

Sygn. akt I ACa 1347/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Edyta Jefimko

Sędziowie: SA Zbigniew Stefan Cendrowski

SO (del.) Marcin Łochowski (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. Z.

przeciwko (...) Sp. 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 22 kwietnia 2013 r. sygn. akt I C 1177/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz M. Z. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1347/13

UZASADNIENIE

M. Z. wniosła o zobowiązanie (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. do zawarcia umowy, w której pozwana spółka ustanawia i przenosi na rzecz powódki odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego na parterze (pierwszej kondygnacji) budynku przy ul. (...) w Z., na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wołominie prowadzi księgę wieczystą nr (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 49,60 m² oraz przylegającego balkonu o powierzchni 3,40 m², z którym to lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej, stanowiącej grunt, na którym został zbudowany budynek, oraz części budynku, niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący (...) oraz prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr (...) znajdującego się na poziomie -2 w garażu usytuowanym pod budynkiem – za łączną cenę w kwocie 155.000 zł wraz z podatkiem VAT.

(...) sp. z o.o. w W. wniosła o oddalenie powództwa. Pozwana spółka przyznała, iż w dniu 3 czerwca 2009 r. zawarła z M. Z. umowę zobowiązującą do wybudowania i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz jego sprzedaży, a także sprzedaży powódce udziału w lokalu użytkowym – garażu wielostanowiskowym i oddania do wyłącznego korzystania dla kupującej pomieszczenia pomocniczego – balkonu o powierzchni 3,98 m². Strona

pozwana zarzuciła jednak, że ani w dacie zawierania umowy zobowiązującej z dnia 3 czerwca 2009 r., ani w terminie późniejszym zgromadzenie wspólników nie wyraziło zgody na zbycie nieruchomości powódce. Według pozwanej, uchwała taka jest stosownie do treści art. 228 pkt 4 k.s.h. konieczna do skutecznego rozporządzenia przez spółkę własnością nieruchomości.

Nadto, pozwana spółka wskazała, że powództwo w niniejszej sprawie nie jest skuteczne ze względu na brak tożsamości przedmiotu umowy zobowiązującej i żądania pozwu. Nie było bowiem sporne, iż w trakcie procesu inwestycyjnego nastąpiła zmiana koncepcji zagospodarowania budynku, ponieważ garaż nie jest odrębnym lokalem, ale stanowi część wspólną budynku.

Wyrokiem z dnia 22 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo i zobowiązał pozwaną spółkę do złożenia oświadczenia woli, zgodnie z żądaniem pozwu. Sąd Okręgowy oddalił jedynie powództwo w części dotyczącej złożenia oświadczenia woli przez powódkę.

