



Sygn. akt II CSKP 428/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jacek Widło

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z powództwa P. G.
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta Sopotu, B. R. i M. R.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli ewentualnie o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 25 listopada 2022 r.,
skargi kasacyjnej pozwanych B. R. i M. R.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku
z dnia 17 września 2019 r., sygn. akt I ACa 771/18,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z 23 marca 2018 r. zobowiązał pozwanego Skarb Państwa - Prezydenta Miasta Sopotu do przeniesienia na rzecz powoda, zgodnie z jego żądaniem i do jego majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską z A. G., udziału 1/83 w prawie własności lokalu

niemieszkalnego - hali garażowej wielostanowiskowej położonej w G. przy ulicy [...] [...] i [...]1, wraz z udziałem w częściach nieruchomości wspólnej oraz zobowiązał pozwanych B. R. i M. R. do przeniesienia, zgodnie z żądaniem powoda i do jego majątku wspólnego małżeńskiego, prawa własności lokalu mieszkalnego nr [...] /30 o powierzchni 71,96 m² wraz z komórką lokatorską numer [...] o powierzchni 5,86 m², położonego w G. przy ulicy [...] [...] i [...]1 wraz z udziałem w częściach nieruchomości wspólnej.

Wyrokiem z 17 września 2019 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku zmienił wyrok Sądu Okręgowego tylko w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach i oddalił apelacje pozwanych w pozostałej części.

Sąd drugiej instancji ustalił m.in., że powód prowadzi wraz z żoną A. G. działalność gospodarczą pod nazwą Firma P. z siedzibą w G.. W małżeństwie powoda obowiązuje ustrój wspólności ustawowej.

„D.” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. została powołana w celu realizacji inwestycji - budowy osiedla mieszkaniowego przy ulicy [...] w G..

W dniu 7 września 2001 r. powód i jego żona A. G. w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarli ze spółką „D.” umowę o prace projektowe oraz zobowiązali się ponadto do pełnienia nadzoru autorskiego w czasie prowadzenia prac budowlanych.

Dystrybucja lokali była prowadzona przez B. spółkę z o.o. w S..

Sprzedaż mieszkań napotykała trudności, spółka „D.” zaczęła mieć problemy finansowe, w rezultacie czego zalegała wobec powoda z zapłatą wynagrodzenia za wykonane prace projektowe. Celem zabezpieczenia roszczeń powoda spółka wręczyła weksel gwarancyjny *in blanco*, ponadto strony uzgodniły, że dopuszczalna będzie zapłata wynagrodzenia za wykonane prace przez przeniesienie na rzecz powoda do jego majątku wspólnego prawa własności jednego z budowanych lokali mieszkalnych o wartości odpowiadającej wysokości zaległego wynagrodzenia. Mimo tych uzgodnień, spółka sprzedawała bez wiedzy i zgody powoda lokale mieszkalne zagwarantowane mu w umowie przedwstępnej i w sporządzonych do niej aneksach. Postanowiono także, że w przypadku zwłoki spółki w wydaniu lokalu,

kupujący może żądać odpowiedniego obniżenia ceny nabycia. Przyjęto, że cena może być płaćta przez potrącenie wzajemnych wierzytelności pomiędzy stronami, a w przypadku, gdy cena nabycia lokalu stanowić będzie większą kwotę, niż kwota wierzytelności kupującego wobec spółki, kupujący zobowiązuje się dopłacić różnicę w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

W dniu 12 stycznia 2005 r. wpisano w dziale III Księgi wieczystej Kw nr [...] i Kw nr [...]1 Sądu Rejonowego w G. na rzecz powoda i jego żony A. G. roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego [...]3 do 30 czerwca 2005 r., na podstawie umowy przedwstępnej z 19 marca 2004 r. oraz aneksu z 4 października 2004 r.

