

**Sygn. akt IA Ca 516/12**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 22 listopada 2012 r.***

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Zbigniew Stefan Cendrowski

Sędziowie: SA Edyta Mroczek

SO (del.) Jacek Sadowski (spr.)

Protokolant: sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2012 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. T., P. T.

przeciwko (...) Spółce z o.o. w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 9 lutego 2012 r., sygn. akt I C 109/11

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od (...) Spółki z o.o. w W. na rzecz M. T. i P. T. kwoty po 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I A Ca 516/12

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie uwzględnił powództwo wniesione w tej sprawie przez M. T. i P. T. i zobowiązał pozwaną spółkę z o.o. (...) do złożenia oświadczenia woli, na mocy którego pozwany w wykonaniu umowy deweloperskiej zawartej w dniu 12 sierpnia 2009 r. ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 74,6 metrów kwadratowych położonego w wielomieszkaniowym budynku przy ul. (...) w Z. oraz sprzedał powodowi tak wyodrębniony lokal na zasadach współwłasności w udziale po 1/2, wraz z pomieszczeniami pomocniczymi oraz udziałami w częściach wspólnych budynku i gruntu, za łączną cenę 318.200,00 zł wraz z podatkiem VAT. Ponadto pozwany oświadczył, że każdoczesnemu właścicielowi tego lokalu przysługuje prawo wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 35 w garażu wielostanowiskowym znajdującym się w tym budynku.

Podstawą wydanego wyroku były następujące ustalenia faktyczne dokonane przez sąd pierwszej instancji.

Strony w dniu 12 sierpnia 2009 r. zawarły w formie aktu notarialnego umowę zobowiązującą do wybudowania i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz sprzedaży tego lokalu na rzecz powodów. Pozwana spółka, zgodnie z oświadczeniem złożonym przy zawarciu umowy, była właścicielką nieruchomości gruntowej

położonej w Z. przy ulicy (...). Zobowiązała się do wybudowania na tej nieruchomości do dnia 15 października 2009 roku zespołu wielomieszkaniowych budynków mieszkalnych. Po wybudowaniu i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, pozwana spółka zobowiązała się ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) o powierzchni użytkowej 73,66 m<sup>2</sup> oraz sprzedać na współwłasność P. i M. T., przedmiotowy lokal mieszkalny, z którego własnością związane będą: udział we współwłasności działek gruntu, na których wzniesiono budynek mieszkalny oraz we współwłasności tych części budynku mieszkalnego i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości ze względu na należące do niego niewyodrębnione lokale, a także udział w lokalu użytkowym - garażu wielostanowiskowym, który wybudowany miał zostać w kondygnacji podziemnej budynku. Ponadto w ramach tego udziału powodowie mieli prawo korzystać z jednego miejsca postojowego oznaczonego numerem 35, o powierzchni około 13,0 metrów kwadratowych. Pozwana spółka zobowiązała się również do oddania do wyłącznego korzystania powodom pomieszczenia pomocnicze - balkon, o powierzchni 1,44 metrów kwadratowych i loggię o powierzchni 2,79 metrów kwadratowych, które przylegają do lokalu nr (...). Łączna cena sprzedaży ustalona została na kwotę 318.200 zł wraz z należnym podatkiem VAT. Strony ustaliły, że umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu zawarta zostanie nie później niż do dnia 15 października 2009 roku. Zważywszy, że pozwana spółka nie dochowała umówionego terminu, umową zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 3 listopada 2009 r. zmieniono powyższą umowę z dnia 12 sierpnia 2009 r. w ten sposób, że spółka zobowiązała się do wybudowania zespołu wielomieszkaniowych budynków mieszkalnych do dnia 31 grudnia 2009 r. oraz zawarcia umowy w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu do dnia 31 stycznia 2010 r. Pozwana spółka nie wywiązała się z powyższych zobowiązań. Ponadto, jak ustalił sąd okręgowy, umową zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 9 grudnia 2009 r. powodowie zawarli umowę o rozdzieleniu majątkowej małżeńskiej.

