



Sygn. akt I CSK 22/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

Protokolant Justyna Kosińska

w sprawie z powództwa Giełdy [...] S.A. w W.
przeciwko Polskim Kolejom Państwowym S.A. w W.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 20 listopada 2015 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 20 listopada 2013 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powoda na rzecz
pozwanego kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód - Giełda [...] S.A. w W. domagał się w pozwie wniesionym w dniu 26 lipca 2006 r. przeciwko Polskim Kolejom Państwowym S.A w W.

1) zobowiązania pozwanego, do złożenia oświadczenia o ustanawianiu odrębnej własności lokalu użytkowego nr 9 o pow. 227,78 m² znajdującego się na parterze w budynku położonego na nieruchomości przy ul. B. [...] w W. oraz do przeniesienia na rzecz powoda własności tego lokalu wraz z udziałem wynoszącym 1388/100000 części w nieruchomości wspólnej oraz w prawie użytkowania wieczystego działki nr 26/3, obr. [...], dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą nr [...],

ewentualnie

2) zasądzenia od pozwanego kwoty 1.021.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

W sprawie ustalony został następujący stan faktyczny.

Na podstawie umowy z dnia 20 stycznia 1987 r. Przedsiębiorstwo Usługowo Handlowe (PHU) J. uczestniczyło w realizacji inwestycji polegającej na wzniesieniu przez Przedsiębiorstwo Polskie Koleje Państwowe (PKP) budynku przy ul. B. [...] w W. przez wniesienie kwoty 211.172,311 „starych” złotych. W dniu 26 lipca 1996 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem PKP a syndykiem masy upadłości PHU J. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa zobowiązująca Przedsiębiorstwo PKP do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego o pow. 227 m² położonego na parterze budynku przy ul. B.nr [...] w W. oraz do przeniesienia własności tego lokalu na rzecz PHU J. W umowie strony nie zawarły postanowień o jednoczesnym przeniesieniu udziału w częściach wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek. W dniu 1 października 1996 r. syndyk masy upadłości PHU J, sprzedał prawo do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu Towarzystwu (T.P.) SA. W umowie zawartej w obecności przedstawicieli Przedsiębiorstwa PKP działających łącznie w imieniu i na rzecz PKP stawający oświadczyli (§ 3), że z własnością lokalu użytkowego, którego odrębna własność zostanie ustanowiona na mocy

umowy zobowiązującej, związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na której posadowiony jest budynek oraz udział w prawie własności części wspólnych tego budynku i jego urządzeń, które zostaną określone zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej jako u.w.l.) i w związku z tym udziały te będą również przedmiotem umowy rozporządzającej, która zostanie zawarta w związku z realizacją praw będących przedmiotem umowy. W § 6 umowy M.K. i U. S. działający w imieniu i na rzecz PKP oświadczyli, że przyjmują do wiadomości postanowienia tej umowy i akceptują przejście praw do ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz T. P. SA. Przedsiębiorstwo PKP pismem z dnia 8 stycznia 1999 r. poinformowało T. P. SA, że w dniu 31 grudnia 1998 r. otrzymało skorygowaną decyzję Wojewody o uwłaszczeniu przedmiotowej nieruchomości oraz, że po jej uprawomocnieniu wystąpi z wnioskiem o założenie księgi wieczystej, co miało umożliwić przeniesienie własności lokalu posiadanego przez T. P. SA na jej rzecz. Po założeniu księgi wieczystej dnia 29 maja 2001 r. pismem z dnia 27 lipca 2001 r. skierowanym do T. P. pracownik pozwanej poinformował, że zamierza ona dokonać uregulowania stanu prawnego lokalu usytuowanego na parterze budynku przy ul. B. [...] i warunkiem tego jest uregulowanie przed zawarciem aktu notarialnego należności z tytułu administracji i użytkowania lokalu. Jednocześnie zwrócono się o przesłanie dokumentów dotyczących statusu prawnego firmy użytkującej lokal. Pismem z dnia 9 lipca 2003 r. pozwana poinformowała syndyka TUR P. SA o założeniu księgi wieczystej, ujawnieniu prawa PKP SA do gruntu i budynku, o wyodrębnieniu i sprzedaży części lokali oraz o wstrzymaniu sprzedaży dalszych lokali, gdyż na nieruchomości w części niesprzedanej ciąży obciążenia hipoteczne. Wskazano, że w przypadku zainteresowania zawarciem umowy notarialnej o wyodrębnieniu lokalu z obciążeniem hipoteką, jest to możliwe. Na podstawie umowy z dnia 23 lutego 2005 r. powód nabył od syndyka masy upadłości T. P. SA całość jej przedsiębiorstwa, w tym prawo do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego w budynku przy ul. B. [...] oraz do przeniesienia własności tego lokalu wraz ze związanymi z jego własnością prawami. Pismem z dnia 17 marca 2005 r. skierowanym do pozwanej spółki prezes zarządu powoda poinformował, że jest zainteresowany możliwe

