

Sygn. akt I ACa 1282/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Romana Górecka

Sędzia SA Katarzyna Polańska – Farion (spr.)

Sędzia SA Bogdan Świerczakowski

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 9 kwietnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa G. N.

przeciwko B. B. (1)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 7 września 2011 r.

sygn. akt XXIV C 621/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od G. N. na rzecz B. B. (1) kwotę 2.562 (dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt dwa) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1282/11

UZASADNIENIE

G. N. wnosila o zobowiązanie T. B. (1) do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Ja, T. B. (1) niniejszym w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy z dnia 15 października 2007 r. zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A. Nr(...) oświadczam, iż ustanawiam odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) składającego się z salonu, kuchni z jadalnią, dwóch pokoi, gabinetu, łazienki, wc, hallu o łącznej powierzchni 112,60 m² wraz z przylegającym tarasem o powierzchni 31,1 m² - położonego na parterze w budynku wielorodzinnym, będącego samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy o własności lokali wraz z udziałem wynoszącym 11260/65900 części nieruchomości wspólnej wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali, położonego na nieruchomości o powierzchni 1918 m² przy ul. (...) w S., jedn. ew. L., w powiecie (...). stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym(...), posiadającej urzędzoną księgę wieczystą nr (...).2/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, oraz przenoszę na Panią G. N. i B. B. (1) po połowie, w stanie wolnym od obciążeń, odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...)

składającego się z salonu, kuchni z jadalnią dwóch pokoi, gabinetu, łazienki, wc, hallu o łącznej powierzchni 112,60 m² wraz z przylegającym tarasem o powierzchni 31.1 m² - położonego na parterze w budynku wielorodzinnym, będącego samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy o własności lokali wraz z udziałem wynoszącym 1/1260/65900 części nieruchomości wspólnej wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali, położonego na nieruchomości o powierzchni 1918 m² przy ul. (...) w S., jedn. ew. L., w powiecie (...), stanowiącej działkę nr ew. 64/3, posiadającej urzędzoną księgę wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych" oraz „Ja, T. B. (1) oświadczam, że stosowanie do postanowień zawartych w akcie notarialnym z dnia 15 października 2007 r., Rep. A nr(...) - każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...) położonego na parterze, do którego przylega ogródek, przysługuje wyłączne prawo do korzystania z tego ogródka z wyłączeniem innych osób, - właścicielowi lokalu nr (...) przysługują dwa miejsca postojowe."

W toku postępowania T. B. (1) zmarł, a w jego miejsce wstąpiła B. B. (1).

Pozwana B. B. (1) wniosła o oddalenie powództwa .

Wyrokiem z dnia 7 września 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, że w dniu 15 października 2007 r. T. B. (1) oraz G. N. i B. B. (1) zawarli przedwstępną umowę , w której zobowiązali się zawrzeć do 31 grudnia 2008 r. umowę ustanowienia odrębnej własności projektowanego wówczas lokalu nr (...) o powierzchni ok. 112 m² w budynku wielorodzinnym przy ul. (...) w miejscowości S. oraz jego sprzedaży wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Lokal ten miał być usytuowany na parterze i miał składać się z 3 pokoi, salonu z aneksem kuchennym, łazienki, wc i przedpokoju. Miał do niego przynależeć taras o powierzchni 31,3 m². Zgodnie z § 5 umowy strony oświadczyły, że cena zakupu w wysokości 150.000 zł została w całości zapłacona przed zawarciem opisywanej umowy, zaś lokal został kupującym przekazany. Ponadto ustalono, że po zakończeniu całości inwestycji nieruchomość zostanie podzielona do korzystania w ten sposób, że każdoczesnemu właścicielowi lokalu położonego na parterze, do którego przylega ogródek, przysługiwać będzie prawo korzystania z ogródka z wyłączeniem innych osób, zaś teren parkingowy zostanie podzielony na miejsca postojowe, przy czym właścicielowi lokalu nr (...) będą przysługiwać 2 takie miejsca. W dniu 11 kwietnia 2008 r. T. B. (1), jako właściciel nieruchomości zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 1918 m², położonej w miejscowości S. przy ul. (...), złożył jednostronne oświadczenie woli o ustanowieniu na jego rzecz odrębnej własności lokalu nr (...) o powierzchni użytkowej 112,60 m², składającego się z salonu, kuchni z jadalnią, dwóch pokoi, gabinetu, łazienki, wc i hallu, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 1/1260/65900. W przewidzianym w umowie przedwstępnej terminie do 31 grudnia 2008 roku nie została zawarta ostateczna umowa przeniesienia na kupujące prawa własności spornego lokalu . Lokal ten został fizycznie podzielony na dwa mniejsze , z których korzystają strony postępowania. Właścicielem lokalu jest spadkobierczyni T. B. (2) B..

