



Sygn. akt I CSK 6/09

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 3 września 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Kazimierz Zawada (przewodniczący)
SSN Marian Kocon
SSN Henryk Pietrkowski (sprawozdawca)

Protokolant Anna Matura

w sprawie z powództwa J.N. i E.N.

przeciwko P. Spółce Akcyjnej

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 3 września 2009 r.,

skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 19 czerwca 2008 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powodów na rzecz
strony pozwanej kwotę 5 400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem
zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 19 czerwca 2008 r. oddalił apelację powodów od wyroku oddalającego powództwo o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powodów odrębnej własności lokalu użytkowego opisanego w pozwie i przeniesienia prawa własności tego lokalu na rzecz powodów z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego terenu pod budynkiem – w wykonaniu umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia tego prawa na rzecz C. oraz dwóch umów sprzedaży praw wynikających z tej umowy.

Według dokonanych ustaleń poprzednik prawny strony pozwanej Przedsiębiorstwo Państwowe P. zawarło z C. w dniu 29 marca 1987r. w zwykłej formie pisemnej umowę „przekazania użytkowania lokalu użytkowego” o pow. około 250 m² we wznoszonym w tym czasie przez P. i innych współinwestorów budynku, w którym znajduje się sporny lokal. P. w umowie notarialnej z dnia 27 lutego 1997 r., zobowiązało się do „ustanowienia odrębnej własności lokalu o pow. około 250 m² wraz z piwnicami o pow. około 230 m² i przeniesienia prawa własności takiego lokalu na rzecz „C.”. Na podstawie umowy notarialnej z dnia 17 marca 1997 r. roszczenia wynikające z umowy z dnia 27 lutego 1997 r. nabył od C. R.D., który następnie zbył je na rzecz powodów umową notarialną z dnia 19 maja 1997 r.

Sąd Apelacyjny, kwalifikując umowę z dnia 27 lutego 1997 r. jako „zobowiązującą do ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności” stwierdził, że brak jest w niej zobowiązania do oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, na którym wzniesiony został budynek, w którym znajduje się sporny lokal. Z tego względu – zważywszy na uregulowania przewidziane w art.233 i 235 k.c. – jest umową nieważną. Żądanie powodów wywiedzione z nieważnej czynności prawnej nie mogło więc zostać uwzględnione. Za zbyteczne uznał Sąd Apelacyjny dokonywanie oceny w zakresie charakteru wcześniejszej umowy z 1987 r. o realizację inwestycji, której strony nie przedstawiły, ale jeśli – jak ustalił Sąd I instancji – była ona zawarta w zwykłej

formie pisemnej, to nie mogła stanowić podstawy późniejszego domagania się przeniesienia własności nieruchomości.

Skarga kasacyjna powodów oparta została na podstawie naruszenia przepisów art. 8 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 3 i 3a w zw. z art. 4 ust. 3 (oraz art. 3 w d. brzmieniu) ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, dalej jako „wł.lok.” (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz.903 ze zm.), przez nieuwzględnienie przy ich interpretacji uregulowań zawartych w art. 56 i 65 § 2 k.c. oraz art. 50 w zw. z art. 47 § 1 k.c., a nadto niewłaściwe zakwalifikowanie stanu faktyczno – prawnego sprawy jako podlegającego regulacji przewidzianej w art. 235 k.c. Skarżący zarzucili także naruszenie art. 8 ust. 1 wł.lok. w zw. z art. 156 i 157 § 2 k.c. polegające na uznaniu, że art. 8 wł.lok. odnosi się także do umów zobowiązujących, które nie wywołują skutku rozporządzającego, o których mowa w art. 156 i 157 § 2 k.c., co przy zastosowaniu błędnej wykładni wcześniej powołanych przepisów miałyby wywołać skutek nieważności umowy zobowiązującej z dnia 27 lutego 1997 r. Skarżący podnieśli, że gdyby nawet zarzut naruszenia wcześniej powołanych przepisów okazał się niezasadny, to umowa zobowiązująca do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu, jaką jest umowa z dnia 27 lutego 1997 r. nie jest objęta zakresem przepisu art. 8 ust. 1 wł.lok., który dotyczy jedynie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu, nie zaś umów zobowiązujących do ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Skarżący wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku i uwzględnienie apelacji powodów przez zasądzenie powództwa ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu zawierana przez właściciela z nabywcą lokalu jest w istocie umową sprzedaży o podwójnym skutku zobowiązująco – rozporządzającym (art. 155 § 1 k.c.). W świetle powołanego przepisu nie budzi wątpliwości możliwość zawarcia jedynie umowy zobowiązującej do przeniesienia własności lokalu. Umowa z dnia 27 lutego 1997 r., na którą

