



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

8 października 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący)

SSN Ewa Stefańska (sprawozdawca)

SSN Kamil Zaradkiewicz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 8 października 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej A. w W.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 23 listopada 2021 r., V ACa 124/20,

w sprawie z powództwa A. O.

przeciwko A. w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

1) oddala skargę kasacyjną;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym.

Ewa Stefańska

[SOP]

Tomasz Szanciło

Kamil Zaradkiewicz

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 18 sierpnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo A.O. o zobowiązanie A. w W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr [...] położonego w W. przy ul. [...], wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału 13211/1029354 w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym [...], oraz do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na rzecz powódki prawo własności opisanego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, za zapłatą na rzecz pozwanej A. kwoty 93 000 zł.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że 2 sierpnia 1999 r. między matką powódki H.B. a pozwaną A. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr [...] położonego w W. przy ul. [...], na czas nieokreślony. Pismem z 2 października 2000 r. zarząd Stowarzyszenia „[...]” poinformował mieszkańców budynku o możliwości kupienia zajmowanych przez nich mieszkań, przy czym uruchomienie procedury sprzedaży było zależne od wpłacenia zaliczki. 30 października 2000 r. matka powódki złożyła stosowny wniosek i wpłaciła zaliczkę w wysokości 500 zł. Pismem z 20 października 2004 r. A. wezwała ją do dopłaty 450,38 zł na poczet kosztów uaktualnienia wyceny lokalu. H.B. zmarła [...] września 2005 r. i nie zdążyła dokonać dopłaty do zaliczki. Spadek po niej nabyły dzieci K.B. i A.O., po 1/2 części każde z nich. 30 października 2014 r. pomiędzy spadkobiercami zmarłej H.B. została sporządzona w formie pisemnej umowa o dział spadku, na mocy której ekspektatywa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr [...] położonego w W. przy ul. [...], wraz ze stosownym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, nabyła w całości A.O..

Ze względu na niezrealizowanie przez A. roszczenia o ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu i jego sprzedaż, wraz ze stosownym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, powódka skierowała sprawę na drogę postępowania sądowego, jednak Sąd Okręgowy ocenił jej powództwo jako niezasadne. Po pierwsze dlatego, że - zdaniem Sądu pierwszej instancji - pozwana A. nie ma legitymacji biernej w niniejszej sprawie, tylko Skarb Państwa reprezentowany przez Prezesa A.. Po drugie - pomimo przejścia na powódkę nabytej przez jej matkę ekspektatywy nabycia na własność zajmowanego lokalu mieszkalnego, powódka nie wykazała istotnych okoliczności wymaganych do

nabycia lokalu, a w szczególności nie złożyła zaświadczenia starosty potwierdzającego samodzielność lokalu mieszkalnego, ani wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego, który określiłby, jaka jest powierzchnia lokalu, jakie są pomieszczenia przynależne i jaka jest wielkość udziału przypadająca powódce w nieruchomości wspólnej.

Wyrokiem z 5 marca 2018 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację powódki i orzekł o kosztach postępowania.

Na skutek skargi kasacyjnej powódki, Sąd Najwyższy wyrokiem z 4 grudnia 2019 r., I CSK 506/18, uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy wskazał, że - jak wynika z ustaleń dokonanych przez Sąd pierwszej instancji i potwierdzonych przez Sąd Apelacyjny - zostało wykazane spełnienie przez powódkę przesłanek potrzebnych do zrealizowania przez nią prawa do wyodrębnienia opisanego w wyrokach lokalu mieszkalnego, zajmowanego wcześniej wraz z matką, a po jej śmierci przez nią samą i do nabycia własności tego lokalu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, na warunkach finansowych określonych w przepisach obowiązujących w chwili wyrażenia woli nabycia lokalu. W sprawie zostało także wyjaśnione, że przepisy odnoszące się do lokali mieszkalnych podlegających ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, nie stanowią przeszkody do wykonania uprawnień wskazywanych przez powódkę. Sąd Najwyższy podkreślił, że w okolicznościach sprawy matka powódki, po złożeniu jej propozycji wykupienia mieszkania dotąd przez nią wynajmowanego, odpowiedziała pozytywnie, składając odpowiedni wniosek, przyjęty zgodnie z ówczesnymi przepisami ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP i wpłacając wymaganą pierwotnie zaliczkę na poczet ceny. Jak wynika z ustaleń, tylko śmierć matki powódki przeszkodziła w zakończeniu procedury prowadzącej do stania się przez nią właścicielką zajmowanego lokalu mieszkalnego, po czym, spadkobierczynią powstałej ekspektatywy prawa została powódka w wyniku dziedziczenia, a następnie działu spadku.

