

POSTANOWIENIE

Dnia 31 stycznia 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z powództwa A. O. i R. J.

przeciwko A. W. i M. W.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli,

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 31 stycznia 2020 r.,

na skutek skargi kasacyjnej pozwanych

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 5 grudnia 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

1) odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;

**2) zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę
5400 (pięć tysięcy czterysta) zł z tytułu zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 grudnia 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację pozwanych – A. W. i M. W. od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 11 sierpnia 2017 r. zobowiązującego pozwanych do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności bliżej oznaczonego w sentencji lokalu mieszkalnego oraz przeniesieniu własności tego lokalu na rzecz powodów – A. O. i R. J. do ich majątku wspólnego, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich wraz z udziałem w prawie własności działki oraz prawie własności budynku i urządzeń, które nie będą służyły wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali - za cenę 360 000 zł, która to cena została w całości uiszczona na rzecz

pozwanym, oraz do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu udziału w prawie własności samodzielne lokalu użytkowego – garażu wielostanowiskowego, z którym to prawem związany jest udział w prawie własności oznaczonej działki, na rzecz powodów do ich majątku wspólnego, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich, wraz z prawem do wyłącznego korzystania ze wskazanego w sentencji miejsca postojowego - za cenę 30 000 zł, która to cena została w całości uiszczona na rzecz pozwanych.

W skardze kasacyjnej, w uzasadnieniu wniosku o jej przyjęcie do rozpoznania, skarżący wskazali, że w sprawie wystąpiły trzy istotne zagadnienia prawne:

1. Czy sąd cywilny może zastępczo wyodrębnić lokal i przenieść własność lokalu wbrew treści art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. z dnia 8 sierpnia 2000 r. ze zm.; dalej – „u.w.l.”), tj. wtedy, gdy strona nie uzyskała pozwolenia na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało wprawdzie ujawnione w księdze wieczystej, ale następnie z mocą wsteczną wykreślone przed wydaniem rozstrzygnięcia w sprawie i czy takie zastępcze rozstrzygnięcie Sądu nie będzie prowadzić do obejścia prawa w sytuacji niespełnienia warunków określonych w tym przepisie?

2. Związane ze stosowaniem *a contrario* art. 192 pkt 3 w związku z art. 788 § 1 i 2 k.p.c., wynikające z luki w przepisach i polegające na niemożności wykonania wyroku prawokształtującego (o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa) w sytuacji, w której w trakcie procesu pozwany dotychczasowy współwłaściciel nieruchomości dokona zbycia nieruchomości, a nowy nabywca nie był stroną postępowania. W takiej sytuacji zapadły wyrok nie dotyczy właściciela nieruchomości, a w stosunku do nowego nabywcy nie można nadać klauzuli wykonalności zgodnie z treścią art. 788 § 1 i 2 k.p.c., ponieważ zapadły wyrok ustalający nie nadaje się do egzekucji. Wobec tego, pojawia się pytanie, czy w takiej sytuacji sąd może dopuścić do wydania wyroku nie nadającego się do egzekucji wobec braku ujęcia aktualnego właściciela nieruchomości jako podmiotu, do którego kierowany jest wyrok celem jego realizacji?

3. W związku z istotnym zagadnieniem nr 2 i kwestią nieważności postępowania, powstaje pytanie, czy nowy nabywca takiej nieruchomości powinien być obligatoryjnie stroną postępowania o zastępcze ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa i czy dla ważności wyroku wydanego w takiej sprawie niezbędne jest, aby nowy współwłaściciel nieruchomości był wymieniony w wyroku po stronie pozwanej i czy jego nieobecność w procesie skutkuje nieważnością postępowania, lub co najmniej brakiem wywoływania przez zapadły wyrok skutków prawnych w postaci ukształtowania na nowo prawa lub stosunku prawnego. Skarżący dostrzega, że w takiej sytuacji można powoływać się na art. 192 pkt 3 k.p.c., ale uznaje, iż w sprawie nie tylko zezwolenie strony przeciwnej na wejście nabywcy prawa w miejsce zbywcy, ale wręcz strona przeciwna powinna złożyć wniosek o wezwanie nowego nabywcy nieruchomości w charakterze strony. Zdaniem skarżących, Sąd mając świadomość nieegzekwowalności wyroku od poprzedniego właściciela nieruchomości, miał obowiązek wezwać w charakterze strony M.W., choć wykładnia gramatyczna przepisów k.p.c. w tym zakresie nakazuje przypuszczać, że osoba ta mogła (a nie musiała) uczestniczyć w postępowaniu.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

