

Sygn. akt I ACa 958/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Edyta Mroczek (spr.)

Sędziowie: SA Przemysław Kurzawa

SO (del.) Beata Byszewska

Protokolant: ref. staż. Michał Strzelczyk

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. O. i E. O. (1)

przeciwko F. K.

o zobowiązanie

na skutek apelacji powoda M. O.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 20 stycznia 2014 r., sygn. akt XXIV C 1890/08

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- w punkcie pierwszym zobowiązuje pozwaną F. K. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „F. K. oświadcza, że w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 31 stycznia 2006 r. przed notariuszem H. C. za repertorium A (...) sprzedaje M. O. i E. O. (1) udziały w wysokości po ½ (jedna druga) każdemu z nich w nieruchomości położonej w dzielnicy W.(...) W. przy ulicy (...) o pow. 609 m⁽²⁾, oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) w obrębie (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi Księgę Wieczystą nr KW (...) za cenę 96 097,15 zł (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćdziesiąt siedem złotych piętnaście groszy)”,

- w punkcie drugim zasądza od F. K. na rzecz M. O. i E. O. (1) solidarnie kwotę 8405 zł (osiem tysięcy czterysta pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

2. zasądza od F. K. na rzecz M. O. kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym,

3. nakazuje pobrać od F. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 4805 zł (cztery tysiące osiemset pięć złotych) tytułem opłaty od apelacji.

I A Ca 958/14

UZASADNIENIE

Powód M. O. wniósł o zobowiązanie pozwanej F. K. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz małżonków M. O. i E. O. (1) własności nieruchomości położonej w D. W.(...). W. przy ul. (...) o powierzchni 609 m², oznaczonej projektowanym numerem (...)w obrębie (...), objętej księgą wieczystą KW (...) w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 31 stycznia 2006 r oraz zasądzenie kosztów procesu.

Pismem z dnia 12 listopada 2012 r zmodyfikował powództwo w ten sposób, że wniósł o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „F. K. oświadcza, że w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 31 stycznia 2006 r. przed notariuszem H. C. za repertorium A (...) sprzedaje M. O. i E. O. (1) udziały w wysokości po 1/2 każdemu z nich w nieruchomości położonej w D. W. m. st. W. przy ul. (...) o powierzchni 609 m⁽²⁾ oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) w obrębie (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) za cenę 96 097,15 zł, natomiast M. O. i E. O. (1) oświadczają, że opisaną nieruchomość kupują za wskazaną cenę, przy czym zapłata ceny zostanie dokonana w całości przez powoda M. O. zgodnie z treścią ugody z dnia 10.02.2010 r.”

E. O. (1) zawiadomiona o toczącym się postępowaniu, przystąpiła do sprawy w charakterze powódki i poparła powództwo.

W odpowiedzi na pozew pozwana F. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 20 stycznia 2014 r. oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd ten ustalił, że w dniu 31 stycznia 2006 r przed notariuszem H. C. została podpisana przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości położonej w W. w dzielnicy W. przy ul. (...) oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), objętej księgą wieczystą KW Nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie. Stronami przedwstępnej umowy sprzedaży byli: N. S., R. S., T. S., F. K., A. K., B. M., F. L. jako zobowiązujący się do sprzedaży nieruchomości, stosownie do wielkości posiadanych udziałów w tejże nieruchomości oraz M. O. i E. O. (1), jako zobowiązujący się do kupna wyżej wymienionej nieruchomości. W § 2.3 umowy F. K., A. K. i B. M. zobowiązali się do zawarcia z M. O. i E. O. (1) umowy sprzedaży w/w nieruchomości za cenę 96.097,15 zł zaś w przypadku wydania przez sąd prawomocnego postanowienia stwierdzającego zasiedzenie powyższej nieruchomości wyłącznie przez F. K., została ona zobowiązana do zawarcia umowy sprzedaży ze stroną powodową. W § 3 umowy określono termin zawarcia-umów przyrzeczonych do 31 grudnia 2007 r., co miało nastąpić po uprzednim nabyciu przez sprzedających własności posiadanych nieruchomości i udokumentowaniu swoich praw prawomocnymi postanowieniami sądu o stwierdzeniu zasiedzenia i przedłożeniu przez każdego ze sprzedających zaświadczenia o rozliczeniu się z podatku od zasiedzenia.