Mając powyższe na uwadze sąd okręgowy uznał wniesione w tej sprawie powództwo za uzasadnione. Wskazał, że roszczenie powodów znajduje podstawę w treści art. 9 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia po zakończeniu budowy odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy oraz w treści art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. Jak wskazał sąd okręgowy, do ważności umowy z art. 9 ust. 1 u.w.l. niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym budynek ma być wzniesiony oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej. Wszystkie te warunki zostały w tej sprawie spełnione. W ocenie sądu okręgowego niezasadne są zarzuty podnoszone w tej sprawie przez pozwanego. Odnosząc się do poszczególnych zarzutów sąd okręgowy wskazał, że bezzasadny jest zarzut co do braku wspólności majątkowej małżeńskiej pomiędzy powodami. Zgodnie bowiem z art. 47 k.r.o. małżonkowie ustrój wspólności majątkowej mogą umownie rozszerzyć, ograniczyć lub wyłączyć. Dokonanie takiej czynności przez powodów w żaden sposób nie rzutuje na możliwość wykonania zobowiązań przez stronę pozwaną. Bezzasadny w ocenie sądu okręgowego jest również zarzut odnośnie braku zgody Zgromadzenia Wspólników pozwanej spółki na zbycie nieruchomości powodom. Sąd okręgowy w tym zakresie – jak wskazał – „przyłączył się” do poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego w uzasadnieniu wyroku z dnia 6 lutego 2009 r., IV CSK 271/08, zgodnie z którym - według ścisłej (literalnej) wykładni art. 393 pkt 4 k.s.h., w przepisie tym jednoznacznie mówi się o „nabyciu”, zatem o skutku rozporządzającym. Ograniczenie zarządu w prawie do reprezentacji, przez wymaganie uzyskania zgody w postaci uchwały wspólników, ma charakter wyjątkowy. Znajduje tu zastosowanie zasada *exceptiones non sunt extendendae*, która zabrania wymagania od zarządu, aby legitymował się zgodą zgromadzenia wspólników przy dokonywaniu jakichkolwiek działań niemających charakteru rozporządzenia prawem własności nieruchomości. Zgodnie z tą interpretacją, zarówno wszczęcie przez zarząd negocjacji w sprawie nabycia nieruchomości, jak i zawarcie umowy przedwstępnej nawet ze skutkiem dalej idącym (art. 390 § 2 k.c.) nie wymaga uchwały walnego zgromadzenia. Zgoda taka byłaby potrzebna przy zawieraniu umowy przenoszącej własność nieruchomości. Skoro w niniejszej sprawie wyrok sądu zastępuje oświadczenie woli pozwanej spółki, to uchwała Zgromadzenia Wspólników nie jest wymagana. Sąd okręgowy nie podzielił również zarzutu pozwanego dotyczącego zmiany treści uprawnienia do miejsca parkingowego. Jak wskazał, obie strony przyznały, że nastąpiła zmiana koncepcji sprzedaży przez pozwaną udziałów w lokalu garażowym i garaż nie stał się odrębnym lokalem niemieszkalnym, a wszedł do nieruchomości wspólnej. W związku z tym powstała konieczność określenia sposobu

korzystania z miejsc postojowych. Pozwana nie zakwestionowała tego, że powodowi przysługuje prawo do miejsca garażowego. Zatem okoliczność, że powodowie nie nabędą udziału w lokalu garażowym nie może obciążać powodów, tym bardziej, że woła ich, wyrażoną w żądaniu pozwu, jest takie uregulowanie tej kwestii. Z tych wszystkich względów na podstawie art. 9 ust. 1 u.w.l., art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. sąd okręgowy uwzględnił wniesione w tej sprawie powództwo.