Pismem z 26 kwietnia 2006 r. powód wezwał spółkę „D.” do zawarcia notarialnej umowy przenoszącej na jego rzecz prawo własności lokalu mieszkalnego opisanego w akcie notarialnym z 21 października 2005 r. wraz z komórką lokatorską oraz miejscem parkingowym w hali garażowej oraz wystąpił do spółki o wydanie mu tego mieszkania. W odpowiedzi spółka poinformowała go, że dysponuje już pozwoleniem na użytkowanie Osiedla D., jednak aby mogła ustanawiać odrębną własność lokali musi uzyskać jeszcze zaświadczenie o ich samodzielności. W związku z tym planuje zawieranie umów przenoszących własność lokali w pierwszej połowie czerwca 2006 r., o czym powód zostanie poinformowany z wyprzedzeniem.

Na wniosek powoda i jego żony zostało wszczęte przeciwko spółce „D.” postępowanie egzekucyjne, które ostatecznie zostało umorzone wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji. Zdeponowana bowiem przez spółkę na rachunku depozytowym Sądu Rejonowego w S. kwota 325 000 zł została rozdysponowana przez komornika na rzecz innych wierzycieli, w tym na rzecz Urzędu Skarbowego w S.. W podziale tych środków nie uwzględniono powoda, ani zasądzonej na jego rzecz wierzytelności prawomocnym nakazem zapłaty z 5 stycznia 2007 r.

Aktem notarialnym z 10 listopada 2006 r. spółka „D.” oraz pozwani B. i M. małżonkowie R. ustanowili odrębną własność lokalu mieszkalnego Nr [...]30 (oznaczonego na planie realizacyjnym numerem [...]1) wraz z komórką lokatorską i

udziałem wynoszącym 9.327/1.000.000 części we współwłasności części wspólnych budynku i w prawie własności działki nr [...]. Jednocześnie spółka sprzedała małżonkom R. przedmiotowy lokal mieszkalny wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę 369 500 zł brutto, a małżonkowie R. lokal ten nabyli do majątku objętego wspólnością ustawową na potrzeby prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej.

Notariusz poinformowała strony aktu notarialnego z 10 listopada 2006 r., że w działach trzecich ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, na której posadowiony jest budynek z mieszkaniem nabytym przez małżonków R., wpisane jest roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego [...]3 znajdującego się na pierwszym piętrze budynku do 30 czerwca 2005 r. za cenę 302100 zł na rzecz powoda i A. G..

W dniu 23 lutego 2007 r. do księgi wieczystej Kw nr [...]2, prowadzonej dla lokalu mieszkalnego nabytego przez pozwanych, przeniesiono do współobciążenia z Kw nr [...]3 i Kw nr [...] roszczenie powoda dotyczące lokalu [...]2 o powierzchni 65,74 m² wraz z miejscem parkingowym w hali garażowej oraz komórką lokatorską. W następstwie tego wpisano w księdze wieczystej dla lokalu zakupionego przez pozwanych małżonków R. roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży lokalu [...]2 na pierwszym piętrze w budynku F o powierzchni 65,74 m² wraz z jednym miejscem parkingowym w hali garażowej budynku F oraz komórką lokatorską w tym budynku i z przynależnymi prawami, w szczególności z proporcjonalnym udziałem w nieruchomości za cenę i na warunkach określonych w umowie z 21 października 2005 r. na rzecz powoda oraz A. G..

Lokal mieszkalny nabyty przez pozwanych na podstawie umowy z 10 listopada 2006 r. (Nr [...]30), jest tym samym lokalem, który spółka „D.” zobowiązała się sprzedać powodowi w związku z zawarciem umowy przedwstępnej z 19 marca 2004 r. zmienionej aneksem „Zmiana przedwstępnej umowy sprzedaży z 21 października 2005 r.” W akcie notarialnym z 21 października 2005 r. lokal ten został oznaczony jako lokal [...]2 w budynku F o powierzchni 65,74 m².

Prawomocnym postanowieniem z 31 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy w G. oddalił wniosek B. R. i M. R. o wykreślenie z działu III księgi wieczystej Kw nr [...]4

prowadzonej dla lokalu mieszkalnego nr [...]30 (poprzednio Nr [...]1), wpisanego na rzecz powoda i jego żony A. G., roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży lokalu [...]2 o powierzchni 65,74 m² wraz z jednym miejscem parkingowym w hali garażowej w budynku F oraz komórką lokatorską w tym budynku i przynależnymi prawami, w szczególności z proporcjonalnym udziałem w nieruchomości za cenę i na warunkach określonych w akcie notarialnym z 21 października 2005 r.