Natomiast w przypadku nie zakończenia przez sąd w terminie do 31 grudnia 2006 r. postępowania o stwierdzenie zasiedzenia którejkolwiek z nieruchomości wskazanych w umowie, strony w osobnej umowie zawartej najpóźniej w dniu upływu terminu przewidzianego do zawarcia umów sprzedaży, miały podjąć decyzję o zmianie umów przedwstępnych (§ 3.3 umowy). W § 6 umowy M. i E. O. (2) zobowiązali się do pokrycia wszystkich wydatków związanych z toczącym się postępowaniem o zasiedzenie, w tym związanych z uzyskaniem odpowiednich map oraz zwrotu każdemu ze sprzedających 50 % podatku od zasiedzenia

W dacie podpisania umowy przedwstępnej, przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa toczyło się postępowanie w sprawie sygn. akt XVI Ns 639/05 o zasiedzenie nieruchomości opisanej w akcie notarialnym z wniosku między innymi F. K.. Postępowanie to toczyło się na koszt powodów. M. O. opłacił pełnomocnika prowadzącego sprawę, jak również poniósł koszty postępowania. Powód pozostawał w kontakcie z pełnomocnikiem i wiedział o toku postępowania, wiedział o każdym terminie rozprawy.

Postanowieniem z 20 lipca 2006 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie stwierdził, że F. K. nabyła w drodze zasiedzenia z dniem 2 października 2005 r. własność nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 609 m⁽²⁾, stanowiącej część niezabudowanej działki w obrębie (...), oznaczonej projektowanym numerem (...), objętej

KW Nr (...). Postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z 20 lipca 2006 r. sygn. XVI Ns 639/05, uprawomocniło się 23 października 2007 r. po rozpoznaniu apelacji złożonej przez jednego z uczestników postępowania .

Pismem z dnia 10 grudnia 2007 r. M. O. zawiadomił F. K. o wyznaczeniu terminu w Kancelarii Notarialnej na dzień 19 grudnia 2007 r. celem uregulowania—umowy sprzedaży przyrzeczonej, prosząc o zabranie dowodów osobistych. Powyższe zawiadomienie pozwana odebrała 17 grudnia 2007 r.

W dniu 19 grudnia 2007 r. pozwana F. K. stawiała się w kancelarii notarialnej M. S. (1) w W. celem zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym nie posiadała przy sobie dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy w tym odpisu orzeczenia o nabyciu własności nieruchomości i dowodu uiszczenia podatku od zasiedzenia. Powód M. O. zaproponował, aby strony podpisały aneks do umowy przedwstępnej z 31 grudnia 2006 r., którego przedmiotem miało być przedłużenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej o dwa lata. Propozycja powoda nie spotkała się z aprobatą pozwanej. Pozwana oświadczyła, że intencją stron było zawarcie umowy przyrzeczonej do 31 grudnia 2007 po uprzednim nabyciu przez nią własności spornej nieruchomości. Strona nie zgadzała się na przedłużenie umowy na tak długi okres i była gotowa zawrzeć umowę przyrzeczoną. Strony umawiały się na kolejny termin u notariusza jeszcze w roku 2006, jednakże na ten termin pozwana nie stawiała się. Ostatecznie strony nie zawarły umowy przyrzeczonej i nie miały ze sobą kontaktu.

