądź też, aby okoliczności i cel zawarcia tej umowy usprawiedliwiały dokonanie odmiennej wykładni wyrażonych w niej oświadczeń woli. Z tego względu nie może skutecznie domagać się zwrotu

równowartości nakładów dokonanych w wykonaniu obowiązku zapłaty ceny nabycia udziału w nieruchomości.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach określonych w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. wnioskodawca podniósł zarzuty naruszenia: art. 65 § 1 i 2, 158 w związku z art. 73 § 2 k.c., art. 65 § 1 i 2 w związku z art. 353<sup>1</sup> 535 i 536 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie oraz art. 382 w zw. z art. 391 § 1, art. 229 k.p.c. w związku z art. 6 k.c., art. 328 § 2 i art. 618 k.p.c. Wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości oraz zmianę postanowienia Sądu Rejonowego w całości – z wyłączeniem rozstrzygnięcia znoszącego częściowo współwłasność – przez pominięcie obowiązku spłaty na rzecz uczestników postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną uczestniczka postępowania J.P. wniosła o jej odrzucenie, bądź też oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy trafnie zauważył, że kluczowe znaczenie dla oceny zasadności żądań zgłoszonych we wniosku o zniesienie współwłasności ma wykładnia treści oświadczeń woli wyrażonych przez wnioskodawcę i uczestników postępowania w zawartej przez nich w dniu 8 grudnia 1989 r. umowie sprzedaży ułamkowej części nieruchomości objętej tym wnioskiem. Wnioskodawca mógłby bowiem skutecznie domagać się spłaty z tytułu rozliczenia tylko takich poniesionych nakładów, które poczynił w zakresie wykraczającym poza ustaloną cenę nabycia udziału. Wychodząc z tego prawidłowego założenia, Sąd Okręgowy dokonał wykładni oświadczeń woli stron wymienionej umowy w sposób wadliwy, nie pozwalający odmówić słuszności skardze kasacyjnej.

Sąd Okręgowy uznał, że postanowienia zawarte w punktach III i IV umowy są jednoznaczne i odzwierciedlają w sposób nie budzący wątpliwości zamiar stron objęcia świadczeniem na poczet ceny nabycia udziału w prawie własności nieruchomości wybudowanie przez kupującego (wnioskodawcę) na własny koszt dwóch kondygnacji budynku mieszkalnego posadowionego na tej nieruchomości.

Wskazał przy tym, że wprawdzie z punktu widzenia dyrektyw wykładni oświadczeń woli konstytuujących umowę wykładnia językowa nie ma priorytetowego znaczenia (art. 65 § 2 k.c.), jednakże zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala odczytać rzeczywistej woli stron odmiennie, niż to wynika z analizy jednoznacznych zapisów umowy. Nie ma bowiem przesłanek do stwierdzenia, że takie rozumienie oświadczeń woli stron pozostawałoby w kolizji z ich zamiarem i celem zawieranej umowy.

Przytoczone wyżej rozumowanie mogłoby wskazywać na to, że Sąd Okręgowy uwzględnił objaśnione w orzecznictwie Sądu Najwyższego zasady dokonywania wykładni oświadczeń woli wyrażonych w umowie, biorąc pod uwagę w pierwszym rzędzie zamiar stron i cel umowy, a w dalszej kolejności – jej dosłowne brzmienie (por. m.in. wyroki z 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSNC 2000, nr 1, poz. 10 i z 7 grudnia 2000 r., II CKN 351/00, OSNC 2001, nr 6, poz. 95). Wniosek taki byłby jednak tylko pozornie poprawny, gdyż w istocie Sąd Okręgowy uchylił się od zbadania treści oświadczeń woli stron w płaszczyźnie pierwszego z wymienionych kryteriów. Co więcej, nie ustalił w ogóle zgodnego zamiaru stron i celu zawieranej umowy przyjmując, że zgromadzony w sprawie materiał nie daje ku temu dostatecznej podstawy. Trafnie zarzucił skarżący, że wadliwość takiego rozumowania wynika zarówno z pominięcia stanowiska prezentowanego w sprawie przez uczestników postępowania, którzy w składanych przez siebie licznych pismach procesowych nie twierdzili, że na poczet całej ceny nabycia ułamkowej części nieruchomości wnioskodawca miał wybudować również drugie piętro budynku, jak i z samego literalnego brzmienia postanowień umowy.

W punkcie III umowy przewidziano, że cała cena zostanie zapłacona przez kupującego w formie nakładów na piętro budynku, które po wybudowaniu zajmą sprzedający, w punkcie IV zaś – iż kupujący zobowiązuje się własnym kosztem wzniesć dla zbywców pierwsze piętro. Nawet językowa interpretacja tych zapisów nie usprawiedliwia wniosków wysnutych przez Sąd Okręgowy. Trudno bowiem zgodzić się z oceną, że punkt III umowy – w świetle takiego jego brzmienia – mógł odnosić się tylko do sposobu uiszczenia ceny nabycia udziału we współwłasności, skoro precyzował on wyraźnie, co i dla kogo ma wybudować nabywca tytułem uiszczenia całej ceny. Miało to być jedno piętro w całości przeznaczone dla

sprzedających. Użycie przez strony liczby pojedynczej („piętro”) nie przemawia za wnioskiem, że w zakres całej ceny miało wchodzić wybudowanie także drugiego piętra. Wzniesienie piętra „dla zbywców” miało się odbyć – co podkreślono w punkcie IV – „własnym kosztem i staraniem” kupującego (wnioskodawcy). A zatem w oparciu o dyrektywy wykładni językowej nie sposób zaaprobować wniosku, że wybudowanie drugiego piętra miało stanowić zapłatę za nabycie udziału w nieruchomości.

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, oceny tej nie podważa – co trafnie zarzucił skarżący – treść zdania drugiego punktu III umowy, wedle którego nabywca w wykonaniu umowy zobowiązał się wznieść także drugie piętro budynku i następnie zająć je w całości. Zapis ten może wskazywać na – dozwolone w świetle art. 353<sup>1</sup> k.c. – uzgodnienie przez strony, że nabywca udziału (wnioskodawca) nabędzie wskutek wykonania umowy, czyli wybudowania pierwszego piętra, prawo do wzniesienia drugiego piętra i korzystania z tej części budynku. Za wnioskiem takim przemawia postanowienie zdania pierwszego punktu III umowy, zastrzegającego wyraźnie, że całą ceną nabycia udziału będą nakłady na piętro przeznaczone dla sprzedających i ostatecznie przez nich zajęte.

Ograniczenie się przez Sąd Okręgowy do językowej wykładni umowy z dnia 8 grudnia 1989 r., dokonanie interpretacji zawartych w niej postanowień z naruszeniem zasad semantyki oraz zaniechanie próby odczytania woli stron w szerszym kontekście, uwzględniającym – wynikający ze zgromadzonego w sprawie materiału – zgodny zamiar stron i cel zawartej przez nie umowy, nie pozwala skutecznie odeprzeć podniesionych w skardze zarzutów naruszenia prawa procesowego i materialnego.

Mając na względzie powyższe, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> k.p.c. orzekł, jak w sentencji.