

## POSTANOWIENIE

Dnia 7 lutego 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

SSN Marta Romańska

w sprawie z wniosku E. O.

przy uczestnictwie R. D. i H. D.

o dział spadku i zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 7 lutego 2014 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 14 września 2012 r.,

- 1) oddala skargę kasacyjną,**
- 2) zasądza od wnioskodawczynie na rzecz uczestnika R. D. oraz uczestniczki H. D. kwoty po 900 (dziewięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 24 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy w oddalił wniosek E. O. o dokonanie częściowego działu spadku po B. D., J. D. i M. T.

We wniosku o dział spadku i zniesienie współwłasności wskazano, że umowa o dziale spadku w formie aktu notarialnego z dnia 29 czerwca 1999 r. pomiędzy wnioskodawczynią a uczestnikiem postępowania jest pozbawiona skutków prawnych. Jak ustalił Sąd Rejonowy, wnioskodawczyni oraz uczestnik R. L. D. dokonali wymienioną umową częściowego działu spadku po B. F. i H. D. oraz M. T. w ten sposób, że R. L. D. nabył prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 2 położonego na piętrze budynku znajdującego się przy ul. M. w K., dla którego Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr KW [...] oraz udział w 1/2 części we współwłasności nieruchomości, oznaczonej nr ewidencyjnym działki 254, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...]; natomiast E. O. nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. Z. [...]. Według oświadczeń stron umowy, dokonany dział spadku był ostateczny i w przyszłości nie będą wnosić żadnych roszczeń. Dnia 7 sierpnia 2007 r. wnioskodawczyni oraz uczestnik zawarli na piśmie porozumienie zgodnie oświadczając, że zawierając umowę w dniu 29 czerwca 1999 r. działali w błędzie, gdyż ich intencją było jedynie przeniesienie na uczestnika prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego bez udziału we współwłasności nieruchomości gruntowej, na której postawiony jest także budynek gospodarczy – zakład piekarniczy. Ponieważ po tej umowie uczestnik nie poczynił żadnych działań, wnioskodawczyni dnia 13 lutego 2008 r. złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych umowy o dział spadku.

Według Sądu Rejonowego, brak było podstaw do przyjęcia, że wnioskodawczyni zawierając umowę w formie aktu notarialnego w przedmiocie działu spadku z uczestnikiem R. D., działała pod wpływem błędu co do czynności prawnej i nie zdawała sobie sprawy z tego, że skutki umowy rozciągną się na całą spadkową nieruchomość. Ponadto według Sądu I instancji uprawnienie to wygasło, gdyż wnioskodawczyni nie później niż w styczniu 2000 r. dowiedziała się z treści decyzji w sprawie ustalenia podatku od nieruchomości, że uczestnik postępowania

nabył poza prawem odrębnej własności lokalu również udział  $\frac{1}{2}$  części nieruchomości i wzniesionego na niej budynku gospodarczego.

Sąd przyjął również, że nie zachodzi nieważność umowy z powodu wycisku przez uczestnika postępowania. Umowa bowiem zawierana była dobrowolnie, a dysproporcja wartości świadczeń w tej sytuacji nie ma znaczenia, skoro strony miały pełną swobodę w kształtowaniu umowy. Ponadto treść umowy była zrozumiała i odpowiadała wymogom formalnym przepisom ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie oraz przepisom ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Nie wpływa na ważność umowy okoliczność, że w treści § 2 umowy brak jest po słowach „wraz z prawami z jego własnością” słowa „związanymi”, bowiem nie można przenieść lokalu bez udziału w nieruchomości wspólnej.

Rozpoznając apelację wnioskodawczynie, Sąd Okręgowy podzielił w całości ustalenia faktyczne i argumentację Sądu Rejonowego. W szczególności nie uznał, że wnioskodawczynie działała pod wpływem błędu zawierając przedmiotową umowę oraz aby ewentualny błąd polegał na przekonaniu, że uczestnik nabywa jedynie prawo do odrębnej własności lokalu. Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawczynie stawała wcześniej do innych czynności notarialnych, w tym także do umowy darowizny odrębnej własności innego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej. We wstępie aktu notarialnego został zawarty dokładny opis prawa przysługującego B. i H. małżonkom D. Zdaniem Sądu, nawet gdyby przyjąć działanie wnioskodawczynie pod wpływem błędu, to i tak wygasło jej uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia woli ze względu na upływ rocznego terminu przewidzianego w art. 88 § 2 k.c., który upłynął w 2001 r. Sąd Okręgowy podzielać podobne wnioski Sądu Rejonowego uwzględnił, że wnioskodawczynie pracując w siedzibie piekarni miała dostęp do wszystkich dokumentów, jakie pozostały po rodzicach od 1999 r. Widziała też decyzje w sprawie opłat podatku od nieruchomości za 2000 r. adresowane do uczestników, w których treści znajdował się szczegółowy wykaz nieruchomości.

Wnioskodawczynie wniosła skargę kasacyjną od postanowienia Sądu drugiej instancji oddalającego apelację. Zarzuciła w niej:

1). naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 3 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy z dnia 29 czerwca 1999 r. (Dz. U. z 1994 r., Nr 85, poz. 388 ze zm. – dalej jako u.w.l.) przez niezastosowanie tych przepisów i przyjęcie, że mimo nie przeniesienia przez wnioskodawczynię na rzecz uczestnika postępowania udziału w nieruchomości, na której wydzielono lokal nr 2, objętym tym rozrządzeniem, umowa jest ważna;

2). naruszenie prawa materialnego, przez błędną wykładnię art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 80 § 1, 2, 3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie w brzmieniu z daty dokonywania czynności (Dz. U. z 1991 r., Nr 28, poz. 153 ze zm. dalej jako u.p.n.) i w rezultacie tej błędnej wykładni przyjęcie, iż akt notarialny, w którym notariusz przenosząc na uczestnika postępowania lokal, opisał zakres tego przeniesienia „wraz z prawami z jego własnością” pomijając zwrot „wraz z udziałem w wysokości 1/2 własności nieruchomości, jest prawidłowy;

3). naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 65 § 1 i 2 k.c. przez nie zastosowanie tego przepisu do wykładni umowy stron z dnia 7 sierpnia 2007 r., a następnie nie dokonanie wykładni tej umowy, a także ustaleń, czy uczestnik postępowania skutecznie od tej umowy odstąpił i w to miejsce na podstawie art. 245 k.p.c. przyjęcie, że umowa wnioskodawczyni z uczestnikiem postępowania, w której obie strony zgodnie stwierdzają, że akt ten krzywdzi wnioskodawczynię, nie wiąże stron, co do poczynionych tam ustaleń.

4). naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 58 § 2 k.p.c. przez nie zastosowanie w sprawie tego przepisu, w sytuacji istnienia rażącej dysproporcji świadczeń wynikających z aktu notarialnego z dnia 29 czerwca 1999 r. sporządzonego jako umowę o dział spadku i zaznaczenia w tym akcie § 3 umowy, że kończy ona rozliczenia między stronami z tytułu działu spadku, pomimo istnienia dowodów w postaci decyzji wywłaszczeniowej, ustalonej wartości nieruchomości i wartości piekarni oraz opinii biegłej, z której wynika, że wnioskodawczyni przeniosła na rzecz uczestnika postępowania wartość majątkową około 10 razy większą.

5). naruszenie przepisów postępowania, które to uchybienie miało wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., przez nie sporządzenie przez Sąd Okręgowy uzasadnienia postanowienia, w zakresie dokonującym rozliczenia wnioskodawczynie i uczestnika postępowania dla ustalenia ekwiwalentności, bądź jej braku umowy notarialnej z dnia 29 czerwca 1999 r. Brak uzasadnienia w tym zakresie, uniemożliwia, zdaniem skarżącej, kontrolę rozumowania Sądu oddalającego ten zarzut.

Na tych podstawach wnioskodawczynie wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia co do kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie doszło do naruszenia wskazanego przez wnioskodawczynię art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i 13 § 2 k.p.c. w sposób i w zakresie wskazanym w skardze kasacyjnej. Wprawdzie wniosek dotyczy wyjścia ze współwłasności masy spadkowej i w ramach tego postępowania znaczenie miałyby precyzyjne ustalenie otrzymanych od spadkodawców przez spadkobierców darowizn podlegających zaliczeniu na poczet ich sched spadkowych, to jednak w istocie spór skoncentrował się na ocenie ważności i skuteczności umownego działu spadku. W tych ramach Sądy obu instancji jedynie ogólnie uwzględniły poczynione na rzecz wnioskodawczynie i uczestników darowizny formułując tezę o porównywalnym, a nie o jednakowym wyposażeniu wnioskodawczynie i uczestnika przez ich spadkodawców.

Te okoliczności mają także znaczenie przy ocenie innego zarzutu skargi kasacyjnej, odnoszącego się od art. 58 § 2 k.c., naruszonego w ocenie skarżącej przez jego zastosowanie, pomimo rażącej dysproporcji świadczeń wynikających z umowy notarialnej. Wstępnie jednak w ramach tej oceny trzeba za Sądem Apelacyjnym podnieść, iż w umownym dziale spadku istotną cechą jest wzajemność ustępstw czynionych przez strony, a to oznacza, że ekwiwalentność świadczeń nie musi mieć zastosowania. Wynika to także z zasady swobody zawierania umów. Stosownie do postanowień art. 353<sup>1</sup> k.c. strony mogą

ukształtować wedle swego uznania treści stosunku umownego, o ile nie zachodzą ustawowe ograniczenia wynikające z natury tego stosunku, ustawy lub zasad współżycia społecznego. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 marca 2008 r., IV CSK 478/07 (niepubl.) z wyrażonej w art. 353<sup>1</sup> k.c. zasady swobody umów wynika przyzwolenie na faktyczną nierówność stron umowy. Z kolei w wyroku z dnia 23 maja 2013 r. (sygn. akt IV CSK 658/12, niepubl.) Sąd Najwyższy podkreślił, że nieekwiwalentność sytuacji prawnej stron umowy nie wymaga co do zasady istnienia okoliczności, które by ją usprawiedliwiały, skoro stanowi ona wyraz woli stron. Natomiast obiektywnie niekorzystna dla jednej strony treść umowy mogłaby zasługiwać na negatywną ocenę moralną, a w konsekwencji prowadzić do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego w sytuacji, gdy do takiego ukształtowania stosunków umownych, który jest dla niej w sposób widoczny krzywdzący, doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym niedbalstwem, wykorzystaniu przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji. Taka sytuacja nie wystąpiła w przedmiotowej sprawie.