M. O. umówił kolejne spotkanie u notariusz M. S. (1) na dzień 7 stycznia 2008 r. celem podpisania aneksu do umowy przedwstępnej. F. K. na to spotkanie nie stawiała się. W dniu 8 stycznia 2008 r. w kancelarii notarialnej M. S. (1) w W. stawił się M. O. wraz z żoną E. O. (1) w celu sporządzenia protokołu z czynności. W protokole tym stwierdzono, iż - ustalenie terminu zawarcia aneksów do umowy miało miejsce w dniu 19 grudnia 2007, - nowy termin podpisania umowy przyrzeczonej ustalono do dnia 31 grudnia 2008 r, - do dnia 8. 01. 2008 nie nastąpiło wydanie prawomocnego postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia własności przez zasiedzenie – sprzedająca nie stawiała się w umówionym terminie 7 stycznia i do zawarcia umowy nie doszło.

Powyższe okoliczności Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów zebranych w sprawie oraz zeznań świadków: M. S. (1), B. M. i G. Z.. Sąd dał wiarę dokumentowi - protokół czynności z dnia 8 stycznia 2008 r sporządzony w kancelarii notariusz M. S. (1) tylko w części dotyczącej potwierdzenia, iż w dniu 8 stycznia w kancelarii stawili się powodowie zaś na dzień 7 stycznia 2008 r umówiona była czynność notarialna podpisania aneksu do umowy. Natomiast nie znajdują pokrycia w okolicznościach sprawy stwierdzenia powodów zawarte w protokole, iż nie zostało wydane postanowienie stwierdzające nabycie własności przez zasiedzenie, jak również dotyczące umówienia z pozwaną czynności na dzień 7 stycznia 2008 r. Oświadczeniu temu przeczą zeznania świadka B. M., z których wynikało, iż strony umawiały się na spotkanie w kancelarii notarialnej jeszcze w 2007 r, a pozwana nie wiedziała o terminie wyznaczonym na dzień 7 stycznia 2008. Z kolei z zeznań M. S. wynikało, iż wszelkie ustalenia czyniła wyłącznie z M. O. i to powód umówił termin na dzień 7 stycznia 2008 r. z kolei powodowie nie wykazali, iż pozwana została zawiadomiona o tym terminie tak jak miało to miejsce w przypadku terminu czynności z dnia 19. 12. 2007.

W ocenie Sadu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd ten wskazał, że obowiązek do złożenia na podstawie 64 k.c. oświadczenia woli musi wynikać z czynności prawnej. Z obowiązkiem tym musi być skorelowane odpowiednie uprawnienie drugiej strony o charakterze roszczenia cywilnoprawnego. Przesłanka ta jest spełniona, gdy możliwe jest określenie konkretnej treści oświadczenia woli, które ma być złożone przez zobowiązanego. Sąd ten przytoczył regulacje zawarte w art. 389 i 390§1 k.c.

Dokonując oceny zasadności zarzutów stron Sąd Okręgowy zbadał, czy strony miały na celu wykonanie umowy przedwstępnej z 31 stycznia 2006 r. Podkreślił, że wynikający z umowy przedwstępnej obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej, obwarowany został dodatkowymi zastrzeżeniami, które dotyczyły sposobu zawarcia definitywnej umowy sprzedaży. W umowie przedwstępnej wyznaczono termin zawarcia umowy przyrzeczonej, uzależniając jej zawarcie od nabycia przez pozwaną własności spornej nieruchomości w sprawie o zasiedzenie o sygn. akt XVI Ns 639/05 z jednoczesnym udokumentowaniem prawa własności tejże nieruchomości postanowieniem