Przy takich ustaleniach sąd I instancji doszedł do wniosku, że żądanie powódki w części dotyczącej ustanowienia odrębnej własności lokalu zostało zrealizowane zgodnie z jej wolą , o czym świadczy oświadczenie złożone przez poprzedniego właściciela . Nie ma możliwości ani potrzeby, aby obecny właściciel lokalu, wyodrębnionego już prawnie, ponownie składał oświadczenie o jego wyodrębnieniu . Sąd zwrócił również uwagę, że w toku postępowania B. B. (1), a więc uprawniona z tytułu umowy przedwstępnej do przeniesienia na jej rzecz udziału 1/2 w prawie własności mieszkania, stała się jego właścicielką w całości, jako spadkobierczyni zmarłego T. B. (1). Tak więc umowa w części jej dotyczącej wygasła, a pomimo tego powódka nie zmodyfikowała żądania. Zważywszy na związanie sądu żądaniem pozwu (art. 321 k.p.c.), roszczenie w kształcie sprecyzowanym przez profesjonalnego pełnomocnika nie nadawało się do uwzględnienia. Wreszcie sąd podkreślił, iż lokal nie istnieje w takiej formie, o jakiej wspomina przedwstępna umowa sprzedaży oraz w jakiej powódka formułuje żądanie. Strony były bowiem zgodne , iż faktycznie dokonały podziału na dwa lokale , oddzielone od siebie ścianą, co sprawia, że złożone przy pozwie zaświadczenie o samodzielności lokalu nie odzwierciedla stanu rzeczywistego. W konsekwencji przeniesienie na powódkę udziału w

prawie własności w trybie przewidzianym w art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. nie było możliwe. Byłoby to sprzeczne z wymogami art. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali

W apelacji powódka zarzuciła:

1/ naruszenie prawa materialnego art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c. i art. 2 ust. 3 w zw. z art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez ich błędne niezastosowanie;

2/ naruszenie prawa procesowego, tj.

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne i sprzeczne z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie ustalenie, że wyodrębnienie przez T. B. (1) własności lokalu nr (...) w drodze jednostronnego oświadczenia woli oznacza zrealizowanie roszczenia powódki z umowy przedwstępnej, zwłaszcza wobec wpisania roszczenia z tym związanego do księgi wieczystej i żądaniem powódki uznania za bezskuteczne w stosunku do niej i B. B. (1) ustanowienia przez pozwanego T. B. (1) na swoją rzecz odrębnej własności lokalu oznaczonego nr (...);

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez całkowite pominięcie, że powódka wniosła o uznanie za bezskuteczne w stosunku do niej i B. B. (1) czynności ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...);

- art. 244 k.p.c. poprzez pominięcie treści zaświadczenia o samodzielności lokalu nr (...).

W konkluzji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

W związku z oddaleniem w dniu 6 września 2012r. przez Sąd Apelacyjny w Warszawie apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 29 lutego 2012r. oddalającego powództwo o uznanie za bezskuteczną czynności ustanowienia przez T. B. (1) odrębnej własności spornego lokalu powódka zgłosiła w toku postępowania apelacyjnego żądanie ewentualne, domagając się zobowiązania B. B. (1) do złożenia oświadczenia woli następującej treści „Ja, B. B. (1), niniejszym w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy z dnia 15 października 2007 r. zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A. (...) oświadczam, że przenoszę na Panią G. N., w stanie wolnym od obciążeń, udział 1/2 w prawie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), dla którego urządzono księgę wieczystą nr (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, składającego się z salonu, kuchni z jadalnią, dwóch pokoi, gabinetu, łazienki, wc, hallu o łącznej powierzchni 112,60 m² wraz z przylegającym tarasem o powierzchni 31,1 m², położonego na parterze w budynku wielorodzinnym, będącego samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy o własności lokali wraz z udziałem wynoszącym 11260/65900 części nieruchomości wspólnej wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali - położonego na nieruchomości o powierzchni 1918 m² przy ul. (...) w S., jedn. ew. L., w powiecie (...). stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym(...), posiadającej urządzoną księgę wieczystą nr (...).2/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy M., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych” oraz „Ja, B. B. (1) oświadczam, że stosowanie do postanowień zawartych w akcie notarialnym z dnia 15 października 2007 r., Rep. A(...) każdorazowemu właścicielowi lokalu nr (...) położonego na parterze, do którego przylega ogródek, przysługuje wyłączne prawo do korzystania z tego ogródka z wyłączeniem innych osób, - właścicielowi lokalu nr (...) przysługują dwa miejsca postojowe.”