najszybszym nabyciem lokalu. W odpowiedzi uzyskał informację, że sprzedaż lokalu powinna się odbyć w trybie przetargowym z zaliczeniem na poczet ceny wartości prawa własności lokalu, jako odpowiadającego rynkowej wartości nakładów, a w przypadku wygrania przetargu przez inną osobę za zwrotem tej kwoty. Postępowanie przetargowe powinno być poprzedzone zgodą zarządu PKP SA, za ewentualnym zrzeczeniem się korzystania z zarzutu przedawnienia roszczeń o nakłady, na istnienie którego wskazują opinie prawne. W odpowiedzi powód pismem z 21 lipca 2006 r. wyjaśnił, że jest zainteresowany ustanowieniem odrębnej własności spornego lokalu i przeniesienia jej na jego rzecz i wzywa pozwanego do wypełnienia zobowiązania.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 23 marca 2012 r. uwzględnił żądanie główne zobowiązując pozwanego do złożenia oświadczenia woli o wyodrębnieniu przedmiotowego lokalu i do zawarcia umowy przenoszącej jego własność na rzecz powoda.

Z powołaniem się na poglądy co do wykładni prawa wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2010 r. uchylającym wcześniej wydany w sprawie wyrok Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy uznał, że na podstawie zapisów umowy z dnia 1 października 1996 r. uzupełniono we właściwej formie aktu notarialnego treść oświadczeń złożonych w umowie z dnia 26 lipca 1996 r. Umowa w tym kształcie, uwzględniając treść art. 3 ust. 3 u.w.l., jest ważna i zawiera wszystkie elementy przedmiotowe dla niej istotne, a co najmniej podstawy do ich ustalenia. Wskazał, że jak przyjmuje się w orzecznictwie (postanowienie SN z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00, nie publ.), nawet wadliwe określenie niektórych udziałów przypadających właścicielom lokali we wspólnej nieruchomości zawarte w umowie sprzedaży lokalu powoduje nieważność tylko tych postanowień, które dotknięte są wadą. W miejsce nieważnych postanowień wchodzi przepis ustawy, nie zachodzi więc nieważność całej czynności. Zaakceptował ustalony w związku z rozliczeniem nieruchomości przy ul. B. na dzień 23 lutego 2010 r. udział (ułamek dziesiętny) w nieruchomości wspólnej dla lokalu objętego sporem, jako zgodny z art. 3 ust. 1 u.w.l.

Odnośnie do podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia powoda przyjął, że możliwość wykonania czynności rozporządzającej z umowy powstała w dacie założenia księgi wieczystej tj. w dniu 29 maja 2001 r. i od tego czasu zaczął biec 3-letni termin przedawnienia dla roszczeń powoda związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, który upłynął z dniem 29 maja 2004 r. (art. 118 k.c.). Stwierdził, że powód wywodzi swoje roszczenie z umowy sprzedaży przedsiębiorstwa z dnia 23 lutego 2005 r., a nabywanie i obrót wierzytelnościami należy do bezpośredniego przedmiotu jego zawodowej i zarobkowej działalności. Specjalizuje się w obrocie wierzytelnościami, ich windykacji, obrocie prawami majątkowymi oraz doradztwie i pośrednictwie finansowym. W tym też celu nabył sporne roszczenie, które wiąże się z jego działalnością gospodarczą. Jednocześnie podzielił zarzut nadużycia prawa przez pozwanego przez korzystanie z zarzutu przedawnienia, ponieważ opóźnienie w dochodzeniu roszczenia przez wierzyciela było spowodowane działaniem dłużnika, który przez wywołanie u wierzyciela przekonanie, że spełni swoje świadczenie celowo doprowadził do upływu terminu przedawnienia roszczenia powoda, z naruszeniem zasady bezpieczeństwa obrotu i wiążącej mocy umów.