sądu o stwierdzeniu zasiedzenia. W chwili podpisywania umowy przedwstępnej zobowiązująca się do sprzedaży nieruchomości F. K. oraz pozostali sprzedający - uczestnicy postępowania XVI Ns 369/05 nie byli jeszcze właścicielami przedmiotowej działki, zaś postępowanie o zasiedzenie spornej nieruchomości było w toku, a zakończyło się w październiku 2007 prawomocnym orzeczeniem. Zdaniem Sądu nie było przeszkód, aby zawrzeć umowę ostateczną przed upływem ustalonego w umowie przedwstępnej terminu. W ocenie Sądu niedopełnienie przez pozwaną obowiązku przedstawienia prawomocnego orzeczenia sądu, w dniu 19.12.2007 r., nie stanowił żadnej przeszkody do zawarcia umowy jeszcze w terminie umówionym. Odbiór odpisu prawomocnego orzeczenia był tylko czynnością techniczną i nie stało na przeszkodzie, aby pozwana mogła ten brak uzupełnić. Pozwana mogła przypuszczać, iż takim orzeczeniem będzie dysponował powód, który prowadził sprawę o zasiedzenie. To bowiem powód zatrudnił do prowadzenia sprawy pełnomocnika jak również ponosił koszty postępowania i wiedział o przebiegu postępowania. Skoro zatem powód wykazywał zainteresowanie przebiegiem postępowania, zaś z uwagi na zamiar nabycia nieruchomości, niewątpliwie był zainteresowany jego wynikiem i ostatecznym sfinalizowaniem umowy, niewątpliwie pozwana mogła przypuszczać, iż powód dysponuje odpisem postanowienia zwłaszcza, że w treści wezwania do notariusza mowa była wyłącznie o przygotowaniu dowodów osobistych.

Pozwana nie wykonała również kolejnego obowiązku będącego warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej tj. nie przedstawiła zaświadczenia o uregulowaniu obowiązku podatkowego. Sad Okręgowy wskazał jednak, że umowa przedwstępna zobowiązywała powodów do zwrotu pozwanej połowy zapłaconego podatku. Wprawdzie brak dokumentu stwierdzającego nabycie własności nieruchomości i zaświadczenia o wywiązaniu się ze zobowiązania podatkowego sprawił, iż w wyznaczonym dniu 19 grudnia 2007 r. pozwana nie była w stanie spełnić własnego zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej z 31 grudnia 2006 r., niemniej jednak braki te, zdaniem Sądu, nie uniemożliwiały zawarcia umowy przyrzeczonej w innym terminie, gdyż nie upłynął jeszcze termin oznaczony w umowie przedwstępnej, od którego strony uzależniały zawarcie umowy ostatecznej. Tymczasem na spotkaniu 19 grudnia 2007 r. powód bez podania przyczyny przedłożył uczestnikom postępowania do podpisu aneks do umowy przedwstępnej dotyczący przedłużenia terminu do zawarcia umowy ostatecznej na okres dwóch lat. Powyższe wskazuje, że nie brak dokumentów stanowił przeszkodę do zawarcia umowy definitywnej. Powód z niejasnych przyczyn zaproponował tak długi termin oczekiwania, podczas, gdy strona pozwana była gotowa zawrzeć umowę. Przedłużenie terminu nie było w żaden sposób usprawiedliwione, gdyż uzupełnienie braków niezbędnych do zawarcia ostatecznej umowy, nie wymagało czasu zaś kwestie finansowe mogły być między stronami uregulowane niezwłocznie. Powodowie nie wykazali z jakich usprawiedliwionych przyczyn dążyli do przedłużenia umowy na kolejne dwa lata. Powyższe wskazuje, że istniały inne okoliczności, po stronie powodowej, które uniemożliwiały sfinalizowanie transakcji. Powyższe doprowadziło Sąd Okręgowy do wniosku, iż to nie pozwana, a strona powodowa dążąc do przedłużenia trwania umowy przedwstępnej o dwa lata, wobec braku zgody strony pozwanej, spowodowała nie zawarcie umowy przyrzeczonej.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108§1 k.p.c. pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację złożył powód M. O. zaskarżając je w całości, któremu zarzucił:

I. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, tj.:

- art. 195 § 2 k.p.c. w zw. z art. 87 § 1 k.p.c. w zw. z art. 88 k.p.c. w zw. z art. 223 § 1 k.p.c. w zw. z art. 917 k.c. z art. 162 k.p.c. poprzez wezwanie do udziału w sprawie E. O. (1) w charakterze powódki, podczas gdy z ugody z dnia 10.02.2010 r. zawartej przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w sprawie XVI Ns 1296/09 wynika, że E. O. (1) wyraziła zgodę na dochodzenie w jej imieniu przez M. O. roszczeń wynikających z przedmiotowej przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 31.01.2006 r., a tym samym ugoda zawarta pomiędzy stronami stanowi pełnomocnictwo procesowe.