Sąd Najwyższy wskazał, że - w świetle poczynionych ustaleń - powódka ma dwa uprawnienia, pozostające w zbiegu, a nie w stanie konfliktu lub wzajemnego wykluczenia. Mogłoby być inaczej, gdyby któreś z tych uprawnień należało do więcej niż jednej osoby, albo uprawnienia te krzyżowałyby się. W ocenie Sądu Najwyższego powódka ma możliwość dokonania wyboru, które z praw chce realizować. Jeżeli wybrałaby wstąpienie w prawa dotychczasowego najemcy lokalu mieszkalnego, stałaby się podmiotem umowy najmu i chcąc w przyszłości lokal ten, za zgodą właściciela, nabyć na własność po wyodrębnieniu, wykonywałaby już własne prawo na warunkach ustalonych na daną chwilę. Jeżeli wybór dotyczyłby zrealizowania praw spadkowych wynikających z działu spadku, a tak można rozumieć czynności podejmowane przez powódkę, to do czasu stania się właścicielką powódka ma wystarczający tytuł prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego, o który chodzi w sprawie. Sąd Najwyższy wskazał, że przy powtórным rozpoznaniu sprawy przez Sąd Apelacyjny należy sprecyzować sposób realizacji uprawnień powódki oraz warunki prawne ewentualnej umowy odpowiadającej roszczeniu powódki.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, wyrokiem z 23 listopada 2021 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że w punkcie 1 a) zobowiązał A. w W. do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

- „A. w W. ustanawia na rzecz A.O. odrębną własność lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku wielomieszkalnym położonym w W., dzielnicy [...] przy ul. [...] m. [...] na IV piętrze o powierzchni 123,02 m², składającego się z pięciu pokoi, kuchni, łazienki dwóch ubikacji, trzech przedpokoi, dwóch pokoi oraz piwnicy o powierzchni 9,09 m² wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym 13211/1029354”;

- „A. sprzedaje A.O. lokal mieszkalny znajdujący się w budynku wielomieszkalnym położonym w W., dzielnicy [...] przy ul. [...] na IV piętrze o powierzchni 123,02 m², składający się z pięciu pokoi, kuchni, łazienki dwóch ubikacji, trzech przedpokoi, dwóch pokoi oraz piwnicy o powierzchni 9,09 m² wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym 13211/1029354 wraz z udziałem w prawie własności w wysokości 13211/1029354 w nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem [...], dla której prowadzona jest

księga wieczysta [...] za cenę 640 000 (sześćset czterdzieści tysięcy) złotych”, oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt 1 b); orzekł o kosztach postępowania w pierwszej instancji (punkt 1 c); oddalił apelację w pozostałym zakresie (punkt 2), a także orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego (punkt 3).

Sąd Apelacyjny wyjaśnił, że zgodnie z art. 398²⁰ zd. 1 k.p.c., sąd, któremu sprawa została przekazana, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Pismem z 18 maja 2020 r. powódka dokonała wyboru realizacji praw spadkowych wynikających z działu spadku i sprecyzowała żądanie pozwu. Uwzględniając stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z 4 grudnia 2019 r., Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji, uwzględniając roszczenie powódki.

Pozwany wniósł skargę kasacyjną, w której zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w części zmieniającej orzeczenie Sądu pierwszej instancji (punkt 1 a) oraz rozstrzygającej o kosztach procesu (punkt 1 c i punkt 3). Zarzucił naruszenie: art. 64 w zw. z art. 73 § 2 w zw. z art. 1037 § 2 oraz art. 158 k.c.; a także art. 386 § 4 w zw. z art. 195 § 1 i 2 k.p.c., art. 72 § 1 pkt 1 i § 2 i art. 73 § 2 k.p.c., art. 386 § 4 w zw. z art. 72 § 2 i art. 73 § 2 k.p.c. oraz art. 195 k.p.c. Skarżący wniósł o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa oraz orzeczenie o zwrocie na rzecz pozwanego kosztów postępowania za wszystkie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu drugiej instancji oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Powódka wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługuje na uwzględnienie.

Nie ma racji skarżący zarzucając naruszenie art. 64 w zw. z art. 73 § 2 w zw. z art. 1037 § 2 oraz art. 158 k.c., skutkujące ustaleniem, że na skutek umowy

pisemnej działu spadku ekspektatywa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego przeszła na wyłączną własność powódki, podczas gdy - zdaniem pozwanego - umowa ta, z uwagi na niezachowanie formy aktu notarialnego, jest bezwzględnie nieważna.

Ocena powyższego zarzutu wymaga rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego dotyczącego formy wymaganej dla czynności prawnej działu spadku, którego przedmiotem jest ekspektatywa prawa własności nieruchomości, a w szczególności udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy ważność tej czynności wymaga zachowania formy aktu notarialnego.