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji, także w zakresie zmodyfikowanego powództwa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Jest poza sporem, że żądanie - zarówno w pierwotnej wersji, jak i uzupełnionej powództwem ewentualnym - wywodzi się z umowy przedwstępnej. Wedle powódki, odmowa zawarcia przez poprzednika prawnego pozwanej w uzgodnionym terminie umowy przyrzeczonej, jak i obecnie odmowa dokonania tej czynności przez pozwaną, stanowi o bezpodstawnym uchyleniu się od wykonania obowiązku z umowy przedwstępnej, a tym samym, przy spełnieniu

przez umowę przedwstępną wymogów, od której zależy ważność umowy przyrzeczonej, uzasadnia wystąpienie z roszczeniem, o którym mowa w art. 390 § 2 k.c.

Jak podkreśla się w judykaturze, przepis powyższy przyznaje stronom umowy przedwstępnej prawo dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej, a orzeczenie sądu – w myśl art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. - zastępuje oświadczenia stron (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967r., III CZP 32/66, OSNC 1968/12/199 czy wyrok z dnia 19 września 2002 r., II CKN 930/00, Lex nr 55569). Wyrok powinien zatem dokładnie określać treść umowy, którą zastępuje, z oznaczeniem rodzaju czynności i elementów dla niej przedmiotowo istotnych. Wymaga przy tym podkreślenia, że art. 64 k.c. nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę prawną do przymusowej realizacji obowiązku, który wynika z innego źródła (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 1999 r., I CKU 86/98, Prok. i Pr. 1999/5/30 czy z dnia 26 października 2011 r., III CSK 16/11, Lex nr 1101659). Obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli może mieć oparcie w czynności prawnej, także – jak w niniejszej sprawie - w umowie przedwstępnej. W tym ostatnim przypadku treść umowy, którą zastąpić ma orzeczenie, sąd ustala przede wszystkim na podstawie odpowiednich zapisów umowy przedwstępnej. W razie potrzeby uzupełnia ją postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozycyjnych, zasad współżycia społecznego lub ustalonych zwyczajów, dokonując wykładni umowy przedwstępnej zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 65 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2008r., II CSK 414/07, Lex nr 445161).

Zakres swobody sądu jest dodatkowo ograniczony treścią żądania. To bowiem strona powodowa formułując konkretne żądanie i oznaczając jego podstawę faktyczną wyznacza granice rozpoznania i rozstrzygnięcia, których sąd z uwagi na zakaz wypływający z art. 321 k.p.c. nie może przekroczyć. Możliwość korygowania żądania przez sąd jest zawężona i nie może wkraczać w merytoryczną treść powództwa. Nawet jeśli zachodzą ewidentne sprzeczności pomiędzy żądaniem a dokumentami mającymi je uzasadnić, ich wyjaśnienie w trybie art. 130 § 1 k.p.c. jest wykluczone (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2009r., II CSK 24/09, Lex nr 677889). O ile zatem rację przyznać można apelującej co do jej twierdzeń o dopuszczalności częściowego uwzględnienia żądania, gdy w materiale dowodowym istnieją podstawy umocowujące żądanie w mniejszym zakresie niż ostatecznie dochodzony, to jednak z wyraźnym zastrzeżeniem - zachowania ram wytoczonego powództwa.

W rozpatrywanym sprawie powódka wносиła o zobowiązanie poprzednika prawnego pozwanej, a następnie pozwaną do przeniesienia własności nieruchomości lokalowej. Kwestia uprawnienia do zgłoszenia żądania na rzecz obecnej pozwanej i utrzymania się z takim żądaniem po nabyciu przez pozwaną prawa własności całego lokalu, ma znaczenie drugorzędne. Należałoby w takiej sytuacji rozważyć możliwość wydania orzeczenia częściowo korzystnego dla skarżącej, co w analizie sądu zostało pominięte. Gdy jednak porównać treść żądania z treścią zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej, wydane rozstrzygnięcie ocenić trzeba ostatecznie jako trafne. Oświadczenia stron zawarte w umowie przedwstępnej wskazują bowiem, że stać się ona mogła źródłem zobowiązania do zawarcia umowy sprzedaży. Zgodnie z art. 155 § 1 k.c. umowa sprzedaży ma charakter zobowiązująco-rozporządzający, chyba że skutek rzeczowy w postaci przejścia prawa własności zostanie rozdzielony z samym zobowiązaniem, czy to umownie czy z mocy ustawy (por. art. 155 § 2 k.c., art. 157 § 2 k.c.). W takim przypadku ważność umowy zobowiązującej - jako causa - będzie oddziaływać na ważność rozporządzenia, zobowiązanie powinno być też wskazane w umowie przenoszącej własność (por. art. 156 k.c. i art. 158 zd. drugie k.c.).