- art. 259 pkt 3 k.p.c. w zw. z art. 87 § 1 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez dopuszczenie dowodu z zeznań świadka B. M., która występuje w niniejszej sprawie w charakterze pełnomocnika pozwanej, na mocy udzielonego jej w dniu

16.06.2009 r. pełnomocnictwa, które nie zostało jej wypowiedziane, ani też sama B. M. nie zrzekła się udzielonego jej pełnomocnictwa przez matkę, co w konsekwencji doprowadziło do niedopuszczalnego w świetle przepisów k.p.c. połączenia dwóch ról procesowych rzutując równocześnie na wiarygodność tego świadka;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c. i 231 k.p.c., przepisu art. 228 § 1 i 2 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie faktu, który jest znany sądowi z urzędu oraz faktu powszechnie znanego i nie wymagających tym samym dowodu oraz poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym ocenę materiału dowodowego, tj.:

a). zeznań świadka B. M., polegającą na przyjęciu, że zeznania te są wiarygodne i korespondują one z pozostałym materiałem dowodowym, podczas gdy świadek ten jest córką pozwanej, jednocześnie pełnomocnikiem w niniejszej sprawie i jest zainteresowana w rozstrzygnięciu sprawy na korzyść pozwanej, przy jednoczesnej sprzeczności jej zeznań, z zeznaniami innych świadków T. i R. S., które to zeznania składali w sprawie o sygn. akt XXIV C 1891/08, z których jasno wynikało, że według wiedzy świadków i powoda, postanowienie w zakresie zasiedzenia nie było jeszcze prawomocne, które to dowody sąd winien znać z urzędu, wobec faktu prowadzenia również sprawy XXIV C 1891/08, a która to sprawa dotyczyła tej samej umowy przedwstępnej, a nadto zeznania jej nie korespondują z dokumentami z akt sprawy o sygn. XVI Ns 693/05, które sąd zupełnie pominął przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy,

b). zeznań świadka B. M., polegającą na przyjęciu, że pozwana była gotowa zawrzeć umowę przyrzeczoną w dacie 19.12.2007 r. podczas, gdy jak wynika z zeznań świadka, nie przyniosła do notariusza prawomocnego postanowienia sądu stwierdzającego nabycie nieruchomości przez zasiedzenie oraz dokumentu potwierdzającego dokonanie zapłaty podatku z tytułu zasiedzenia, tym samym w dniu 19.12.2007 r. nie byłoby możliwe zawarcie umowy przyrzeczonej, gdyż sama „wola” nie była wystarczające do zawarcia umowy przyrzeczonej;

c). zeznań świadka B. M., polegającą na przyjęciu, że powód zaproponował przedłużenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej o dwa lata, podczas gdy już z samej treści pozwu oraz odpowiedzi na pozew wynika, że przedłużenie umowy miało nastąpić nie później niż do dnia 31.12.2008 r.;

d). protokołu z dnia 07.01.2008 r. sporządzonego przez notariusz M. S. (1), z którego treści jednoznacznie wynika, że powód nie miał wiedzy o zakończonym prawomocnie postępowaniu w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości przez pozwaną, gdyby bowiem było inaczej, treść protokołu zawierałaby inne oświadczenia oraz błędnym przyjęciu, że pozwana nie wiedziała o terminie wyznaczonego na podpisanie aneksu do umowy, podczas gdy z zeznań świadka B. M. wynika, że powód wskazał sprzedającym termin podpisania aneksu już w dniu 19.12.2007 r.;