Wyrokiem z dnia 20 listopada 2013 r. Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego i oddalił powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli oraz uchylił zaskarżony wyrok w pozostałej części i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania w zakresie powództwa ewentualnego o zapłatę.

Po rozważeniu podniesionych w apelacji pozwanego zarzutów naruszenia przepisów art. 156 k.c., art. 158 k.c., art. 237 k.c., art. 235 § 2 k.c. w zw. z art. 7 ust. 2 i art. 8 ust. 1 pkt 2 u.w.l. w zw. z art. 58 § 1 k.c., art. 73 § 2 k.c. i art. 77 § 1 k.c. Sąd Apelacyjny podzielił wywiedziony na ich podstawie pogląd, że umowa z dnia 26 lipca 1996 r. nie zawiera wszystkich obowiązkowych danych określonych w art. 8 ust. 1 pkt 1 i 2 u.w.l., którymi są: rodzaj, położenie, powierzchnia lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, a także wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Stwierdził, że jej treść nie została - wbrew stanowisku Sądu Okręgowego - uzupełniona o niezbędne wymagane elementy aktem notarialnym z dnia

1 października 1996 r. Nie ma w tych umowach odczytywanych łącznie także danych, na podstawie których można ustalić w sposób jednoznaczny z punktu widzenia pewności obrotu, związany z lokalem udział w prawie do gruntu, takich jak precyzyjne określenie powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi i łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali. Tego rodzaju dane nie zostały zawarte w żadnym ze znajdujących się w aktach sprawy aktów notarialnych, przy tym w jednym akcie powierzchnię lokalu określono na 227 m², w drugim na około 227 m², gdy tymczasem opłaty za ten lokal naliczono jak za lokal o powierzchni 225,78 m². Nie jest wystraszające wskazanie w umowie, że udział w prawie własności części wspólnych spornego budynku i jego urządzeń zostanie określony zgodnie z art. 3 u.w.l. Ponadto oświadczenie woli stron zawierające te dane powinno być zapisane w akcie notarialnym i w związku z tym nie mogą one wynikać z innych dokumentów w tym dokumencie prywatnego, którym posiłkował się Sąd Okręgowy, dotyczący rozliczenia nieruchomości na dzień 23 lutego 2010 r. Tak więc mimo, że nie było wykluczone uzupełnienie wcześniejszej czynności stron w drodze późniejszych oświadczeń, to jednak sytuacja taka w sprawie nie zachodzi. Z tych względów Sąd Apelacyjny uznał, że umowa zobowiązująca do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia go na nabywcę jest nieważna bowiem nie określa jednocześnie udziału przypadającego właścicielowi tego lokalu w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach wspólnych budynku. Umowa nieważna nie może zaś rodzić skutku prawnego w postaci prawa żądania wywiązania się z niej przez pozwanego w sposób określony w pozwie.

