



Sygn. akt IV CSKP 77/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marcin Łochowski

SSN Tomasz Szanciło

w sprawie z powództwa S.D. i Z.D.

przeciwko J.K. i X.K.

o ustalenie i zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 17 listopada 2021 r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 22 maja 2019 r., sygn. akt I ACa [...],

1. oddala skargę kasacyjną;

2. zasądza od powodów Z.D. i S.D. na rzecz pozwanych X.K. i J.K. kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 14 lutego 2018 r. Sąd Okręgowy w Z., po rozpoznaniu sprawy z powództwa S.D. i Z.D. przeciwko J.K. i X.K., oddalił powództwo o stwierdzenie

nieważności umowy zawartej z M.K. 16 grudnia 1987 r., której przedmiotem była sprzedaż udziału w nieruchomości i ustanowienie odrębnej własności lokali oraz o zasądzenie kwoty 275 000 zł tytułem zwrotu nienależnego świadczenia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Wyrokiem z 22 maja 2019 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powodów.

Sąd drugiej instancji ustalił, że M.K. i F.K. byli właścicielami nieruchomości położonej w B. przy ul. D..

W dniu 10 maja 1981 r. zawarli oni w zwykłej formie pisemnej umowę nazwaną „umową sprzedaży”, w której zobowiązali się zbyć powodom piętro domu znajdującego na tej nieruchomości wraz z dwoma piwnicami, połową placu i połową strychu.

Następnie 16 grudnia 1987 r. zawarto umowę w formie notarialnej, mocą której M.K. sprzedała powodom udział w przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie w umowie strony, jako współwłaściciele, ustanowiły odrębną własność lokali. W budynku mieszkalnym wyodrębnione zostały dwa lokale i zgodnie z § 7 umowy M.K. nabyła lokal nr 1 położony na parterze, a powodowie lokal nr 2 położony na piętrze. Strony określiły udziały w częściach wspólnych budynku i strychu.

Do aktu zostało dołączone zaświadczenie Urzędu Miejskiego w B. z 10 stycznia 1983 r. stwierdzające, że w budynku mieszkalnym usytuowanym w B. przy ul. D. mogą być utworzone dwa lokale mieszkalne, lokal nr 1 o łącznej powierzchni użytkowej 132,11 m² położony na parterze i lokal nr 2 położony na piętrze. Ponadto, do sporządzanej czynności prawnej dołączony został szkic sytuacyjny.

Początkowo korzystanie z nieruchomości przebiegało zgodnie i bezkonfliktowo. Spory pomiędzy stronami zaczęły się sześć lat po zawarciu umowy, tj. w 1993 r. i dotyczyły zakresu korzystania z nieruchomości. Ich następstwem było wiele postępowań sądowych, dotyczących ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości, naruszenia posiadania bądź ochrony własności. Pierwsza sprawa miała miejsce w 1993 r. i zakończyła się zawarciem ugody co do korzystania z działki i zamknięcia drzwi dzielących lokale.

M.K. nie żyje, a pozwani są jej następcami prawnymi.

Obecny stan korzystania z budynku mieszkalnego przedstawia się następująco: powodowie zajmują piętro budynku, część parteru (spiżarkę, wejście do budynku) i część pomieszczeń w piwnicy (kotłownię, pomieszczenie piwniczne, garaż), natomiast pozwani zamieszkują na parterze. Aby umożliwić sobie korzystanie z piwnicy, powodowie powiększyli otwór na zewnątrz budynku przez garaż. Pozwani wykonali wejście na strych obok przedpokoju powodów.

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do uznania za nieważną umowy z 16 grudnia 1987 r. w zakresie dotyczącym ustanowienia odrębnej własności lokali. Przedmiotem tej umowy były dwie czynności prawne. Pierwsza obejmowała sprzedaż powodom przez M.K. udziału we współwłasności nieruchomości w wysokości 1/2 części. Z tego tytułu powodowie zapłacili jej kwotę 746 000 zł. Druga czynność dotyczyła zniesienia współwłasności nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Powodowie kwestionowali jedynie tę część umowy, mocą której doszło do zniesienia współwłasności.