e). wezwania powoda wysłanego do pozwanej wzywającego do stawienia się do Kancelarii Notarialnej w dniu 19.12.2007 r. celem uregulowania zawartej umowy przyrzeczenia, poprzez przyjęcie, że to powód nie chciał zawrzeć przedmiotowej umowy, skoro z dokumentu tego wprost wynika, że powód wzywa pozwaną F. K. do uregulowania umowy przyrzeczonej,

f). faktu powszechnie znanego jakim był zwyczajka cen nieruchomości w okresie między zawarciem umowy przedwstępnej a wydaniem postanowienia o stwierdzeniu zasiedzenia, który to fakt w istocie determinował późniejsze zachowania pozwanej;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 228 § 2 k.p.c., poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, skutkiem czego sąd błędnie ustalił, że:

a. powód pozostawał w kontakcie z pełnomocnikiem i wiedział o toku postępowania, wiedział o każdym terminie rozprawy, a tym samym o jego zakończeniu, podczas gdy z zeznań świadków B. M. i G. Z. wynika, że powód nie miał pełnej wiedzy co do toczącego się postępowanie, w szczególności nie miał wiedzy o jego prawomocnym zakończeniu, co więcej nie był umocowany do reprezentowania pozwanej, a tym samym nie miał możliwości we własnym zakresie uzyskać prawomocnego postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, tym bardziej, że to pozwana była zobowiązana do przedłożenia stosownych dokumentów a nie powód;

b. pozwana była gotowa zawrzeć umowę przyrzeczoną w dacie 19.12.2007 r., podczas gdy, nie tylko nie została przesłuchana na te okoliczności, co więcej nie przyniosła do notariusza prawomocnego postanowienia sądu stwierdzającego nabycie nieruchomości przez zasiedzenie oraz zaświadczenia potwierdzającego dokonanie zapłaty podatku z tytułu zasiedzenia, do czego była zobowiązana na podstawie § 3 umowy przedwstępnej z dnia 31.01.2006 r., tym samym to z jej winy nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej;

- art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. polegające na pominięciu zgłoszonego przez powoda wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy XXIV C 1891/08, a z których to dowodów wynika, że na dzień 19.12.2007 r. powód nie miał wiedzy o prawomocnym zakończeniu postępowania w przedmiocie nabycia przedmiotowej nieruchomości w drodze zasiedzenia przez pozwaną, pozwana nie udokumentowała nabycia nieruchomości przez zasiedzenie i to pomimo jej wiedzy co do zakończonego prawomocnie postępowania, albowiem jej córka czynnie uczestniczyła w rozprawach w sprawie o zasiedzenie, w tym w rozprawie odwoławczej w dniu 23.10.2007 r., w której sąd wydał prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia przez zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości;

II. naruszenie przepisów postępowania art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. przez niekompletność uzasadnienia przejawiająca się niewskazaniem przyczyn, dla których sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej wskazanym przez powodów dowodom w sprawie; sprowadzenie uzasadnienia wyroku w istocie do wyrywkowego opisu stanu faktycznego przy braku jego prawidłowej oceny prawnej, niewykazaniu na których dowodach sąd oparł się wyrokując, a którym odmówił wiarygodności. Sąd dopuszczając w dniu 10.01.2014 r. zawnioskowane przez powoda w piśmie procesowym z dnia 19.12.2013 r. dowody w postaci wskazanych dokumentów z akt sprawy o sygnaturze XVI Nc 639/05 zupełnie nie odniósł się do tych dowodów, a dowody te miały istotne znaczenie dla niniejszej sprawy;

III. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 60 k.c. i 61 k.c. w zw. z art. 389 k.c. zw. z 92 § 1 pkt 5 Prawo o notariacie z dnia 14 lutego 1991 r. przez błędną interpretację i przy jednoczesnym braku analizy treści par. 3 umowy przedwstępnej poprzez uznanie, że brak przedstawienia w dacie 19.12.2007 r. prawomocnego postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia przez zasiedzenie nieruchomości przez pozwaną nie stanowił przeszkody do zawarcia umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego, podczas gdy z powyższego przepisu jednoznacznie wynika, że notariusz sporządzając akt notarialny stwierdzający daną umowę skutkującą przeniesieniem własności bada stan własności nieruchomości, w tym okazane dokumenty, stanowiące podstawę do zawarcia umowy przyrzeczonej i bez udokumentowania prawa własności notariusz nie sporządzi umowy przyrzeczonej, bowiem naraziłby się na odpowiedzialność za bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami.