W dniu 21 lutego 2008 r. spółka „D.” złożyła przed notariuszem E. O. oświadczenie, w którym stwierdziła, że odstępuje od zawartej z powodem umowy przedwstępnej z 19 marca 2004 r., zmienionej aneksami z 4 października 2004 r. i z 21 października 2005 r. wobec tego, że na podstawie art. 365 § 1 k.c. dokonała wyboru, iż rozliczenie małżonków G. za wykonane prace projektowe nastąpi przez zapłatę odpowiedniej kwoty pieniężnej. W celu zatem wykonania tego zobowiązania pozwana wpłaciła do depozytu sądowego kwotę 325 000 zł, stanowiącą równowartość wierzytelności powoda.

Postanowieniem z 28 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku orzekł o rozwiązaniu spółki „D.”.

Sąd Apelacyjny wskazał, że postanowieniem z 19 marca 2007 r. wydanym na posiedzeniu niejawnym, Sąd Okręgowy wezwał pozwanych B. i M. R.. Pozwani odebrali wyżej wspomniane postanowienie i czynnie uczestniczyli w procesie, jako strona. Zatem pomimo wydania postanowienia o dopoznaniu na posiedzeniu niejawnym, zamiast na rozprawie, takie uchybienie procesowe nie ma wpływu na rozstrzygnięcie i wbrew sugestiom skarżących, nie prowadzi do nieważności postępowania (art. 379 pkt 5 k.p.c.). Pozwani mieli możliwości zajęcia stanowiska w sprawie, wysłuchania oraz zgłoszenia wniosków dowodowych z czego korzystali w trakcie całego procesu.

Zdaniem Sądu drugiej instancji nie mają racji skarżący wskazując na wygaśnięcie wszelkich roszczeń w stosunku do spółki „D.”, w związku z wykreśleniem tej spółki z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i utraty przez nią bytu prawnego. Nie dochodzi do wygaśnięcia wierzytelności, której dłużnikiem osobistym jest osoba prawna z chwilą wykreślenia dłużnika z rejestru, jeżeli charakter tej wierzytelności jest tego rodzaju, że możliwe jest jej zaspokojenie

z substratu majątkowego pozostałego po osobie prawnej, np. w razie zabezpieczeń tej wierzytelności na przedmiotach majątkowych osób trzecich. Z chwilą powstania określonej wierzytelności, z perspektywy wierzyciela istotne jest, czy istnieje substrat majątkowy, z którego może być wierzytelność zaspokojona oraz podmiot - chociażby osoba trzecia niebędąca dłużnikiem osobistym - wobec którego może być skierowane roszczenie wierzyciela. Możliwość zaspokojenia wierzytelności z przedmiotów majątkowych pozostałych po osobie prawnej albo z zabezpieczeń na przedmiotach majątkowych osób trzecich wyłącza możliwość przyjęcia, aby w takim przypadku dochodziło do następczej niemożliwości świadczenia (art. 475 k.c.). Zatem utrata bytu prawnego osoby prawnej nie niweczy ani nie modyfikuje dotychczasowej treści stosunku zobowiązaniowego, lecz prowadzi do swego rodzaju konserwacji dotychczasowej jego treści i niemożności skutecznego dochodzenia roszczeń przeciwko nieistniejącemu dłużnikowi oraz niemożności wykonywania uprawnień prawokształtujących wynikających z wierzytelności w stosunku do takiego dłużnika.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że roszczenie powoda ujawnione w księdze wieczystej na podstawie art. 17 u.k.w.h. może być dochodzone od każdorazowego właściciela. Zgodnie z tym przepisem, przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia. Ujawnienie prawa osobistego lub roszczenia w księdze wieczystej nie prowadzi do zmiany treści stosunku względnego między uprawnionym a zobowiązanym. Gdy dochodzi do zbycia nieruchomości, nabywca nie przejmuje - ze skutkiem zwalniającym - długu stanowiącego korelat prawa osobistego lub roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej (art. 519 k.c. nie ma zastosowania). Nabywca staje się jedynie współodpowiedzialny za wykonanie uprawnienia. Jeżeli zatem cena za nieruchomość, której dotyczy roszczenie powoda nie została zapłacona, to roszczenie o zapłatę ceny przysługuje stronie umowy, a nie podmiotowi, wobec którego powód kieruje żądanie, realizując uprawnienie z art. 17 u.k.w.h. Pomimo wykreślenia z rejestru spółki „D.”, Skarb Państwa nabył mienie po tej spółce na