Sąd Okręgowy ustalił, że strony w dniu 3 czerwca 2009 r. zawarły w formie aktu notarialnego umowę zobowiązującą do wybudowania lokalu, a następnie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na rzecz powódki. W umowie tej A. Ś., działająca w imieniu pozwanego, oświadczyła, że spółka (...) jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Wołominie prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W § 2 tej umowy pozwana spółka zobowiązała się do wybudowania do dnia 30 września 2009 r. na ww. opisanej nieruchomości zespołu wielomieszkańczych budynków mieszkalnych, a po ich wybudowaniu – do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...), o powierzchni użytkowej 48,50 m², znajdującego się na parterze w budynku oznaczonym na planie zagospodarowania (...), oraz sprzedania M. Z. przedmiotowego lokalu mieszkalnego, z którego własnością lokalu związane będą: udział we współwłasności działek gruntu, na których wzniesiono budynek mieszkalny oraz udział 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, które to udziały stanowią będąc ułamek odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu do ogólnej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych; udział w lokalu użytkowym – garażu wielostanowiskowym, który zostanie wybudowany w kondygnacji podziemnej budynku, ponadto w ramach udziału kupująca będzie korzystała z jednego miejsca postojowego oznaczonego numerem (...), o powierzchni około 13 metrów kwadratowych, znajdującego się na poziomie minus dwa. Sprzedający zobowiązał się także oddać do wyłącznego korzystania kupującej pomieszczenia pomocnicze – balkon, o powierzchni 3,98 m², który przylega do lokalu mieszkalnego nr (...), za łączną cenę 155.000 zł wraz z należnym podatkiem VAT. Zaś kupująca M. Z. oświadczyła, że powyższy lokal z pomieszczeniem pomocniczym – balkonem, wraz z udziałem w częściach wspólnych oraz udziałem w lokalu garażowym, za podaną wyżej cenę zobowiązuje się kupić. Umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu, w wykonaniu powyższej umowy, miała zostać zawarta nie później niż do dnia 30 września 2009 r. Zgodnie z § 5 cena uregulowana miała zostać następująco: kwotę 80.000 złotych powódka zapłaciła gotówką przed podpisaniem aktu notarialnego, i odbiór tej kwoty kwitowała w akcie A. Ś. w imieniu pozwanego, a kwotę 75.000 zł powódka zobowiązała się zapłacić w terminie do dnia 15 sierpnia 2009 r. przelewem lub wpłatą gotówkową na rachunek bankowy pozwanej spółki.

Zgodnie z § 16 aktu notarialnego na podstawie tej umowy oraz oświadczenia o wyrażeniu zgody na wpis roszczenia – powódka wniosła do Sądu Rejonowego w Wołominie o dokonanie wpisu w dziale III księgi wieczystej nr (...) roszczenia o zawarcie umowy ustanawiającej i przenoszącej własność lokalu.

W dniu 20 lipca 2009 r. Starosta (...) wydał zaświadczenie, w którym stwierdził, iż w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych na nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z., znajdują się lokale mieszkalne i lokale niemieszkalne spełniające wymogi samodzielnych lokali w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 ze zm. – dalej, jako: „u.w.l.”). Z kolei w dniu 10 września 2009 r. powódka uiściła przelewem na rachunek bankowy kwotę 75.000 zł. Następnie w dniu 11 lutego 2010 r.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w W. wydał pozwolenie na użytkowanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu.

Strona pozwana pismem z dnia 31 stycznia 2011 r. poinformowała powódkę o gotowości do podpisania umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu, wskazując, iż umowa będzie zawarta po uregulowaniu wszystkich zobowiązań finansowych wobec spółki (...). W dniu 12 października 2011 r. sporządzono w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) protokół z niedojścia do skutku czynności. W protokole tym strona pozwana oświadczyła, że do zawarcia umowy ustanawiającej i przenoszącej własności lokalu niezbędna jest uchwała wspólników spółki zawierająca zgodę na zbycie nieruchomości stosownie do postanowień kodeksu spółek handlowych, której to zgody brak.

Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powódki w zakresie zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli znajduje swoje uzasadnienie w treści art. 9 ust. 1 u.w.l., 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 lub na inną wskazaną w umowie osobę oraz w treści art. 64 k.c. i 1047 k.p.c., którego istota polega na tym, że wyrok sądu zastępuje oświadczenie woli strony zobowiązanej. Do ważności umowy, o której mowa w ust. 1 art. 9 u.w.l., niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego powyższe warunki zostały spełnione. Okoliczności te nie były kwestionowane przez pozwaną.