IV. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 111 § 2 k.c. w zw. z 116 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez niezastosowanie tego przepisu do niniejszego stanu faktycznego, mimo, że termin do zawarcia umowy przyrzeczonej zdeterminowany był przez spełnienie się warunku zawieszającego 31.12.2007 r i warunku rozwiązującego - uzyskanie przez pozwaną własności nieruchomości w drodze zasiedzenia i udokumentowaniu swoich praw prawomocnym postanowieniem sądu o stwierdzeniu zasiedzenia jak również przedłożenie przez pozwaną zaświadczenia właściwego urzędu skarbowego o rozliczeniu się z podatku od zasiedzenia, czego pozwana nie udokumentowała w dacie 19.12.2007r., tym samym jedynie winy pozwanej nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej;

V. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 389 k.c. w zw. z art. 390 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. w zw. z art. 64 k.c. poprzez niezastosowanie do istniejącego stanu faktycznego, w sytuacji, gdy przedmiotowa umowa przedwstępna czyni zadość, wymaganiom od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, zawarta została w formie aktu notarialnego, zawiera istotne postanowienia umowy, a przyczyna dla której nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, leżała wyłącznie po stronie pozwanej, która była zobowiązana do udokumentowania prawa własności, dlatego też przerzucanie ciężaru odpowiedzialności za nie zawarcie umowy przyrzeczonej na powoda jest nie tylko sprzeczne z art. 6 k.c., ale również z zasadami współzycia społecznego, dlatego też powód może stosownie do treści

art. 390 § 2 k.c. dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej, a żądanie złożenia oświadczenia woli realizowane jest na podstawie art. 64 k.c. i 1047 k.p.c.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł na podstawie art. 382 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. o rozpoznanie przez Sąd drugiej instancji pominiętych przez Sąd Okręgowy dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy XXIV C 1891/08 na kartach 105-111, 118-121, na okoliczność braku wiedzy powoda M. O. o prawomocnym zakończeniu postępowania w przedmiocie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości w dacie 19.12.2007 r., wprowadzeniu powoda w błąd co do tego, że postępowanie nie zostało jeszcze zakończone, nie udokumentowania przez sprzedających prawa własności nieruchomości, które to działanie było celowe i zmierzało do uchylecia się przez nich od zawarcia umowy przyrzeczonej, przyczyn, dla których nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa w całości poprzez zobowiązanie F. K. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „F. K. oświadcza, że w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 31 stycznia 2006 r. przed notariuszem H. C. za repertorium A (...) sprzedaje M. O. i E. O. (1) udziały w wysokości po 1/2 (jedna druga) każdemu z nich w nieruchomości położonej w dzielnicy W.(...)W. przy ul. (...) o powierzchni 609 m⁽²⁾, oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) w obrębie (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi Księgę Wieczystą nr KW (...) za cenę 96 097,15 zł". oraz o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Względnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje. Apelacja jest zasadna, aczkolwiek nie wszystkie jej zarzuty zasługują na uwzględnienie.

Odnosząc się do zarzutu apelacji postawionego na pierwszym miejscu, a związanego z wezwaniem do udziału w sprawie w charakterze powódki E. O. (1), wskazać należy co następuje. Zdaniem skarżącego powyższa decyzja Sądu I Instancji była nieprawidłowa, bowiem ugoda zawarta w dniu 10 lutego 2010 r. przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie w sprawie XVI Ns 1296/09, w której E. O. (1) wyraziła zgodę na dochodzenie w jej imieniu przez M. O. roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej z dnia 31 stycznia 2006 r., stanowi w istocie pełnomocnictwo procesowe w rozumieniu art. 87§1 k.p.c., a ponadto umożliwia M. O. dokonywanie czynności prawnych zarówno procesowych jak i materialnoprawnych. Powyższe stanowisko pomija jednak następujące istotne okoliczności.