Sąd drugiej instancji uznał za nietrafne stanowisko Sądu Okręgowego o braku wymogu samodzielności lokali w świetle przytoczonych przepisów prawa lokalowego i poglądów judykatury. Z tego też względu art. 137 k.c., obowiązujący w dacie zawarcia umowy przewidywał, że do ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych potrzebna jest umowa zawarta w formie aktu notarialnego, która powinna w szczególności określać: rodzaj, położenie i rozmiar poszczególnych lokali; wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości; sposób zarządu wspólną nieruchomością. O tym, czy wyodrębnione lokale mieszkalne spełniają cechę odrębności i samodzielności, przesądzało zaświadczenie właściwego Urzędu Miejskiego stwierdzające możliwość utworzenia takich lokali.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że zaświadczenie takie zostało przedłożone przez strony przy umowie z 16 grudnia 1987 r., co jednoznacznie zostało wskazane w § 2 umowy. Zaświadczenie potwierdzało, że w przedmiotowym budynku mieszkalnym mogą być utworzone dwa lokale mieszkalne, opisywało te lokale i dokumentowało je szkicami sporządzonymi przez technika budowlanego. Sąd podkreślił, że zaświadczenie wskazywało jedynie na możliwość wyodrębnienia

takich lokali, natomiast nie stwierdzało, czy lokale te są faktycznie użytkowane jako dwa odrębne. W sytuacji bowiem bezkonfliktowego korzystania z nieruchomości jej współwłaściciele, nawet po ustanowieniu odrębnej własności lokali, mogli i mogą za zgodą właścicieli poszczególnych lokali dowolnie z nich korzystać. Taki stan faktyczny nie podważa statusu prawnego tych lokali jako odrębnych nieruchomości. Obojętny jest bowiem sposób korzystania z tych lokali. Okolicznością istotną jest natomiast to, że istnieje możliwość wyodrębnienia lokali, w sposób opisany w rzeczonej umowie, nawet gdyby wymagałoby to wykonania pewnych robót adaptacyjnych.

Sąd odwoławczy podkreślił, że stan faktyczny potwierdza kilkuletnie, bezkonfliktowe korzystanie z nieruchomości. Oczywiste jest zatem, że strony do czasu zaistnienia konfliktu nie były zainteresowane wykonaniem robót, które doprowadziłyby do definitywnego wyodrębnienia samodzielnych lokali. Niemniej taka możliwość nadal istnieje.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że żądanie zapłaty, oparte na założeniu nieważności przedmiotowej umowy, było nieuzasadnione nie tylko ze względu na to, że umowa jest ważna, ale także dlatego, iż świadczenie, którego zwrotu domagają się powodowie jako świadczenia nienależnego, nie było świadczeniem wykonanym w związku z umową o ustanowieniu odrębnej własności lokali. W § 7 umowy strony stwierdziły, że ustanowienie odrębnej własności lokali (jako forma zniesienia współwłasności) nastąpiło bez żadnych dopłat. Natomiast świadczenie, którego zwrotu domagają się powodowie, stanowiło zapłatę ceny z tytułu sprzedaży im udziałów w nieruchomości, a w tej części nie podnosili oni żadnych zarzutów. To, że ustanowienie odrębnej własności lokali stanowiło formę zniesienia współwłasności nieruchomości, w żaden sposób nie uzasadnia twierdzenia powodów o nierozzerwalności obu czynności prawnych. Każda z tych czynności wywołała inne skutki prawne i, mimo że zostały one dokonane w jednym akcie i pozostają w związku faktycznym, to pod względem prawnym stanowią niezależne od siebie czynności prawne.

Powyższe orzeczenie zaskarżyli skargą kasacyjną powodowie, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj.: art. 135 § 1 k.c. w zw. z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (tekst jednolity Dz. U. z 1983 r.,

Nr 11, poz. 55 ze zm. - dalej: „prawo lokalowe”) i art. 58 § 1 k.c. przez uznanie, że umowa z 16 grudnia 1987 r., w części dotyczącej ustanowienia odrębnej własności lokali, jest ważna, pomimo iż z ustalonego stanu faktycznego i jej treści wynika, że lokale mieszkalne będące przedmiotem powyższej umowy, w dacie jej zawarcia, nie spełniały i nadal nie spełniają ustawowego wymogu ich samodzielności, co skutkuje nieważnością czynności prawnej (art. 58 § 1 k.c.);