Apelację od wydanego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając w całości wyrok sądu okręgowego i wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. W apelacji zawarte zostały następujące zarzuty:

1) wydanie wyroku sprzecznie z treścią zobowiązania wynikającego z aktu notarialnego z dnia 12 sierpnia 2009 r. Rep(...), gdyż w powołanej umowie spółka zobowiązała się do sprzedaży między innymi udziału w lokalu garażowym, a wyrok odnosi się między innymi do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, który nie jest lokalem użytkowym stanowiącym odrębną własność;

2) niewłaściwe zastosowanie art. 9 ust. 1 ustawy o własności lokalu, poprzez uznanie, że roszczenie powodów znajduje uzasadnienie w tymże przepisie, w przypadku braku uchwały Zgromadzenia Wspólników wyrażonej w trybie art. 228 § 4 k.s.h.;

3) naruszenie art. 64 k.c. i 1047 k.p.c. poprzez uznanie, że wyrok sądu zastępuje oświadczenie woli i wobec tego uchwała Zgromadzenia Wspólników wyrażająca zgodę na zbycie nieruchomości nie jest potrzebna;

4) naruszenie art. 228 § 4 k.s.h. poprzez uznanie, że do czynności rozporządzającej polegającej na zbyciu nieruchomości przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością nie jest potrzebna uchwała Zgromadzenia Wspólników, ponieważ wyrok sądu zastępuje oświadczenie woli spółki.

Rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia sąd apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja strony pozwanej jest niezasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.

Prawidłowo sąd okręgowy uznał, że w stanie faktycznym ustalonym w tej sprawie, który był zresztą pomiędzy stronami niesporny, zaś dokonane przez sąd okręgowy ustalenia nie były podważane w apelacji, powodowi przysługiwało roszczenie o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli o treści wskazanej w pozwie. Prawidłowo również sąd okręgowy roszczenie to wywodził z zawartej przez strony w dniu 12 sierpnia 2009 r. w formie aktu notarialnego umowy, zmienionej następnie umową z dnia 3 listopada 2009 r., zobowiązującej pozwaną spółkę, jako właściciela gruntu, do wybudowania na tym gruncie budynku oraz do ustanowienia, po zakończeniu budowy, odrębnej własności lokalu i przeniesienia tego prawa na powodów. Zawarta przez strony umowa stanowi tak zwaną umowę deweloperską, uregulowaną w sposób ogólny w art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zgodnie z art. 9 u.w.l., odrębna własność lokalu może powstać w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokalu i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę. Jak wskazał Sąd Najwyższy, między innymi w wyroku z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, umowa określana w praktyce obrotu jako umowa deweloperska jest w istocie umową nienazwaną, o charakterze mieszanym, powstałą w wyniku specjalnego połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przekazania inwestycji (budynku, lokalu) drugiej stronie umowy. Na umowę tę składają się elementy treści różnych umów nazwanych, tworzących jednolitą całość, z zachowaniem jednak przez tę umowę cech oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera. Umowa taka ma charakter umowy właściwej, a nie przedwstępnej.

Przesłankami ważności i skuteczności umowy zawartej na podstawie art. 9 u.w.l. są: szczególna forma zawarcia – forma aktu notarialnego, uzyskanie przez zobowiązanego właściciela gruntu pozwolenia na budowę oraz ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa. Niesporne

pomiędzy stronami w tej sprawie było to, że wszystkie powyższe warunki zostały wypełnione. Zawarta przez strony umowa z dnia 12 sierpnia 2009 r. rodzi więc skutki zobowiązaniowe w zakresie ustanowienia odrębnej własności określonego w niej lokalu i przeniesienia tego prawa na powodów. Może więc stanowić podstawę roszczenia zgłoszonego w oparciu o art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.

Skarżący w złożonej apelacji kwestionuje wydane przez sąd pierwszej instancji orzeczenie z dwóch przyczyn. Po pierwsze wskazuje na brak uchwały wspólników pozwanej spółki, wymaganej w świetle art. 228 k.s.h. do zbycia przez spółkę nieruchomości (zarzuty nr 2, 3 i 4). Po drugie podnosi, że treść wyroku sądu okręgowego pozostaje w sprzeczności z treścią obowiązku strony pozwanej wynikającego z umowy zawartej przez strony w dniu 12 sierpnia 2009 r. (zarzut nr 1).