Według Sądu Okręgowego, nie jest istotne, że ani w dacie zawierania umowy zobowiązującej, ani w terminie późniejszym zgromadzenie wspólników nie wyraziło zgody na zbycie nieruchomości powódce oraz, że uchwała zgromadzenia wspólników stosownie do treści art. 228 pkt 4 k.s.h. jest konieczna do skutecznego rozporządzenia przez spółkę własnością nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego, zgoda taka przy zawieraniu umowy zobowiązującej nie była potrzebna. Sąd Okręgowy podzielił pogląd Sądu Najwyższego, 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. Ograniczanie 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 (użytkowania wieczystego gruntu), jak i zawarcie umowy przedwstępnej nawet ze skutkiem dalej idącym (art. 390 § 2 k.c.), ale przecież nieprowadzące do nabycia własności nieruchomości, nie wymaga uchwały walnego zgromadzenia (zob. wyrok Sądu Najwyższego dnia 6 lutego 2009 r., IV CSK 271/08). Skoro w niniejszej sprawie wyrok Sądu Okręgowego zastępuje oświadczenie woli pozwanej spółki, to uchwała zgromadzenia wspólników nie jest wymagana.

Sąd Okręgowy nie podzielił również zarzutu pozwanej spółki, co do braku tożsamości pomiędzy umową zobowiązującą a żądaniem pozwu. Obie strony przyznały, że nastąpiła zmiana koncepcji sprzedaży przez pozwaną udziałów w lokalu garażowym i garaż nie stał się (jak planowano wcześniej) odrębnym lokalem niemieszkalnym, a wszedł w skład nieruchomości wspólnej. W związku z tym powstała konieczność określenia sposobu korzystania z miejsc postojowych. Powódka zgodziła się na to, a pozwana nie zakwestionowała faktu, że powódce przysługuje prawo do miejsca garażowego. Zatem okoliczność, że powódka nie nabędzie udziału w lokalu garażowym, a jedynie powiększy on mianownik w jej udziale w nieruchomości wspólnej nie może obciążać powódki tym bardziej, że wola jej, wyrażoną w żądaniu pozwu, jest takie uregulowanie tej kwestii.

Obowiązkiem dewelopera jest przecież wykonanie umowy w całości, a zatem również spełnienie zobowiązania w zakresie wyodrębnienia lokalu oraz przeniesienia jego własności na nabywcę. Zdaniem Sądu Okręgowego, argumenty podnoszone przez pozwaną są niezrozumiałe, skoro spełnione zostały przez strony wszystkie wymogi do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu. Budowa została ukończona, budynek został

odebrany zgodnie z przepisami prawa budowlanego, a przedmiotowy lokal może stanowić przedmiot odrębnej własności.

Zgodnie z treścią art. 64 k.c. i 1047 k.p.c. jeżeli zobowiązany (a zatem pozwana) nie wykonał swojego obowiązku, wynikającego z zawartej z powódką w formie aktu notarialnego umowy z dnia 3 czerwca 2009 r. w oparciu o art. 9 ust. 1 u.w.l., prawomocne orzeczenie sądu nakazujące właścicielowi nieruchomości (pозwanej) złożenie oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesienie jej na uprawnionego zastąpi to oświadczenie.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo w pozostałej części – tj. w zakresie dotyczącym oświadczenia samej powódki. Brak jest bowiem podstawy prawnej, aby wyrok sądu zastępował również to oświadczenie. Powołane przepisy art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. odwołują się wyłącznie do zastąpienia wyrokiem sądowym oświadczenia woli osoby zobowiązanej do złożenia odpowiedniego oświadczenia, czyli dłużnika (pозwanego). Tylko jego oświadczenie zastępuje orzeczenie sądu. Do zawarcia umowy konieczne jest odrębne złożenie stosownego oświadczenia przez wierzyciela (drugą stronę umowy), czyli powódkę. Powinno to nastąpić w wymaganej prawem formie, czyli – w niniejszej sprawie – przed notariuszem.

W apelacji pozwana spółka zaskarżyła wyrok w całości i zarzuciła zaskarżonemu orzeczeniu:

- wydanie wyroku sprzecznie z treścią zobowiązania wynikającego z aktu notarialnego z dnia 3 czerwca 2009 r., 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,
- niewłaściwe zastosowanie art. 9 ust. 1 u.w.l., 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,
- 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,
- naruszenie art. 228 § 4 k.s.h wobec 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.