Ponadto zdaniem Sądu Apelacyjnego roszczenie główne, gdyby nawet było zasadne, byłoby przedawnione z przyczyn właściwie wskazanych przez Sąd Okręgowy, który jednak nieprawidłowo uznał, że skorzystanie z zarzutu przedawnienia przez pozwanego jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Stwierdził, że nie ma podstaw do przyjęcia, że to strona pozwana doprowadziła do przedawnienia roszczenia powoda, skoro było ono przedawnione już w momencie jego nabycia przez powoda. Powód jako profesjonalny podmiot zajmujący się obrotem wierzytelnościami i ich windykacją oraz prawami majątkowymi powinien liczyć się z ryzykiem nabycia prawa przedawnionego i przez

swoje służby prawne sprawdzić nabycie pod tym kątem. Z uwagi na zasadę jawności ksiąg wieczystych poprzednik prawny powoda jak i on sam wykazał beczynność w dochodzeniu do zawarcia przyrzeczonej umowy, co doprowadziło do znacznego okresu przedawnienia. Nie zostały udowodnione okoliczności, które miałyby uniemożliwić poprzednikowi prawnemu powoda wytoczenie powództwa. Niestaranność działania strony nie może być niwelowana przez zastosowanie przepisu szczególnego art. 5 k.c.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił naruszenie:

1) art. 56 k.c. oraz art. 3 ust. 1 u.w.l. w brzmieniu obowiązującym w dniu 1 października 1996 r. oraz art. 3 ust. 3, 6 i 7 u.w.l. w brzmieniu obecnie obowiązującym przez nierozważenie, a w wyniku tego niesłuszne uznanie, że odwołanie się w umowie z 1 października 1996 r. do art. 3 u.w.l. przy jednoczesnym dokładnym określeniu przez strony rodzaju, położenia i powierzchni spornego lokalu jest niewystraczające do ustalenia udziału w prawie własności części wspólnych,

2) art. 8 ust. 1 pkt 1 i 2 u.w.l. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że umowa zobowiązująca do ustanowienia własności lokalu powinna zawierać dane dotyczące łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali oraz art. 8 ust. 1 pkt 1 u.w.l. przez przyjęcie, że umowa powinna określać precyzyjnie powierzchnię lokalu,

3) art. 56, art. 58 § 1, art. 60, art. 65 k.c., art. 156 k.c. w zw. z art. 3 ust. 1 u.w.l. w brzmieniu obowiązującym w dniu 1 października 1996 r. przez ich błędną wykładnię i brak prawidłowej oceny i wykładni oświadczeń woli stron ich zobowiązań zawartych w umowach notarialnych, a w szczególności brak oceny rzeczywistego zgodnego zamiaru i celu działania pozwanego zawierającego drugą umowę i pominięcie, że brak wskazania udziału w nieruchomości wspólnej w drugiej umowie był obiektywnie uzasadniony brakiem księgi wieczystej i zapisów dotyczących wielkości powierzchni użytkowej wszystkich lokali, skutkiem czego było uznanie, że umowa zobowiązująca była nieważna, a w sprawie nie nastąpiło uzupełnienie czynności z dnia 26 lipca 1996 r. chociaż w drugiej umowie strony odwołały się do art. 3 ust. 1 u.w.l.,

4) art. 123 § 1 pkt 2 k.c. przez pominięcie oświadczenia pozwanego z dnia 9 lipca 2003 r., chociaż stanowiło ono uznanie roszczenia głównego, które przerwało bieg przedawnienia oraz art. 117 § 1 i 118 k.c. przez bezzasadne przyjęcie, że roszczenie powoda uległo przedawnieniu,

5) art. 354 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 487 § 1 k.c. przez ich pominięcie bez rozważenia prawidłowości wykonania zobowiązania przez pozwanego, który wprowadził powoda w błąd twierdząc, że na nieruchomości ciążyą obciążenia hipoteczne,

6) art. 5 k.c. przez błędną i jednostronną wykładnię.

Wnosił o uchylenie wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy przez uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie apelacji pozwanego oraz zasądzenie kosztów.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarówno postanowienie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu jak i orzeczenie sądu zobowiązujące do ustanowienia odrębnej własności lokalu i jej przeniesienia na uprawnionego musi zawierać w sentencji wszystkie dane konieczne do powstania tego prawa i jego ujawnienia w księdze wieczystej. Niezbędne minimum postanowień, które musi określać umowa, a w konsekwencji orzeczenie sądu ją zastępujące określa art. 8 ust. 1 pkt 1 i 2 u.w.l. Stanowią je w szczególności rodzaj, położenie, powierzchnia lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych oraz wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Umowa zobowiązująca do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu, w której nie określono wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, ani danych umożliwiających ich ustalenie jest nieważna (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2009 r. I CSK 6/09, OSNC-ZD 2010, nr 1, poz. 23 i z dnia 12 lutego 2010 r., I CSK 357/09, nie publ. oraz postanowienie Sądu Najwyższego i z dnia 9 stycznia 2013 r., III CSK 78/12, nie publ.).