Trzeba mieć też na względzie, że na decyzje spadkobierców umawiających się co do działu spadku miały niewątpliwie wpływ inne zaszły wcześniej zdarzenia, w tym zwłaszcza darowizny poczynione na ich rzecz przez spadkodawców. Poza tym, przy ocenie wartości świadczeń uzyskanych w wyniku umownego działu spadku należy porównywać ich wartość ekonomiczną z daty dokonania tej czynności, a bezpodstawne jest powoływanie się na aktualny stan i wartość przedmiotów majątkowych objętych dokonanym wiele lat temu umownym działem.

Według prawidłowej oceny Sądu Apelacyjnego, z treści kwestionowanej umowy wynika, iż przedmiotem przeniesienia była odrębna własność lokalu mieszkalnego oraz związany z tym prawem udział we współwłasności nieruchomości wspólnej. Taki wniosek został słusznie wyprowadzony nie tylko z treści § 2 umowy ale także z dokładnego opisu prawa do nieruchomości gruntowej przysługującego B. i H. małżonkom D. zamieszczonego w § 1 a aktu notarialnego, do którego nawiązuje zapis § 2 umowy.

Zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l. w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo

związane z własnością lokalu. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W chwili zawarcia umowy o dział spadku, wobec niewydzielenia działki niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego, nieruchomość wspólna obejmowała całą działkę ewidencyjną oznaczoną numerem 254 o powierzchni 988 m<sup>2</sup>. Ponieważ zgodnie z rzeczywistą treścią kwestionowanej przez wnioskodawczynię umowy doszło nie tylko do przeniesienia samego prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego ale także do przeniesienia związanego z prawem własności lokalu udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, nie można podzielić stanowiska wnoszącej skargę kasacyjną, że opisywana umowa jest nieważna ze względu na pominięcie przeniesienia udziału w nieruchomości wspólnej.

Podobnie nie ma uzasadnionych podstaw do przyjęcia sankcji nieważności czynności prawnej w związku z zachowaniem się notariusza. Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia art. 80 § 1, 2, 3 u.p.n. są skierowane do notariusza jako osoby urzędowej, który powinien sporządzić akt notarialny w sposób zrozumiały i czytelny, powinien też czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne. Naruszenie tych obowiązków, które może narazić stronę na niekorzystne dla niej skutki z uwagi na użyty w akcie notarialnym język prawa w sposób budzący wątpliwości co do treści złożonego oświadczenia, przesądzać może o ewentualnej winie notariusza (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2002 r., III CKNB 694/00, OSNC 2003/9/124) ale nie o ważności samej czynności prawnej ze względu na jej formę, czy treść.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. przez nieuwzględnienie, że sama umowa z dnia 7 sierpnia 2007 r. wywołała skutki w odniesieniu do stanu prawnego ukształtowanego umową o dział spadku. Z tym poglądem nie można się zgodzić. Skutek ten, mogłaby wywołać zgodna wola rozwiązania umowy o dziale spadku ale zawarta w tej samej, notarialnej formie (art. 77 § 3 k.c.). Sama skarżąca przyznaje skardze kasacyjnej, że spisane dnia 7 sierpnia 2007 r. jej oświadczenie oraz oświadczenie uczestnika stwierdzają ich wolę w zakresie działu spadku. Dlatego bez względu na ocenę tych oświadczeń, gdyby nawet założyć istnienie rozbieżności pomiędzy rzeczywistą wolą stron

umowy a jej treścią wyrażoną w formie notarialnej, to wówczas pozostawałaby do rozważenia kwestia uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Okoliczności te rozważał Sąd drugiej instancji i wykluczył taką możliwość między innymi ze względu na uchybienie przez wnioskodawczynię zawitego rocznego terminu do złożenia oświadczenia o uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia złożonego w akcie notarialnym z dnia 29 czerwca 1999 r., liczonego zgodnie z art. 88 § 2 k.c. od dnia wykrycia błędu. Słuszność tego stanowiska, jak też ocena, czy wnioskodawczyni rzeczywiście złożyła dnia 26 sierpnia 1999 r. oświadczenie woli pod wpływem błędu pozostają poza granicami podstaw skargi kasacyjnej (art. 398<sup>13</sup> § 3 k.p.c.).

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> w zw. z art. 13 § 3 k.p.c. oddalił skargę kasacyjną wnioskodawczyni. O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 520 § 3 w związku z art. 13 § 2, 391 § 1, 398<sup>21</sup> k.p.c.