Sąd Najwyższy, zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c., przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. W zamyśle ustawodawcy skarga kasacyjna stanowi zatem nadzwyczajny środek zaskarżenia, którego rozpoznanie przez Sąd Najwyższy musi być uzasadnione względami o szczególnej doniosłości, wykraczającymi poza indywidualny interes skarżącego, a mającymi swoje źródło w interesie publicznym, w szczególności przez zapewnienie jednolitej wykładni i stosowania prawa. Wyłączną podstawą oceny pod kątem przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania są wskazane w niej przyczyny kasacyjne wraz z uzasadnieniem (art. 398⁴ § 2 k.p.c.).

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego, skarżący, który jako uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania wskazał wystąpienie istotnego zagadnienia prawnego, powinien odpowiednio sformułować zagadnienie prawne, wskazać przepisy prawa, na których tle zagadnienie się wyłoniło oraz przedstawić argumentację jurydyczną uzasadniającą możliwość rozbieżnych ocen prawnych oraz świadczącą o istotności tego zagadnienia (zob. np. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 10 maja 2001 r., II CZ 35/01, OSNC 2002, Nr 1, poz. 11; z dnia 2 grudnia 2014 r., II CSK 376/14, nie publ.; z dnia 9 kwietnia 2015 r., V CSK 547/14, nie publ.). Zagadnienie jest istotne, jeżeli jego rozstrzygnięcie ma znaczenie dla ukierunkowania praktyki sądowej i rozstrzygnięcia sprawy, w której zagadnienie powstało (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2012 r., II CSK 180/12, nie publ. oraz z dnia 2 grudnia 2014 r., II CSK 376/14, nie publ.), wywołuje poważne wątpliwości, a zarazem nie było dotychczas rozstrzygnięte w judykaturze albo dotychczasowe orzecznictwo wymaga zmiany (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2016 r., II CSK 94/16, nie publ.).

Zagadnienia przedstawione przez skarżących nie czynią zadość wskazanym wymaganiom.

Pierwsze z nich odnosi się do okoliczności faktycznych, które nie miały miejsca w niniejszej sprawie i już z tego względu nie może być uznane za istotne. Wbrew bowiem jego treści roszczenie o ustanowienie odrębnej własności nie zostało *in casu* wykreślone przed prawomocnym zakończeniem postępowania, lecz w dniu 25 stycznia 2019 r., co wynika z przedłożonego przez powodów zawiadomienia o wykreśleniu dokonany w księdze wieczystej nr (...) (k. 37-38). Z poczynionych przez sądy ustaleń faktycznych wynika też, że w chwili zawierania umowy z dnia 7 lutego 2007 r. i aneksu z dnia 24 września 2007 r. strona podejmująca się budowy - rodzice pozwanych - legitymowali się pozwoleniem na budowę. Budowa została zakończona wskutek powierzenia oznaczonym nabywcom - postanowieniem sądu - jej dalszego wykonywania z uwagi na brak realizacji zobowiązań, a lokal powodów uzyskał zaświadczenie o jego samodzielności. Kwestia pozwolenia na budowę i przejścia praw z tego tytułu na inną osobę nie ma zatem zasadniczego znaczenia dla rozstrzygnięcia