zasadzie sukcesji uniwersalnej. W związku z tym, jeżeli spółce przysługiwała konkretna wierzytelność z umowy zobowiązującej do przeniesienia własności lokalu, to Skarb Państwa nabywając jej prawa majątkowe (w tym wierzytelności), mógłby je realizować wobec powoda (domagać się zapłaty ceny).

Sąd drugiej instancji, odnosząc się do kwestii prawidłowego zakwalifikowania umowy zawartej przez powoda ze spółką „D.” stwierdził, że bez względu na to, czy roszczenie wynika z umowy przedwstępnej (art. 389 k.c.), czy umowy deweloperskiej (art. 353¹ k.c.), roszczenie powoda jest uzasadnione.

W ocenie Sądu drugiej instancji okoliczność, że notariusz sporządzający umowę pomiędzy pozwanymi a spółką nie sprawdził treści księgi wieczystej na dzień sporządzenia aktu notarialnego z 10 listopada 2006 r. w sytuacji, gdy wzmianka o wniosku powoda została ujawniona na dwa miesiące przed tą datą, nie pozbawia skuteczności ujawnionego roszczenia powoda.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że nieuzasadniony jest zarzut naruszenia art. 17 u.k.w.h. przez nieuwzględnienie ujawnionego w księdze wieczystej treści roszczenia ograniczonego terminem, który w dniu nabycia przez pozwanych lokalu mieszkalnego już upłynął. Określony w umowie termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym lecz terminem spełnienia świadczenia. Jeżeli umowa zobowiązująca spełnia warunki konieczne dla ważności umowy przyrzeczonej, upływ określonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do jej zawarcia, lecz przeciwnie z chwilą nadejścia terminu umowy przyrzeczonej wymagalne staje się roszczenie osoby uprawnionej o zawarcie umowy przyrzeczonej. Ponadto należy zaznaczyć, że z przedmiotowej umowy jasno wynika, iż zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić dopiero po wyodrębnieniu lokali, a w zapisie umowy spółka zobowiązywała się do podjęcia w tym zakresie niezbędnych czynności. Nie może być zatem żadnych wątpliwości, że zgodnie z intencją stron, przyrzeczona sprzedaż miała dotyczyć wyodrębnionego zgodnie z umową lokalu. Dopiero więc taka czynności aktualizowała roszczenie powoda.

Zdaniem Sądu drugiej instancji zakwalifikowanie umowy zawartej przez powoda ze spółką „D.” jako umowy deweloperskiej, czyni zarzut przedawnienia

nieskutecznym, natomiast nawet uznanie tej umowy za przedwstępną nie uzasadnia tego zarzutu.

Powyższe orzeczenie zaskarżyli skargą kasacyjną pozwani B. i M. R., zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 379 pkt 5 w zw. z art. 198 § 1 oraz w zw. z art. 194 § 1 i art. 148 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że nie zachodzi w niniejszej sprawie nieważność postępowania, w sytuacji gdy na skutek wydania postanowienia o dopozwaniu poza rozprawą skarżący nigdy nie uzyskali formalnie statusu strony pozwanej, w konsekwencji czego nie mieli oni możliwości obrony swoich praw;
2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 380 w zw. z art. 328 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c. przez nieokreślenie w uzasadnieniu wyroku skutków, będących następstwem wadliwości postanowienia o dopozwaniu;
3. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 386 § 3 w zw. z art. 380 k.p.c. przez niezastosowanie tego przepisu, będące następstwem zaniechania określenia wpływu jaki miało dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy dopozwanie skarżących poza rozprawą;
4. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., przez zaniechanie wskazania w uzasadnieniu wyroku w jakiej dacie stało się wymagalne roszczenie powoda o wydanie lokalu pomimo przyjęcia, że na skutek zwłoki spółki „D.” w wydaniu lokalu powodowi jest on zwolniony na podstawie § 13 umowy z obowiązku zapłaty ceny;
5. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 25e ust. 2 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 o Krajowym Rejestrze Sądowym (dalej: „k.r.s.”) przez przyjęcie, że Skarb Państwa jest na podstawie tego przepisu następcą prawnym pod tytułem ogólnym wykreślonej z rejestru spółki „D.” i wstąpił w jej prawa i obowiązki w ramach umowy przedwstępnej z 19 marca 2004 r. zawartej przez powoda ze wskazaną spółką, w sytuacji gdy przepis ten jedynie umożliwia zaspokojenie długów wykreślonego z rejestru podmiotu z nabytego po nim przez Skarb Państwa mienia;

6. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 353 § 1 k.c. w zw. art. 25e ust. 2 k.r.s. przez przyjęcie, że zobowiązanie w ramach umowy przedwstępnej z 19 marca 2004 r. zawartej przez powoda ze spółką „D.” nie wygasło wskutek utraty bytu prawnego przez wskazaną spółkę i może być kontynuowane na bliżej nieokreślonych przez Sąd zasadach podmiotowych;

7. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 536 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że cena sprzedaży została określona przez podanie podstaw do jej ustalenia, w sytuacji gdy cena oznaczona w § 6 umowy jest stała i wynosi 325 618 zł, a § 13 nie określa podstaw do jej ustalenia, lecz wyposaża powoda w oddzielne roszczenie, oparte na art. 483 § 1 k.c., co może prowadzić do zmniejszenia ceny po wykazaniu, że spełnione są ku temu przesłanki, lecz nie do wyeliminowania całkowicie tego obowiązku, albowiem przyrzeczona umowa przestaje być wówczas umową sprzedaży;

8. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 535 w zw. z art. 58 § 1 k.c. przez ich niezastosowanie i pominięcie, że w ramach umowy przedwstępnej z 19 marca 2004 r. strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży i nierozważenie ważności zapisu § 13 umowy w brzmieniu określonym aneksem z 21 października 2005 r., eliminującego zdaniem Sądu Apelacyjnego obowiązek zapłaty ceny przez powoda, przez pryzmat *essentialia negotii* umowy sprzedaży, do których zalicza się obowiązek zapłaty ceny;

9. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 455 k.c. w zw. z § 9 umowy (w brzmieniu określonym aneksem z 21 października 2005 r.) przez ich niezastosowanie i przyjęcie, że skarżący, względnie nieistniejąca spółka „D.”, pozostają w zwłoce z wydaniem lokalu powodowi w wykonaniu umowy przedwstępnej z 19 marca 2004 r. bez wskazania w jakiej dacie roszczenie powoda o wydanie lokalu stało się wymagalne, a w konsekwencji błędne przyjęcie, że na skutek zwłoki w wydaniu lokalu powodowi nie jest on w ogóle zobowiązany do zapłaty ceny komukolwiek w świetle § 13 umowy;

10. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. przez zobowiązanie skarżących w wyroku do nieodpłatnego przeniesienia na powoda

lokalu, w sytuacji gdy strony umowy przedwstępnej z 19 marca 2004 r. zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży.

We wnioskach skarżący domagali się uchylenia zaskarżonego wyroku w punktach: II litera b, III, V oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego w punktach: II i V i umorzenia postępowania względem B. i M. małżonków R.; ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku w punktach: II litera b, III, V i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Gdańsku oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego; ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku Sądu drugiej instancji w punktach: II litera b, III, V oraz orzeczenia co do istoty sprawy przez zmianę wyroku Sądu Okręgowego w punktach: II i V i oddalenia powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się nieuzasadniona.