W konsekwencji, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i „uchylenie wyroku sądu arbitrażowego w całości” ewentualnie uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej spółki jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego szczegółowo opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i przyjmuje je za własne. Stan faktyczny w niniejszej sprawie nie był zresztą sporny. Sąd I instancji dokonał także trafnej oceny prawnej dochodzonego żądania, którą Sąd Apelacyjny w pełni podziela.

Mimo werbalnego sformułowania w apelacji kilku zarzutów, pozwana spółka w istocie sformułowała tylko dwa zarzuty. Pierwszy z nich koncentruje się wokół treści art. 228 pkt 4 k.s.h., który dla zbycia nieruchomości przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością wymaga podjęcia uchwały przez wspólników. Według skarżącego, brak takiej uchwały uniemożliwia uwzględnienie powództwa w niniejszej sprawie. Natomiast, drugi zarzut dotyczy rozbieżności między treścią umowy zobowiązującej z dnia 3 czerwca 2009 r., zawierającą zobowiązanie do przeniesienia udziału we współwłasności odrębnego lokalu użytkowego – garażu, a żądaniem pozwu, w którym powódka domaga się przeniesienia na nią prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 110, znajdującego się w tym garażu, będącym częścią wspólną budynku. Oba te zarzuty są chybione.

Zgodnie z art. 228 pkt 4 k.s.h. uchwały wspólników wymaga m.in. nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej. Z kolei stosownie do treści art. 17 § 1 k.s.h. jeżeli do dokonania czynności prawnej przez spółkę ustawa wymaga uchwały wspólników albo walnego zgromadzenia bądź rady nadzorczej, czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna. Zgoda może być wyrażona przed złożeniem oświadczenia przez spółkę albo po jego złożeniu, nie później jednak niż w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia oświadczenia przez spółkę. Potwierdzenie wyrażone po złożeniu oświadczenia ma moc wsteczną od chwili dokonania czynności prawnej (art. 17 § 2 k.s.h.).

Nie budzi wątpliwości, że w dniu 3 czerwca 2009 r. strony zawarły umowę, o jakiej mowa w art. 9 ust. 1 u.w.l. Zgodnie z tym przepisem 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 lub na inną wskazaną w umowie osobę. Do ważności tej umowy niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej (art. 9 ust. 2 u.w.l.). Niesporne jest, że przesłanki ważności umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa określone w art. 9 ust. 2 u.w.l. były w niniejszej sprawie spełnione.

Sąd Apelacyjny podziela pogląd, że wszczęcie przez zarząd spółki negocjacji w sprawie nabycia nieruchomości (użytkowania wieczystego gruntu), jak i zawarcie umowy przedwstępnej nawet ze skutkiem dalej idącym (art. 390 § 2 k.c.), ale przecież nieprowadzące do nabycia własności nieruchomości, nie wymaga zgody wspólników. Innymi słowy tylko zawarcie umowy rozporządzającej własnością nieruchomości wymaga zgody wspólników. Taka zgoda nie jest zatem niezbędna dla zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 lutego 2009 r., IV CSK 271/08; zob. też uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 137/07). Pozwana spółka mogła zatem skutecznie zawrzeć umowę z dnia 3 czerwca 2009 r., która tylko zobowiązywała do przeniesienia własności nieruchomości – wybudowanego lokalu.

Oczywiste jest przy tym, że strona umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności ma roszczenie o zawarcie umowy ustanawiającej i przenoszącej tę własność (zob. art. 64 k.c.). Powódka w niniejszej sprawie ma więc roszczenie o zwarcie umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i przenoszącej jego własność. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, przyjęcie, iż dopuszczalne jest zawarcie przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości bez zgody wspólników, skutkuje koniecznością uznania, że zgoda taka nie jest również konieczna w przypadku dochodzenia przed sądem wykonania umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, czyli zawarcia umowy przenoszącej własność. Jak trafnie bowiem wskazał tutejszy Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 22 listopada 2012 r., sygn. akt I ACa 516/12 „zgodnie z art. 64 k.c. i art. 1047 k.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.”