Skoro powódka domaga się realizacji wyłącznie skutku rzeczowego, powinna określić podstawę uprzedniego zobowiązania do przeniesienia własności. Takiej nie sposób upatrywać w samej tylko umowie przedwstępnej, innego zaś źródła nie skonkretyzowano. Treść żądanego w procesie oświadczenia, które miało być zastąpione orzeczeniem sądu, nie odpowiadała tym samym treści przedstawianej podstawy materialnej.

Do powyższego dodać trzeba kolejną niespójność. W wypadku umowy sprzedaży, do której zawarcia strony zobowiązywały się w umowie przedwstępnej, istotnymi elementami są dane identyfikujące jej przedmiot oraz określające cenę, choćby przez podanie podstaw jej ustalenia (por. art. 535 k.c.). W treści umowy przedwstępnej zarówno przedmiot sprzedaży, jak i cena zostały oznaczone. Tymczasem w zgłoszonym żądaniu odniesienia do tego ostatniego elementu w ogóle zabrakło, co nadawać może wnioskowanej czynności charakter nieodpłatny, wbrew

postanowieniom umowy przedwstępnej. Fakt, iż cena została w całości zapłacona, nie ma znaczenia rozstrzygającego z punktu widzenia ustalenia treści i kwalifikacji prawnej ukonstytuowanego umową przedwstępną zobowiązania.

Nie może budzić wątpliwości, iż zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości zawiera odmienną treść w stosunku do oświadczenia o sprzedaży nieruchomości lokalowej za cenę w wysokości 150 000 zł. Stwierdzenie powyższego czyniło żądanie zawarcia umowy rzeczowej bezzasadnym. To zaś powoduje bezprzedmiotowość analizy dopuszczalności przedmiotowej zmiany powództwa w postępowaniu apelacyjnym, skoro również żądanie ewentualne zgłoszono wyłącznie w kształcie uniemożliwiającym jego uwzględnienie jako pozbawione dostatecznego uzasadnienia w świetle przedłożonej podstawy dokumentacyjnej.

Z kolei co do pierwszego z obowiązków z umowy przedwstępnej, zgodzić się można ze stanowiskiem sądu I instancji, iż miał on służyć przede wszystkim powstaniu przedmiotu własności, który w wyniku czynności prawnego wyodrębnienia mógł stać się przedmiotem dalszego obrotu. Zadanie to wypełnił poprzednik pozwanej, choć nie wyniku umowy, lecz poprzez czynność jednostronną. Jest to rozwiązanie dopuszczalne wedle art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 85, poz. 388 ze zm.), a dokonany wpis do księgi wieczystej skutkowało ostatecznie powstaniem odrębnej własności lokalu. W tym zatem zakresie żądanie pozwu również nie mogło zostać zaaprobowane.

Jako zasadne potraktować natomiast trzeba też argumenty apelacji, które dotyczyły oceny przynależności lokalu. O samodzielności lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy o własności lokali decyduje jego wydzielenie trwałymi ścianami w obrębie budynku jako izby lub zespołu izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Warunki, o których wyżej mowa, traktowane jako wyznacznik samodzielności lokalu, dotyczą spełniania przez lokal odpowiednich wymagań techniczno-budowlanych. Potwierdzenie powyższego następuje w drodze zaświadczenia starosty (art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali). Taki dokument w niniejszej sprawie został wydany, stanowił on podstawę ustanowienia odrębnej własności lokalu i wpisu do księgi wieczystej. Nie został on też we właściwym trybie administracyjnym negatywnie zweryfikowany, np. poprzez uzyskanie zaświadczenia innej treści (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23 listopada 2011r., VII SA/Wa 1376/11, Lex nr 1155847). Ogólnikowe twierdzenia stron o wzniesieniu w lokalu dodatkowej ściany działowej nie są wystarczające do stwierdzenia, iż lokal utracił charakter samodzielnego lub powstały w wyniku przebudowy dwa lokale odpowiadające kryteriom samodzielności. Do dokonania takiej oceny sąd nie był uprawniony. Szersze rozważanie tej problematyki jest jednak bezprzedmiotowe, kwestia ta nie ma bowiem ostatecznie wpływu na wynik rozstrzygnięcia.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację, orzekając o kosztach zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c., stosowanym w postępowaniu apelacyjnym poprzez art. 391 § 1 k.p.c. Na koszty podlegające zwrotowi na rzecz pozwanej składało się wynagrodzenie i wydatki pełnomocnika, według złożonego zestawienia kosztów, które nie przekroczyło ram zakreślonych w § 6 pkt 6 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1348 ze zm.).