Możliwe jest sanowanie przez strony w drodze późniejszych oświadczeń woli wad umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu

i przeniesienia go nabywcę przez wprowadzenie do jej treści brakujących, koniecznych postanowień.

Rozważając pod tym kątem treść obu umów Sąd Apelacyjny doszedł do wniosku, że treść umowy z dnia 26 lipca 1996 r. nie została uzupełniona w umowie z dnia 1 października 1996 r. w zakresie brakującego koniecznego elementu, w postaci określenia wielkości udziału związanego z lokalem w nieruchomości wspólnej oraz w prawie użytkowania wieczystego, przez określenie tego udziału wprost, ani też przez podanie danych, na podstawie których możliwe jest ustalenie tego udziału.

Nie można się zgodzić z poglądem skarżącego, który kwestionując tę ocenę podnosi, że uzupełnienie wcześniejszej czynności z dnia 26 lipca 1996 r. nastąpiło przez odwołanie się w umowie z dnia 1 października 1996 r. do treści art. 3 ust. 1 u.w.l. w pierwotnym brzmieniu, który ma charakter bezwzględnie obowiązujący i określa ściśle sposób ustalenia udziałów właścicieli lokali we wspólnej nieruchomości. Pogląd ten trudno zaakceptować w sytuacji, gdy jednocześnie w umowach nie określono obowiązkowych danych, w postaci powierzchni lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz powierzchni użytkowej budynku umożliwiających ustalenie udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej według reguły wynikającej z art. 3 ust. 1 u.w.l.

Wynikiem błędnego odczytania motywów zaskarżonego wyroku jest uzasadniająca zarzut naruszenia art. 8 ust. 1 u.w.l. teza o bezpodstawnym przyjęciu przez Sąd Apelacyjny, że przepis ten ustanawia wymóg zawarcia w umowie zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu wymóg określenia łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali, którego niedotrzymanie zadecydowało o bezzasadnym uznaniu spornej umowy za nieważną. Przyczyną oddalenia żądania powoda zgłoszonego na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. była bowiem nieważność umowy zobowiązującej w następstwie niewypełnienia wynikającego z art. 8 ust. 1 pkt 2 u.w.l. wymagania określenia w niej udziału właściciela lokalu we współwłasności, czy to przez określenie wprost jego wysokości, czy to przez podanie koniecznych danych do jego ustalenia według reguły wynikającej z art. 3 ust. 1 u.w.l. w brzmieniu z daty dokonania czynności.

Nieważności umowy nie powoduje natomiast, jak trafnie przyjął Sąd Apelacyjny, brak określenia udziału w nieruchomości wspólnej, jeżeli prawidłowo opisany został zarówno lokal jak i podana powierzchnia budynku.

Niewątpliwie rację ma skarżący o ile podnosi, że do nieważności umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie prowadzi podanie w niej wielkości powierzchni nie odpowiadającej powierzchni rzeczywistej, ani też wadliwe określenie udziału właściciela w nieruchomości wspólnej. Jednak żadna z tych przyczyn nie stanowiła podstawy oddalenia powództwa przez Sąd Apelacyjny, bezskutecznie więc wywodzi z nich skarżący zarzuty wniesionej skargi.

W tym stanie rzeczy, gdy bezzasadne okazały podstawy skargi kasacyjnej zmierzające do podważenia stanowiska zaskarżonego wyroku o nieistnieniu roszczenia powoda o zawarcie umowy, bezprzedmiotowe jest rozważanie kwestii jego przedawnienia, którego przedmiotem może być tylko roszczenie rzeczywiście istniejące.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. i art. 98 § 1 i 3, art. 391 § 1, art. 398²¹ k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

eb