Zgodnie z art. 1037 § 2 k.c., jeżeli do spadku należy nieruchomość, umowa o dział spadku powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Sformułowanie powołanego przepisu może wydawać się niejasne o tyle, że odnosi się on wprost jedynie do sytuacji, gdy w skład spadku wchodzi nieruchomość (tj. prawo własności, użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu). Natomiast z jego brzmienia nie wynika, aby dotyczył on również sytuacji, kiedy w skład spadku wchodzi ekspektatywa prawa własności (a więc prawo, którego przedmiotem jest nieruchomość), a w szczególności ekspektatywa odrębnej własności lokalu. Przy tym, w piśmiennictwie wskazuje się, że stosując dyrektywę wykładni powołującą się na racjonalność prawodawcy, należy szukać takiego rozumienia art. 1037 § 2 i 3 k.c., które wykluczy ujmowanie tych przepisów jako *superfluum*. Należy zatem przyjąć, że przepisy te są jedynie egzemplifikacją reguły szerszej, wedle której ilekroć ustawa zastrzega formę pod rygorem nieważności dla przeniesienia danego prawa majątkowego, dział obejmujący powyższe prawo powinien być zawarty przy zastosowaniu zastrzeżonej dla takiej czynności formy. Tym samym dział spadku, którego przedmiotem jest np. użytkowanie wieczyste, udział w spółce z o.o. lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, powinien być *ad solemnitatem* dokonany w formach przewidzianych odpowiednio w art. 237 k.c., art. 180 § 1 k.s.h. oraz art. 172 ust. 4 u.s.m. (zob. G. Karaszewski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. II, red. M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, Warszawa 2024, art. 1037). Pogląd ten należy uznać za słuszny, co oznacza, że wymaganie zachowania formy szczególnej dla dokonania określonego rodzaju czynności prawnej, powinno wynikać z ustawy.

W ocenie Sądu Najwyższego, nie istnieje przepis ustawy, który przewidywałby uniwersalny wymóg przewidujący, aby umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Przepisem takim nie jest art. 19 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: u.s.m.), który stanowi, że z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu (art. 18 ust. 1 ustawy) powstaje ekspektatywa własności, która jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego (art. 19 ust. 3 ustawy). Z powołanego przepisu wynika jednoznacznie, że wymóg formy aktu notarialnego dotyczy jedynie umowy zbycia ekspektatywy własności, a więc *a contrario*, nie odnosi się on do umowy o dział spadku obejmującej taką ekspektatywę.

Uzupełniając wskazać należy, że trafnie wyjaśnił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 13 maja 2015 r., II FSK 929/13, że ekspektatywa nie stanowi jeszcze prawa odrębnej własności lokalu, lecz jest dopiero koniecznym, pierwszym etapem uzyskania tego prawa. Prawo odrębnej własności lokalu powstaje dopiero w terminie określonym w art. 21 ust. 1 u.s.m., w trybie i na zasadach wynikających m.in. z art. 7 i nast. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Czynność nabycia ekspektatywy jest bardzo podobna do nabycia nieruchomości, z tym, że nabywając nieruchomość nabywamy pełne prawo własności do nieruchomości, natomiast w przypadku nabycia ekspektatywy nabywamy roszczenie prawa, a nie pełne prawo.

Przepisem takim nie jest również art. 158 k.c., z którego wynika, że umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości (zobowiązanie powinno być w akcie wymienione). Charakter umowy o dział spadku jest bowiem szczególny, gdyż jej przedmiotem nie jest wyłącznie przeniesienie własności wchodzącej w skład spadku nieruchomości, lecz przede wszystkim kompleksowe rozliczenie

spadkobierców, prowadzące – co do zasady - do ustania wspólności majątku spadkowego.

Wobec braku przepisu szczególnego, który przewidywałby wymóg zawarcia umowy zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu w formie szczególnej (w tym: w formie aktu notarialnego), do przedmiotowej umowy o dział spadku miała zastosowania zasada ogólna przewidziana w art. 78 § 1 k.c. Zgodnie z powołanym artykułem, do zachowania pisemnej formy czynności prawnej wystarcza złożenie własnoręcznego podpisu na dokumencie obejmującym treść oświadczenia woli. Oznacza to, że zawarta 30 października 2014 r. pomiędzy spadkobiercami zmarłej H.B. umowa o dział spadku umowa o dział spadku, sporządzona w formie pisemnej, była ważna. Na jej podstawie wyłącznie powódce przysługuje ekspektatywa odrębnej własności przedmiotowego lokalu.

W konsekwencji, niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 386 § 4 w zw. z art. 195 § 1 i 2 k.p.c., art. 72 § 1 pkt 1 i § 2 i art. 73 § 2 k.p.c., art. 386 § 4 w zw. z art. 72 § 2 i art. 73 § 2 k.p.c. oraz art. 195 k.p.c. przez wydanie orzeczenia merytorycznego uwzględniającego powództwo w zaskarżonej części, pomimo zachodzącego w sprawie współuczestnictwa koniecznego pomiędzy A.O. i K.B. Skoro bowiem wyłącznie powódce przysługuje ekspektatywa odrębnej własności przedmiotowego lokalu, między nią i jej bratem nie zachodziło w niniejszym procesie współuczestnictwo konieczne.

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

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. w zw. art. 398²¹ k.p.c. oraz § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 1964, ze zm.).

ag]

[r.g.]