przedmiotowej sprawy (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z 11 lipca 2019 r., V CSK 140/18, nie publ.). Niezależnie od tego należy też zauważyć, że teza pozwanych o następcej nieważności umowy deweloperskiej ze względu na następce względem jej zawarcia wykreślenie wpisu roszczenia lub wygaśnięcie pozwolenia na budowę nie ma żadnych podstaw w dotychczasowym orzecznictwie. Warto przypomnieć, że co do zasady uznaje się, że stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej nie powoduje automatycznie nieważności umowy, której zawarcie wymagało dla swej ważności takiej decyzji (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 1964 r., III CO 12/64, OSNCP 1964, nr 12, poz. 244; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1981 r., III CZP 22/81, OSNCP 1981, nr 11, poz. 211, uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 24, i uchwała Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 1993 r., III CZP 34/93, OSNCP 1993, nr 10, poz. 177; wyroki Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 1997 r., II CKU 64/96, nie publ., z dnia 26 lipca 2001 r., II CKN 976/00, nie publ., z dnia 6 października 2004 r., I CK 197/04, nie publ.). Skarżący pominęli też, że zgodnie z dotychczasowym orzecznictwem Sądu Najwyższego zawarcie umowy o treści odpowiadającej art. 9 ust. 1 u.w.l., która nie spełnia wymogów ustępu drugiego, oznacza jedynie, że omawiany przepis nie ma do niej zastosowania, a nie że jest ona nieważna (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 521/03, nie publ. i z dnia 18 lutego 2011 r., I CSK 275/10, nie publ.). Nie można też zapominać, że w okolicznościach niniejszej sprawy umowa została zawarta w formie aktu notarialnego.

Wyrażone przez skarżących wątpliwości odnośnie do możliwości stosowania w niniejszej sprawie przepisu art. 192 pkt 3 k.p.c. (z konsekwencjami w zakresie ważności postępowania) zostały z kolei rozstrzygnięte w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2010 r., III CZP 38/10, OSNC 2011, nr 1, poz. 3, w której Sąd Najwyższy stwierdził, że przepis art. 192 pkt 3 k.p.c. ma zastosowanie w wypadku zbycia nieruchomości przez dłużnika w toku sprawy o zobowiązanie go do złożenia oświadczenia woli o zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży tej nieruchomości (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2013 r., III CZP 37/13, nie publ.). Rozważając, czy zastosowania tego przepisu nie

wyklucza okoliczność braku prawnych możliwości realizacji orzeczenia uwzględniającego powództwo przeciwko nabywcy na podstawie art. 788 § 1 k.p.c., uznał, że wydane orzeczenie ma moc wiążącą nie tylko w stosunkach pomiędzy stronami, ale obejmuje także nabywców nieruchomości. Jednakże w razie prawomocnego uwzględnienia powództwa na nabywcę rzeczy nie przechodzi obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej, lecz wynikający z jej zawarcia obowiązek zadośćuczynienia jej skutkowi rzeczowemu. Przejście to jest uzależnione od tego, czy prawa do przedmiotu umowy przyrzeczonej nabył on w warunkach zapewniających mu ochronę, przy czym za kryterium określające zakres tej ochrony służy stosowany odpowiednio art. 59. Sam wyrok stwierdzający zawarcie umowy przyrzeczonej nie stanowi tytułu uprawniającego do windykacji nieruchomości ani nie jest wystarczającą podstawą dokonania wpisu własności w księdze wieczystej, w której figuruje inna osoba niż strona zobowiązana w orzeczeniu. Wierzyciel może natomiast skorzystać z drogi procesu o ustalenie, że zobowiązanym wobec niego w zakresie obowiązku rzeczowego wynikającego z umowy przyrzeczonej ujętej w wyroku jest nabywca rzeczy, lub wytoczyć powództwo o wydanie nieruchomości. W tych postępowaniach nabywca może podjąć obronę, zaprzeczając przejściu na niego obowiązku przeniesienia własności (por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2015 r., IV CSK 14/15, nie publ.). Pomijając całkowicie to orzecznictwo pozwani pozbawili się szansy wykazania, że nie jest ono miarodajne dla rozstrzygnięcia sprawy albo wymaga rewizji. Można jedynie dodać, że w okolicznościach niniejszej sprawy kwestia możliwej obrony nabywcy nie wymagała szerszych rozważań, gdyż w księdze wieczystej w chwili zbywania nieruchomości w toku sprawy widniał wpis roszczenia powodów.

Z tych względów, na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji. O kosztach postępowania rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 3 i art. 108 § 1 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. Wysokość należnych powodom kosztów zastępstwa procesowego ustalono zgodnie z § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z 22 października 2015 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.).

aj