Postanowienie o dopozwaniu, w okresie sprzed wejścia w życie nowelizacji zawartej w ustawie z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 1469), powinno być wydane na rozprawie. W przypadku, gdy zapadło ono na posiedzeniu niejawnym, można rozważać czy dopozwana strona nie została pozbawiona możliwości obrony swych praw. Jednakże w takiej sytuacji, jak trafnie ujął to *Sąd ad quem*, gdy pozwani uczestniczyli w postępowaniu, można jedynie mówić o uchybieniu formalnym, które nie tylko nie prowadziło do nieważności postępowania, ale trudno nawet uznać, aby miało jakikolwiek wpływ na treść zapadłego orzeczenia. Na marginesie należy zauważyć, że ugruntowane jest stanowisko, iż przedmiotem kontroli Sądu Najwyższego w ramach skargi kasacyjnej jest postępowanie przed sądem drugiej instancji. Zatem zarzuty procesowe muszą dotyczyć uchybień procesowych tego sądu. Możliwość powoływania w ramach tych zarzutów naruszeń przepisów postępowania przed sądem pierwszej instancji uwarunkowana jest ich powiązaniem ze wskazaniem naruszenia odpowiedniego przepisu postępowania odwoławczego. Dotyczy to również badania nieważności postępowania, która jeśli występuje przed sądem pierwszej instancji, to zarzut skargi kasacyjnej musi być powiązany z naruszeniem art. 386 § 2 lub 3 k.p.c. (zob. M. Manowska w:

A. Adamczuk, P. Pruś, M. Radwan, M. Sieńko, E. Stefańska, M. Manowska, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany. Tom I. Art. 1-477(16)*, LEX/el. 2022, teza 5 do art. 398³). Nie powinno być zatem sporne, że poza przywołaniem odpowiednich przepisów, popełnione uchybienia formalne przed sądem pierwszej instancji muszą przeniknąć do postępowania drugoinstancyjnego. W niniejszej sprawie, jak wykazano powyżej, ewentualne pozbawienie dopozwanych możliwości obrony ich praw ustało już przed Sądem *a quo*, wobec czego tym bardziej nie ma ono miejsca w postępowaniu odwoławczym. W rezultacie zarzuty zawarte w punktach: od 1 do 3 petitum skargi kasacyjnej okazały się nieuzasadnione.

W istocie Sąd Apelacyjny nie wskazał ściśle daty wymagalności roszczenia powoda o wydanie lokalu, jednakże nie było takiej potrzeby i to z dwóch przyczyn. Po pierwsze, na stronie 26 uzasadnienia Sąd *ad quem* wskazał na różnorodne terminy z 2006 r., które potwierdzają wymagalność roszczenia powoda. Po drugie zaś, skarżący pominęli – na co trafnie zwracał uwagę Sąd Apelacyjny – że zgodnie z art. 17 u.k.w.h. stali się oni współodpowiedzialnymi za wykonanie zobowiązania, co nie oznacza, że uzyskali w ten sposób roszczenie wobec powoda o zapłatę ceny. Innymi słowy, ponieśli oni konsekwencje ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia powoda. W tym stanie rzeczy, wyrok uwzględniający powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, obejmował tylko jedno z oświadczeń, a więc to, którego źródłem był art. 17 u.k.w.h.

Wbrew twierdzeniom skarżących, ujawnienie roszczenia powoda w księdze wieczystej wywołuje dalsze konsekwencje, a mianowicie bez znaczenia jest okoliczność, że spółka „D.” utraciła byt prawny. Współodpowiedzialnymi bowiem za wykonanie zobowiązania względem powoda, są nabywcy nieruchomości, a więc pozwani. Nabywając przedmiotową nieruchomość z ujawnionym roszczeniem powoda, pozwani przyjęli na siebie ryzyko spełnienia świadczenia. Od razu należy podkreślić, że odwoływanie się przez nich do instytucji następstwa prawnego Skarbu Państwa, *a priori* było nieuzasadnione, ponieważ Skarb Państwa nie wniósł skargi kasacyjnej, a po stronie pozwanych brak był *gravamen*. Z uwagi jednak na to, że pozwani z następstwa tego bądź jego braku – niesłusznie, gdyż *de facto* bez żadnego związku – wywodzili skutek wpływający na ich sytuację prawną, zarzut ten

podlegał ocenie. Ponownie zatem wymaga podkreślenia, że żądania powoda kierowane odrębnie wobec Skarbu Państwa i wobec skarżących, poza związkiem faktycznym, w tym znaczeniu, iż dotyczącym tej samej nieruchomości wspólnej, nie pozostają w jakiegokolwiek relacji prawnej.

Reasumując, zarzuty zawarte w punktach: od 4 do 10 petitum skargi kasacyjnej również okazały się chybione.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., oddalił skargę kasacyjną.

(r.g.)

[ms]