2. naruszenie prawa materialnego, tj.: art. 535 k.c. w zw. z art. 58 § 3 k.c. i art. 58 § 1 k.c. przez uznanie, że umowa z 16 grudnia 1987 r. w części sprzedaży udziału w nieruchomości jest ważna, podczas gdy z ustalonego stanu faktycznego i treści umowy wynika, iż pomiędzy dwiema czynnościami, zawartymi w tej umowie, zachodził związek stanowiący istotną okoliczność dla oceny jej ważności;

3. naruszenie prawa materialnego, tj.: naruszenie art. 410 k.c. w zw. z art. 405 k.c. przez błędne przyjęcie, że żądanie powodów zwrotu nienależnego świadczenia nie może być uznane za uzasadnione, pomimo iż umowa została zawarta w sprzeczności z przepisami art. 135 § 1 k.c. oraz art. 535 k.c. i podlega sankcji nieważności przewidzianej w art. 58 § 1 k.c.

We wnioskach powodowie domagali się uchylenia zaskarżonego wyroku i orzeczenia co do istoty sprawy - uwzględnienia powództwa w całości, ewentualnie uchylenia zaskarżonego orzeczenia w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...) lub innemu sądowi równorzędnemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się nieuzasadniona.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, że Sąd *ad quem* trafnie uznał, iż w istocie umowa z 16 grudnia 1987 r. obejmuje dwie czynności prawne, tj. sprzedaż udziału we własności nieruchomości oraz zniesienie nowo powstałej współwłasności. Oczywiście, w okolicznościach niniejszej sprawy czynności te były ze sobą powiązane, co nie podważa jednak ich normatywnej samodzielności. Wskutek nabycia udziału powodowie stali się współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w częściach ułamkowych. Zatem powstał w ten sposób typowy stosunek współwłasności w rozumieniu art. 195 k.c. Brak jest jakichkolwiek przesłanek wskazujących na to, że czynność ta była dotknięta sankcją

bezwzględnej nieważności. Dodać trzeba, że kwota, którą powodowie uiścili na rzecz M.K., stanowiła cenę za zakupiony przez nich udział.

Nie ulega wątpliwości, że stosunek współwłasności jest stanem prawnym o charakterze tymczasowym. Pożądanym jest wyjście z niego w drodze zniesienia współwłasności. Zgodnie z art. 210 § 1 zd. 1 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Co więcej, w myśl art. 220 k.c. roszczenie o zniesienie współwłasności nie ulega przedawnieniu.

Zgodnie z art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Z powyższego wynika, że preferowanym przez ustawodawcę sposobem zniesienia współwłasności rzeczy, w tym oczywiście nieruchomości, jest jej podział fizyczny.

Bezsporne winno być, że w zakresie podziału fizycznego nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym ukształtowały się dwa sposoby, a mianowicie podział pionowy i podział poziomy. Pierwszy dotyczy podziału wzdłuż ścian nośnych budynku w pionie łącznie z podziałem gruntu. Drugi natomiast obejmuje zniesienie współwłasności przez wyodrębnienie własności poszczególnych lokali.

Nie ulega wątpliwości, że w okolicznościach sprawy, współwłaściciele podjęli decyzję o zniesieniu współwłasności, wykorzystując drugi, ze wskazanych powyżej, sposobów.

Powodowie zarzucili nieważność czynności prawnej w zakresie dotyczącym zniesienia współwłasności. Ich zdaniem, nie została spełniona przesłanka samodzielności lokali.

Przypomnieć trzeba, że zgodnie z cytowanym już art. 211 k.c., ustawodawca wprowadził cztery przypadki, które uniemożliwiają zniesienie współwłasności przez podział rzeczy wspólnej. Niewątpliwie, jest to katalog zamknięty.

Zatem można odstąpić od fizycznego podziału, gdy:

1) byłby on sprzeczny z przepisami ustawy,

- 2) byłby on sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy,
- 3) pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy,
- 4) pociągałby za sobą znaczne zmniejszenie jej wartości.

Oczywiście z punktu widzenia analizowanego aspektu, wyjątki wskazane w punktach 3 i 4 nie mają znaczenia. Z kolei, odnosząc się do przypadku w postaci możliwości odstąpienia od fizycznego podziału, gdy byłby on sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, należy zgodzić się z zapatrywaniem, że „przeznaczenie”, o jakim mowa w art. 211 k.c., dotyczy rzeczy, a więc „przedmiotu materialnego” (art. 45 k.c.), wynika zatem bezpośrednio z jej charakteru, stanu technicznego oraz funkcji, jaką pełni w życiu człowieka oraz w jego działalności gospodarczej. W konsekwencji oznacza cel, jakiemu rzecz ma służyć. Nie może być wątpliwości, że „przeznaczeniem” budynku mieszkalnego (domu jednorodzinnego) jest przede wszystkim zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych właściciela (właścicieli). Brak podstaw do twierdzenia, że przy ocenie dopuszczalności podziału nieruchomości, a więc rozstrzyganiu kwestii praworzeczowej, decydujące znaczenie ma stan innych stosunków np. osobistych między współwłaścicielami (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 4 października 2002 r., III CKN 1283/00, OSNC 2003, nr 12, poz. 170).

W rezultacie pozostała do zbadania kwestia, czy podział nieruchomości wspólnej przez wyodrębnienie własności lokali, którego dokonały strony niniejszego procesu (bądź ich poprzednicy prawni), był zgodny z przepisami ustawy.

Umowa z 16 grudnia 1987 r. została zawarta w okresie, gdy problematyka nieruchomości lokalowych, nie była jeszcze przedmiotem regulacji aktualnie obowiązującej ustawy o własności lokali. Przepisy dotyczące tych kwestii znajdowały się w Kodeksie cywilnym oraz w prawie lokalowym, a także we wskazanych poniżej przepisach wykonawczych.

Zgodnie z ówczesnie obowiązującym art. 135 § 1 k.c. lokal mieszkalny może stanowić odrębną nieruchomość, jeżeli jest przeznaczony do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych właściciela i jego bliskich i nie przekracza rozmiarów określonych przez właściwe przepisy, a znajduje się w domu mieszkalnym, w którym stosownie do tych przepisów dopuszczalne jest wyodrębnienie własności poszczególnych lokali.

Zatem ustawodawca dopuszczał co do zasady możliwość wyodrębnienia własności poszczególnych lokali. W myśl art. 137 § 1 k.c. do ustanowienia własności lokalowej potrzebna była umowa zawarta w formie aktu notarialnego.

Zgodnie ze stanowiskiem ówczesnej judykatury, podstawowym zagadnieniem przy zniesieniu współwłasności nieruchomości budynkowej przez ustanowienie odrębnej własności lokali było ustalenie, czy lokale mieszkalne mające ulec wyodrębnieniu mogą stanowić odrębną nieruchomość. Wymaga to oceny, czy lokale te odpowiadają przesłankom określonym w art. 135 k.c., a więc, czy są przeznaczone do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych właściciela i jego bliskich, i czy nie przekraczają rozmiarów określonych przez właściwe przepisy oraz czy znajdują się w domu mieszkalnym, w którym stosownie do tych przepisów dopuszczalne jest wyodrębnienie własności poszczególnych lokali.

Kodeks cywilny nie zawiera określenia, jaki lokal może być uważany za lokal mieszkalny. Określenie takie zawarte było w prawie lokalowym, które wraz z przepisami kodeksu cywilnego regulowało w zakresie najmu i wyodrębniania własności lokali stosunki prawne związane z zajmowaniem i używaniem lokali oraz budynków (art. 1 i art. 4 prawa lokalowego). Stosownie do art. 5 prawa lokalowego, za lokal mieszkalny uważa się samodzielny lokal mieszkalny, jako też jego część obejmującą co najmniej 1 pokój o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², jeżeli jest ona odrębnym przedmiotem najmu.

Przedmiotem odrębnej własności może być jednak tylko samodzielny lokal mieszkalny. Wynika to wyraźnie z art. 4 prawa lokalowego i § 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 1974 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów prawa lokalowego (Dz. U. z 1974 r., Nr 26, poz. 152). Przepisy te za samodzielny lokal mieszkalny uważają wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, w którym zamieszkiwanie nie wymaga korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innym lokalu (art. 5 ust. 2 prawa lokalowego).

Dalszą przesłanką dopuszczalności wyodrębnienia własności lokali jest wymaganie, ażeby lokal mieszkalny nie przekraczał rozmiarów określonych przez właściwe przepisy i znajdował się w domu mieszkalnym, w którym stosownie do

tych przepisów wyodrębnienie własności poszczególnych lokali może nastąpić (art. 135 § 1 k.c.).

Uznaniu lokalu mieszkalnego za samodzielny w znaczeniu określonym w art. 5 ust. 2 prawa lokalowego nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że pełne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych właściciela i jego bliskich wymaga przeprowadzenia pewnych robót, mających na celu przystosowanie lokalu - stanowiącego dotychczas część większego zespołu - do korzystania z niego jako z odrębnego mieszkania, np. wybudowania kuchni czy łazienki albo przebudowy instalacji gazowej, wodociągowej lub centralnego ogrzewania. Odmienne przedstawia się sprawa, gdy w lokalu mającym ulec wyodrębnieniu niemożliwe jest zainstalowanie urządzeń niezbędnych w każdym mieszkaniu, np. pieca kuchennego. W takim wypadku zamieszkiwanie tego rodzaju lokalu wymagałoby korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innym lokalu, a tym samym brak byłoby jednej z przesłanek uznania lokalu za samodzielny.

Ustanowienie odrębnej własności lokali nie powoduje natomiast konieczności całkowitego ich uniezależnienia od tych części domu i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, takie bowiem części i urządzenia, jak również grunt związany z korzystaniem z domu, stanowią współwłasność właścicieli lokali z mocy art. 136 § 1 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 17 stycznia 1975 r., III CRN 364/74, OSNCP 1976, nr 1, poz. 10).

Zgodnie z § 1 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 18 marca 1983 r. w sprawie wyodrębniania własności lokali w domach wielomieszkaniowych stanowiących własność osób fizycznych (Dz.U. z 1983 r., Nr 21, poz. 93) ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego może nastąpić, jeżeli m.in. jest to lokal samodzielny. Z kolei w myśl § 3 ust. 1 tego rozporządzenia do zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu jest niezbędne zaświadczenie terenowego organu administracji państwowej stwierdzające, że lokal odpowiada warunkom, o których mowa w § 1 ust. 3.

W okolicznościach sprawy, zaświadczenie takie (z 10 stycznia 1983 r.) zostało wydane, choć wymogi wskazanego powyżej rozporządzenia jeszcze nie obowiązywały. Dodać należy, że nie było wymagane, by lokale mieszkalne, mające stanowić wyodrębnione nieruchomości, zostały uprzednio uznane

w orzeczeniu organu administracji państwowej za samodzielne pomieszczenia (por. J. Winiarz, (w:) Kodeks cywilny z komentarzem, Warszawa 1989, Tom 1, s. 139).

W rezultacie należy stwierdzić, że na chwilę zawierania umowy z 16 grudnia 1987 r. zostały spełnione wszelkie warunki umożliwiające zniesienie współwłasności przez wyodrębnienie lokali. Przypomnienia nadto wymaga - zgodnie z tym, co powiedziano już powyżej - że uznaniu lokalu mieszkalnego za samodzielny nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że pełne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych właściciela i jego bliskich wymaga przeprowadzenia pewnych robót, mających na celu przystosowanie lokalu, a także że ustanowienie odrębnej własności lokali nie powoduje konieczności całkowitego ich uniezależnienia od tych części domu i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, takie bowiem te części i urządzenia, jak również grunt związany z korzystaniem z domu, stanowią współwłasność właścicieli lokali z mocy art. 136 § 1 k.c.

W konsekwencji niepodważenia ważności umowy z 16 grudnia 1987 r., zarzut dotyczący naruszenia art. 410 k.c. w zw. z art. 405 k.c. również okazał się chybiony.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., oddalił skargę kasacyjną oraz na podstawie art. 108 § 1, 98 i 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c. rozstrzygnął o kosztach postępowania kasacyjnego.