Zarzutów tych nie można podzielić.

Odnosząc się do pierwszego z nich wskazać należy, że wymóg istnienia uchwały wspólników spółki z o.o. dotyczy jedynie czynności rozporządzającej polegającej na zbyciu nieruchomości, nie obejmuje natomiast czynności prawnych o charakterze zobowiązującym. Tym samym wbrew zarzutom skarżącego istnienie uchwały wspólników spółki w przedmiocie rozporządzenia nieruchomością nie było warunkiem koniecznym skutecznego zawarcia przez strony umowy zobowiązującej z dnia 12 sierpnia 2009 r. Trafnie w tym kontekście sąd okręgowy przywołał wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2009 r., IV CSK 271/08. Nie można również podzielić wyводу skarżącego, że istnienie uchwały wspólników w przedmiocie zbycia nieruchomości przez pozwaną spółkę stanowiło warunek konieczny wydania w tej sprawie wyroku nakazującego pozwanej spółce złożenie oświadczenia woli. Zgodnie z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. orzeczenie sądu, stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie. Orzeczenie to ma charakter konstytutywny i samo w sobie nie jest oświadczeniem woli pozwanej spółki. Dla jego skuteczności nie jest więc konieczna uchwała wspólników, wymagana w świetle art. 228 k.s.h. dla złożenia ważnego oświadczenia woli przez samą spółkę.

Niezasadny jest również drugi z zarzutów podniesionych przez skarżącego. Jak wynika z treści umowy z dnia 12 sierpnia 2009 r. „zobowiązującej do wybudowania i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz sprzedaży tego lokalu”, pozwana spółka zobowiązała się między innymi do sprzedaży powodowi udziału w lokalu użytkowym – garażu wielostanowiskowym, który zostanie wybudowany w kondygnacji podziemnej budynku, w celu umożliwienia powodowi, jako kupującemu, korzystania z jednego miejsca postojowego oznaczonego numerem(...) o powierzchni około 13 m<sup>(2)</sup>, znajdującego się na poziomie (-1). Wbrew zarzutom skarżącego zawarte w wyroku oświadczenie woli, którego obowiązek złożenia został stwierdzony, realizuje cel powyższego zobowiązania, to jest umożliwia powodowi wyłączone korzystanie ze wskazanego powyżej miejsca parkingowego o numerze 35. Zmiana formy prawnej, w której cel ten jest obecnie realizowany, wynika jedynie ze zmiany okoliczności, która nastąpiła po zawarciu umowy z dnia 12 sierpnia 2009 r. Pozwana spółka odstąpiła bowiem od koncepcji wyodrębnienia garażu jako odrębnego lokalu użytkowego. Tym samym wybudowany garaż wielostanowiskowy pozostał częścią nieruchomości wspólnej, zaś korzystanie z poszczególnych miejsc parkingowych odbywa się na zasadzie podziału tej części nieruchomości quoad usum. W efekcie treść oświadczenia woli, którego obowiązek złożenia stwierdzony został w zaskarżonym wyroku, nie pozostaje w sprzeczności z treścią zobowiązania zawartego w umowie z dnia 12 sierpnia 2009 r.

Mając powyższe na uwadze, sąd apelacyjny oddalił wniesioną w tej sprawie apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.). Zważywszy, że apelacja pozwanej została w całości oddalona, zobowiązana jest ona do zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi procesowemu. Na zasądzone w tym zakresie koszty składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone w wysokości stawki minimalnej (§ 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 tego rozporządzenia). Zgodnie przy tym ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, współuczestnikom wygrywającym proces, o których mowa w art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c., reprezentowanym przez tego samego radcę prawnego (adwokata), sąd przyznaje

zwrot kosztów w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu jednego pełnomocnika (tak m.in. uchwała SN z 30 stycznia 2007 r., III CZP 130/06).