powołują się powodowie, jako nabywcy roszczeń z niej wynikających ma właśnie taki charakter.

Istota sporu sprowadza się do kwestii, czy umowa z dnia 27 lutego 1997 r., a więc o skutku wyłącznie zobowiązującym powinna, stanowiąc podstawę zgłoszonego żądania, spełniać wymagania umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, przewidziane w art. 8 wł. lok. Zgodnie z tym przepisem umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, a także wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

Sąd Apelacyjny stwierdzając, że umowa z 27 lutego 1997 r. powinna spełniać wymagania wymienione w art. 8 wł. lok. wskazał na analogiczny stosunek prawa własności budynków do prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa odrębnej własności lokalu do prawa użytkowania wieczystego gruntu. Uznał, że skoro zobowiązaniem wynikającym z umowy z dnia 27 lutego 1997 r. nie jest objęcie oddanie w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu pod budynkiem, w którym znajduje się lokal, to jest ono nieważne. Okoliczność ta – jak podkreślił Sąd Apelacyjny – stanowiła przeszkodę dla uwzględnienia powództwa, bowiem nieważne zobowiązanie nie może być podstawą żądania zgłoszonego w trybie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.

Odnosząc się do tej argumentacji zauważyć należy, że między obu przypadkami nie zachodzi prosta analogia, na którą wskazał Sąd Apelacyjny. Relacje zachodzące między prawami przewidzianymi w art. 3 wł. lok. są dużo bardziej skomplikowane niż w przypadku praw, o których mowa w art. 235 k.c. W świetle uregulowania przyjętego w art. 235 k.c. prawo wieczystego użytkowania gruntu jest prawem głównym (ma nadrzędny charakter) w stosunku do prawa własności budynków na gruncie, natomiast z rozwiązania przyjętego w art. 3 ust. 1 wł. lok., które należy interpretować mając na względzie art. 235 § 2 k.c., wynika trójczłonowe powiązanie między własnością lokalu, współwłasnością budynku i współużytkowaniem wieczystym gruntu. Pomiedzy własnością lokalu jako prawem głównym i udziałem w nieruchomości wspólnej jako prawem związanym – zachodzi

zależność nadrzędna, natomiast między współwłasnością budynku (prawo związane) i użytkowaniem wieczystym gruntu (prawo główne) – zachodzi zależność podrzędna. W konsekwencji za prawo główne należy uznać prawo własności lokalu, zaś za prawa łącznie z nim związane udział we współwłasności budynku i udział we współużytkowaniu wieczystym zabudowanego gruntu, będącym – jak wskazano – prawem głównym tylko w drugiej, podrzędnej zależności. Innymi słowy prawo własności lokalu jest prawem głównym w stosunku do udziału we własności budynku i innych urządzeń (art. 3 ust. 2 wł.lok.) a podrzędnym (związanym) w stosunku do udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu (art. 235 § 2 i 241 k.c.). W doktrynie, dostrzegając konsekwencje wygaśnięcia użytkowania wieczystego dla bytu prawnego własności lokalu, zasadnie wskazano, że prawo własności lokalu jest ograniczone w czasie, bowiem jego istnienie nie może przekraczać czasu trwania własności budynku, wygasającej wraz z wygaśnięciem wieczystego użytkowania. Prezentowany w piśmiennictwie pogląd przeciwny, oparty na tezie, że wprowadzenie do ustawy o własności lokali art. 3a przesądza o dalszym trwaniu odrębnej własności lokalu po wygaśnięciu związanego z nią użytkowania wieczystego, nie znajduje usprawiedliwienia. Przyjęte w tym przepisie rozwiązania – mające na celu zachowanie zasady „jednorodczajowości” prawa do gruntu oraz ujednoczenie terminu końcowego trwania prawa użytkowania wieczystego przez ustalenie jednego terminu dla wszystkich lokali, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu, z którym związany jest udział w tym prawie – nie zmieniają na gruncie obowiązującego prawa istoty relacji zachodzących między prawem odrębnej własności lokalu a udziałem we współwłasności budynku i we współużytkowaniu wieczystym zabudowanego gruntu. Oznacza to, że prawo własności lokalu nie jest prawem nieograniczonym w czasie, istnieje bowiem tak długo, jak trwa własność budynku, wygasająca wraz z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego.