Przyjęcie stanowiska pozwanego, że skuteczność roszczenia powódki o zwarcie umowy przenoszącej własność lokalu uzależniona jest od uzyskania zgody wspólników, powodowałoby, iż – z punktu widzenia nabywcy – zawarcie takiej umowy uzależnione byłoby wyłącznie od woli spółki. Nie można bowiem zapomnieć, że wspólnicy wyrażający zgodę, o jakiej mowa w art. 228 k.s.h. w tym wypadku działają nie jako podmiot zewnętrzny w stosunku do spółki (osoba trzecia), ale jako organ tej spółki. W konsekwencji, powódce nie przysługiwałoby skuteczne roszczenie o zwarcie umowy przenoszącej własność mimo spełnienia wszystkich przesłanek określonych w art. 9 ust. 1 i 2 u.w.l. Tezy takiej podzielić nie sposób.

Z tego względu podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 228 pkt 4 k.s.h. jest chybiony.

Niezasadny jest również drugi z zarzutów podniesionych przez skarżącego. Jak wynika z treści umowy z dnia 3 czerwca 2009 r. pozwana spółka zobowiązała się między innymi do sprzedaży powodowi udziału we współwłasności lokalu użytkowego – garażu. Wbrew zarzutom skarżącego, sformułowane w pozwie i powtórzone w wyroku oświadczenie woli, którego obowiązek złożenia został stwierdzony, realizuje cel umowy, to jest umożliwia powodowi wyłączone korzystanie z miejsca parkingowego nr (...) Zmiana formy prawnej, w ramach której cel ten jest obecnie realizowany (prawo do korzystania z miejsca postojowego w garażu będącym częścią wspólną budynku, zamiast korzystania z takiego miejsca w związku z udziałem we współwłasności w garażu, stanowiącym odrębny lokal użytkowy), wynika jedynie ze zmiany okoliczności, która nastąpiła po zawarciu umowy. 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 3 czerwca 2009 r. W tym zakresie również należy podzielić wywody Sądu Apelacyjnego w wyroku z dnia 22 listopada 2012 r., sygn. akt I ACa 516/12.

Nie można jedynie zgodzić się z poglądem Sądu Okręgowego, który legł u podstaw oddalenia powództwa w części dotyczącej złożenia oświadczenia woli przez powódkę. Sąd Okręgowy wskazał, że w niniejszej sprawie w świetle treści art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. nie ma podstaw do zastąpienia wyrokiem oświadczenia woli powódki, a dla zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu koniecznej jest złożenie przez powódkę odrębnego oświadczenia woli w formie aktu notarialnego.

Sąd Apelacyjny podziela jednak pogląd Sądu Najwyższego, że „prawomocne orzeczenie sądu, stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje tylko to oświadczenie (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.). Jeśli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę, z zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda; w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę” (uchwała 7 sędziów z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66). Tym samym „orzeczenie sądu zastępujące umowę (...) nie wymaga dodatkowych oświadczeń woli; dlatego sentencja takiego orzeczenia powinna precyzyjnie określać treść umowy, którą ono zastępuje” (tak Sąd Najwyższy z wyroku z dnia 5 września 2002 r. II CKN 1035/00).

Przyczyną oddalenia powództwa w zakresie oświadczenia powódki nie jest zatem konieczność złożenia przez powódkę oświadczenia woli w formie aktu notarialnego, ale właśnie brak takiej konieczności z uwagi na uwzględnienie żądania powódki – w zakresie oświadczenia strony pozwanej – w całości.

Dlatego też, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej spółki, jako bezzasadną.

Nadto, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490) zasądził od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz M. Z. kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji.