



Sygn. akt V CSK 140/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący,
sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Józef Frąckowiak

w sprawie z powództwa A. Ł.

przeciwko A. W. B. i M. W.

jako następcy prawnemu C. W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 11 lipca 2019 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 31 lipca 2012 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od skarżących solidarnie
na rzecz powódki 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem
zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Po ponownym rozpoznaniu sprawy na skutek uchylenia poprzednio wydanego w sprawie wyroku, Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 31 lipca 2012 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w W. z dnia 26 września 2007 r. i zobowiązał pozwanych A. W. B. i C. W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu przez nich na rzecz powódki A. Ł. odrębnej własności bliżej określonego w wyroku lokalu mieszkalnego wraz z udziałem 0,0319 w prawie własności działki oraz we wspólnych częściach budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, za cenę 166 400 zł, która już została uprzednio uiszczona na rzecz C. W. i spadkodawczyni pozwanej A. W. B.

Z ustaleń wynika, że w dniu 9 maja 2005 r. powódka zawarła z C. W. , którego następcą prawnym jest M. W., oraz z A. W. , której następczynią jest A. W. B. , umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej, za cenę 166 400 zł. Budynek, w którym znajdował się lokal, został wybudowany, jednak nie doszło do wykonania umowy, ponieważ nie wyodrębniono wszystkich lokali, co nie pozwalało na określenie istotnego elementu umowy przyrzeczonej, to jest wielkości udziału w prawie własności działki i w częściach wspólnych budynku. Z tej przyczyny Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo, a Sąd Apelacyjny, rozpoznając po raz pierwszy apelację powódki, apelację tę oddalił.

Wyrok ten został zaskarżony przez powódkę skargą kasacyjną, uwzględnioną przez Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 8 kwietnia 2009 r. Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że powódka jest uczestniczką postępowania o zezwolenie na dokończenie budowy lokali przez innego wykonawcę, toczącego się przed Sądem Rejonowym w W. Postępowanie to może się zakończyć orzeczeniem umożliwiającym dokończenie budowy lokali, co pozwoli na usunięcie stwierdzonej przez sądy powszechne przeszkody uniemożliwiającej ustalenie udziału powódki w nieruchomości wspólnej.

Sąd Apelacyjny, rozpoznając sprawę po raz drugi, zawiesił postępowanie do czasu ukończenia postępowania o zezwolenie na dokończenie budowy lokali.

Postępowanie to zakończyło się udzieleniem stosownego zezwolenia, na podstawie którego powódka, podobnie jak pozostali nabywcy lokali będący w tej samej sytuacji, dokończyła budowę przyrzeczonego jej lokalu. Na podstawie opinii biegłego ustalony został udział powódki w nieruchomości wspólnej. Prezydent Miasta W. zaświadczeniem z dnia 31 sierpnia 2009 r. stwierdził samodzielność przedmiotowego lokalu. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta W. w dniu 18 października 2010 r. wydał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego siedmiokondygnacyjnego wraz z garażem podziemnym i przyłączami infrastruktury technicznej. Decyzja ta stała się ostateczna. W tej sytuacji ustały, zdaniem Sądu Apelacyjnego, przeszkody do uwzględnienia powództwa na podstawie art. 64 k.c. i art. 7 ustawy o własności lokali, wobec czego wyrok oddalający powództwo został zmieniony.

Wyrok Sądu Apelacyjnego pozwani C. W. i A. W. B. zaskarżyli skargą kasacyjną opartą na podstawie naruszenia prawa materialnego, zarzucając naruszenie art. 9 ust. 2 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy o własności lokali przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie wobec przyjęcia, że do umowy zobowiązującej zawartej przez powódkę mają zastosowanie te przepisy, podczas gdy na pozwaną A. W. , będącą współwłaścicielką gruntu, nie przeszły prawa i obowiązki wynikające z pozwolenia na budowę, wydanego na rzecz jej matki A. W. . Zarzucili też naruszenie art. 748 w związku z art. 750 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie wobec nieuwzględnienia okoliczności, że umowa deweloperska jest umową o świadczenie usług i stosuje się do niej odpowiednio przepisy o zleceniu, zaś z art. 748 k.c. wynika, że zlecenie wygasa w przypadku śmierci zleceniobiorcy. W konkluzji wniesli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, względnie o jego zmianę i zawieszenie postępowania, ewentualnie o oddalenie powództwa.

Postępowanie wywołane wniesieniem skargi było przez kilka lat zawieszone wobec śmierci pozwanego C. W. i podjęte z udziałem jego spadkobiercy M. W..

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Przede wszystkim należy przypomnieć, że zgodnie z art. 398¹³ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw, w granicach zaskarżenia biorąc pod uwagę z urzędu jedynie nieważność postępowania. Podstawy zaskarżenia wyznaczają konkretne przepisy prawa przytoczone w skardze ze wskazaniem postaci naruszenia. Skarżący w podstawach skargi przytoczyli jako naruszone art. 9 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 737; dalej: u.w.l.), oraz art. 748 i 750 k.c., zarzucając niewłaściwe zastosowanie i błędną ich wykładnię. Niezależnie od tego, że naruszenie konkretnych przepisów w obu tych postaciach może zdarzyć się jedynie wyjątkowo, należy zwrócić uwagę, że Sąd Apelacyjny nie mógł tych przepisów naruszyć, ponieważ ani ich nie stosował, ani nie dokonywał ich wykładni. Podstawą prawną zaskarżonego wyroku były przepisy art. 64 k.c. i art. 7 u.w.l. Naruszenia tych przepisów skarżący nie zarzucili. Możliwość zaś uwzględnienia roszczenia powódki o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli była przedmiotem wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 2009 r., wydanego poprzednio w niniejszej sprawie. Sąd Najwyższy, uchylając wyrok Sądu Apelacyjnego oddalający apelację powódki wskazał jedynie, że uwzględnienie dochodzonego roszczenia wymaga ustalenia stanowiącego prawo związane z wyodrębnioną własnością lokalu udziału powódki – jako właścicielki wyodrębnionej własności lokalu – w nieruchomości wspólnej, oraz, że będzie to możliwe po zakończeniu postępowania o zezwolenie na dokończenie budowy i po wykonaniu czynności umożliwiających uznanie lokalu za samodzielny. Sąd Najwyższy założył zatem możliwość pozytywnego dla powódki rozstrzygnięcia w razie spełnienia powyższych przesłanek. Przesłanki te na datę orzekania przez Sąd Apelacyjny w sprawie zakończonej zaskarżonym w niniejszej sprawie wyrokiem zostały spełnione.

Skarżący, kwestionując w istocie wykładnię przedstawioną w przytoczonym wyroku Sądu Najwyższego, powołali się na nową okoliczność, jaką była śmierć pozwanej A. W. w dniu 28 października 2010 r., w toku ponownego rozpoznania sprawy przez Sąd Apelacyjny. W uzasadnieniu skargi wywodzili, że zmarła A. W. była stroną umowy deweloperskiej, na jej rzecz wydane zostało pozwolenie na budowę. Wobec tego zaś, że prawa wynikające z takiego pozwolenia nie wchodzą

w skład spadku, nie mogły zostać przeniesione na pozwaną spadkobierczynię, a skoro tak, to nie może ona przenieść własności lokalu na rzecz powódki. Pozwolenie na budowę bowiem wygasło z chwilą śmierci A. W., zatem pozwana odziedziczyła tylko udział w nieruchomości, w skład spadku natomiast nie weszły wynikające z pozwolenia na budowę prawa o charakterze administracyjnym, co zostało potwierdzone w toczących się postępowaniach administracyjnych.

Odnosząc się do tych zarzutów, trzeba zwrócić uwagę na następujące kwestie.

Jak wynika z art. 9 ust. 2 u.w.l., do ważności umowy, o której mowa w ust. 1, niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej. Te warunki były spełnione w chwili zawierania umowy. Jeszcze przed śmiercią A. W. zapadło prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w W. z dnia 16 listopada 2009 r., II Ca (...), zezwalające nabywcom lokali, którym przysługiwała ekspektatywa nabycia odrębnej własności lokali, na wykonanie czynności i prac zmierzających do zakończenia budowy domu. W tym zatem zakresie na nabywców, w tym na powódkę, przeszły prawa i obowiązki inwestora. Prace, o których mowa, zostały wykonane, nabywcy, w tym powódka, uzyskali zezwolenie na użytkowanie lokali, a wszystko to nastąpiło, jak wynika z ustaleń, przed śmiercią A.W. Z orzecznictwa sądów administracyjnych wynika, że po zakończeniu inwestycji budowlanej rozstrzyganie o przeniesieniu pozwolenia na budowę jest bezprzedmiotowe (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 14 grudnia 2012 r., sygn. akt II SA/GI 681/12, LEX nr 1399929, także wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 24 maja 2017 r., sygn. akt II SA/Po 182/17, LEX nr 2306746). Wbrew zatem twierdzeniom skarżących, kwestia pozwolenia na budowę i przejścia praw z tego tytułu na inną osobę nie ma zasadniczego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Ubocznie należy wspomnieć, że nawet w razie uznania, że pozwolenie na budowę wygasa w chwili śmierci osoby która je uzyskała, w niniejszej sprawie oznacza to tylko tyle, że przysługiwało ono w dalszym ciągu C. W. , który w zaskarżonym wyroku został

zobowiązany do złożenia oświadczenia woli, a dla drugiej współwłaścicielki, pozwanej A. W. B. kwestia ta była bez znaczenia, skoro po ukończeniu budowy przeniesienie na nią takiego pozwolenia i tak nie mogło nastąpić.

Wyrażane w doktrynie i orzecznictwie poglądy dotyczące przejścia praw wynikających z pozwolenia na budowę w drodze spadkobrania nie są jednolite, formułowane są dwa przeciwne stanowiska. Z jednych wynika, że nie jest to możliwe, bowiem pozwolenie na budowę związane jest ściśle z osobą, na rzecz której zostało wydane, zatem wynikające z niego prawa, jako mające charakter osobisty, nie wchodzą w skład spadku. Inne poglądy głoszą, że prawa określone w pozwoleniu na budowę mają charakter administracyjnorzeczowy i tych praw właśnie dotyczy wyjątek od wyrażonej w art. 30 § 4 k.p.a. zasady, że w prawie publicznym uprawnienia i obowiązki mają charakter osobisty. Przepis ten stanowi, że w sprawach dotyczących praw zbywalnych lub dziedzicznych w razie zbycia prawa lub śmierci strony w toku postępowania na miejsce dotychczasowej strony wstępują jej następcy prawni. Wskazuje się ten właśnie przepis jako niewyłączający możliwości nabycia praw i obowiązków z decyzji o pozwoleniu na budowę (pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych) w drodze dziedziczenia. Różnica stanowisk przejawia się też w orzecznictwie sądów administracyjnych. Przywoływanie poszczególnych orzeczeń nie jest jednak celowe wobec uznania, że po zakończeniu budowy i uzyskaniu zezwolenia na użytkowanie lokali kwestia ta stała się, jak wskazano wyżej, bezprzedmiotowa.

Zarzuty naruszenia art. 748 k.c. w związku z art. 750 k.c., a także nieprzytoczonych w podstawach skargi, lecz przywołanych w jej uzasadnieniu art. 645 oraz 475 k.c. oparte zostały na nieporozumieniu. Niezależnie już od tego, że Sąd Apelacyjny tych przepisów nie stosował, nie można skutecznie podnosić twierdzeń dotyczących braku możliwości wstąpienia pozwanej spadkobierczyni w stosunek zobowiązaniowy, ani obstawiać przy zarzucie niemożliwości świadczenia. Skoro bowiem zaskarżone orzeczenie dotyczyło nabycia praw rzeczowych przez powódkę, to odnosiło się także do pozwanej spadkobierczyni, która udział w nieruchomości odziedziczyła. Sąd Apelacyjny nie kreował nowego stosunku zobowiązaniowego w postaci umowy o dzieło, umowy deweloperskiej, czy umowy o świadczenie usług, do której miałoby się

stosować odpowiednie przepisy o zleceniu, a którego stroną miałyby być pozwana spadkobierczyni, wykonując świadczenia z takiej umowy. Sąd ten orzekł jedynie o rzeczowych skutkach zobowiązania spadkodawczyni w odniesieniu do nieruchomości, której własność przeszła na pozwaną spadkobierczynię. Nie ma również podstaw do sztucznego tworzenia zarzutów o niemożliwości świadczenia. Skoro doszło do definitywnego wykonania zastępczego, to twierdzenie, jakoby nastąpiła niemożliwość świadczenia przez pozwaną, ponieważ ona jako spadkobierczyni nie ma legitymacji prawnej do kontynuowania budowy, nie dysponując pozwoleniem na budowę, jest oderwane od stanu faktycznego sprawy.

Nie było także podstaw do zawieszenia postępowania apelacyjnego do czasu zakończenia postępowań administracyjnych, o których wspominają skarżący. Orzeczenia w tych sprawach nie miały wpływu na rozpoznanie sprawy. Wszelkie kluczowe aspekty administracyjnoprawne zostały już wyjaśnione przed sądami administracyjnymi, a podstawowe ustalenia faktyczne w przedmiocie przesłanek art. 9 ust. 3 u.w.l. pozostają niewzruszone (o czym wyżej).

Nie ma też uzasadnienia twierdzenie o niewyjaśnieniu wszystkich okoliczności sprawy. Zarówno sam zarzut jak i jego uzasadnienie jest lakoniczny. Sąd Apelacyjny dostatecznie zbadał stan faktyczny sprawy, umożliwiając mu wydanie merytorycznego orzeczenia. Po przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania Sąd Apelacyjny zrealizował wszystkie wytyczne wynikające z uprzedniego orzeczenia Sądu Najwyższego wydanego w niniejszej sprawie. Skarżący ponadto nie skonkretyzowali zarzutów podniesionych przez nich w niniejszym postępowaniu, do których miał się nie odnieść Sąd Apelacyjny, co dodatkowo pozbawia ten zarzut zasadności. Co więcej, zarzut stanowi polemikę z ustalonym w niniejszej sprawie stanem faktycznym, co w postępowaniu kasacyjnym nie jest dopuszczalne.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., a w zakresie kosztów postępowania – na podstawie art. 98 k.p.c.

Sąd Najwyższy nie uwzględnił wniosku pełnomocnika powódki o zasądzenie kosztów postępowania według wielokrotności stawek określonych w regulującym tę kwestię rozporządzeniu. Wniosek był uzasadniony zwiększonym nakładem pracy,

wymagającym analizy szeregu zdarzeń prawnych, które nastąpiły również po wydaniu zaskarżonego orzeczenia. Należy jednak zwrócić uwagę, że art. 98 k.p.c. dotyczy kosztów celowych dla podejmowania skutecznej obrony. Za celowe mogły być uznane jedynie koszty analizy stanu prawnego istniejącego w dacie wydania zaskarżonego wyroku i wniesienia skargi kasacyjnej. Sąd Najwyższy związany jest bowiem ustalonym w sprawie stanem faktycznym, zatem nie mogły być w ogóle brane pod uwagę w postępowaniu kasacyjnym orzeczenia dotyczące stron postępowania, które zapadły później.