Wskazane zależności powodują, że prawo własności lokalu oraz prawo własności budynku i użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek się znajduje nie mogą być przedmiotem odrębnego obrotu prawnego. Z tego względu umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaż powinna określać nie tylko rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, ale także wielkość udziałów przypadających właścicielom

poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 8 ust. 1 pkt 1 i 2 wł.lok. oraz art. 3 ust. 2 wł.lok.). Udział w odniesieniu do gruntu może być udziałem we współwłasności gruntu lub we współużytkowaniu wieczystym gruntu (art. 3 ust. 1 i art.4 ust. 3 wł.lok.).

Powodowie opierają zarzuty powołane w skardze kasacyjnej na tezie, że wymagania przewidziane w art. 8 ust. 1 pkt 1 i 2 w zw. z art. 3 ust. 1 i 2 oraz art. 4 ust. 3 wł.lok. dotyczą umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży (umowa o podwójnym skutku – art. 155 k.c.), nie mają natomiast zastosowania do – będącej podstawą zgłoszonego roszczenia – umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży (umowa bez skutku rozporządzającego). Ze stanowiskiem tym nie można się zgodzić.

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży może zostać zawarta także jako umowa wyłącznie rozporządzająca, w wykonaniu wcześniejszego zobowiązania do przeniesienia własności. W takiej sytuacji jej ważność zależy od istnienia owego zobowiązania (art. 156 k.c.). W świetle omówionych regulacji przyjąć należy, że zobowiązanie do przeniesienia odrębnej własności lokalu istnieje tylko wtedy, gdy zawiera oświadczenia woli określające rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, a także wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Umowa z dnia 27 lutego 1997 r. nie określa ani powierzchni lokalu, ani pomieszczeń do niego przynależnych, wskazując jedynie, że będą to powierzchnie mające odpowiednio około 250 m² i około 230 m², ponadto nie określa wielkości udziałów przypadających w nieruchomości wspólnej (budynku i wieczystym użytkowaniu gruntu).

Gdyby w umowie z dnia 27 lutego 1997 r. zostały podane dane dotyczące powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi i łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali, to brak w zakresie określenia wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej mógłby zostać usanowany. W doktrynie i judykaturze zgodnie bowiem przyjmuje się, że

gdyby strony w umowie nie podały wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej albo określiły go niezgodnie z art. 3 ust. 3 lub ust. 5 wł.lok. umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest nieważna tylko wówczas, jeżeli nie będzie możliwe ustalenie tego udziału na podstawie zawartych w umowie danych dotyczących powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi i łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali (postanowienie SN z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00, OSNC 2003, nr 6, poz. 81). Umowa z dnia 27 lutego 1997 r. nie zawiera oświadczeń co do wielkości tego udziału ani danych umożliwiających jego ustalenie, a zatem jako nieważna nie mogła stanowić podstawy żądania zgłoszonego przez powodów w trybie art. 64 k.c. i 1047 k.p.c.

Z przytoczonych względów, skargę kasacyjną, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw należało oddalić (art. 398¹⁴ k.p.c.). O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).