Pozew w tej sprawie złożył samodzielnie M. O. wskazując, że działa w imieniu i na rzecz małżonki E. O. (1) (pозew z dnia 15.12.2008 r.). Pismem z dnia 22 maja 2009 r. – E. O. (1) poinformowała Sąd Okręgowy, iż M. O. nie może działać w jej imieniu, bowiem nie został do tego upoważniony. Stanowisko to należało potraktować jako sprzeciw małżonka w rozumieniu art. 36⁽¹⁾§1 krio. Jak wskazał bowiem Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 2.07.1985 r. III CZP 37/85 (OSNCP 1986, nr 5, poz.67), jeżeli współmałżonek kwestionuje zasadność powództwa, to drugi małżonek nie może powoływać się nadal na to, że działa w ramach zarządu majątkiem wspólnym. Dla zachowania czynnej legitymacji procesowej w takim wypadku konieczne jest uzyskanie przez małżonka na podstawie art. 39 krio zezwolenia sądu na wytoczenie powództwa. Wobec nieprzedstawienia przez powoda stosownego pełnomocnictwa do działania w imieniu małżonki, dokonano zwrotu pozwu w stosunku do E. O. (1) (k.40 zarządzenie z dnia 29.05.2009 r.). Powód wystąpił do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie o zezwolenie na dokonanie czynności polegającej na dochodzeniu przez M. O. w imieniu E. O. (1) roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej z dnia 31 stycznia 2006 r., (sygn. akt XVI Ns 1296/09). W wyniku zawartej ugody w dniu 10 lutego 2010 r. E. O. (1) wyraziła zgodę na dokonanie w/w czynności, zaś M. O. zobowiązał się do pokrycia wszelkich kosztów związanych z dochodzeniem roszczeń i zawarciem umowy przyrzeczonej itp. (k.75). Jednakże zanim małżonkowie O. zawarli w/w ugode, - w dniu 29 września 2009 r. zapadło orzeczenie znoszące ich wspólność majątkową małżeńską z datą wsteczną od dnia 7 grudnia 2007 r. A zatem wyrażenie zgody na dochodzenie roszczeń z umowy przedwstępnej nastąpiło już po zniesieniu wspólności majątkowej

małżeńskiej M. i E. O. (1). Tymczasem artykuł 39 krio, który umożliwia dokonanie przez jednego małżonka czynności, do dokonania której potrzebna jest zgoda drugiego małżonka, ma zastosowanie jedynie w czasie trwania wspólności majątkowej. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10.02.1999 r. II CKN 1103/98, LEX 50720 ustanie wspólności majątkowej na skutek jej zniesienia wyłącza możliwość uwzględnienia przez sąd żądania opartego na art. 39 krio. W tej sytuacji ugoda zawarta pomiędzy małżonkami po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej nie może być uznana za uprawnienie M. O. do dochodzenia roszczeń również w imieniu E. O. (1). Dopiero na rozprawie przed Sądem Okręgowym w dniu 23 września 2013 r. E. O. (1) oświadczyła, iż wstępuje do sprawy w charakterze powoda i tym samym brak legitymacji procesowej czynnej został usunięty.

Niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 259 pkt 3 k.p.c. w zw. z art. 87 § 1 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez dopuszczenie dowodu z zeznań świadka B. M., która była jednocześnie pełnomocnikiem procesowym pozwanej. Przytoczony wyżej przepis art. 259 k.p.c. wskazuje osoby, które nie mogą być świadkami, przy czym wśród tych osób nie wymieniono pełnomocnika procesowego strony. W doktrynie przyjmuje się, że w takiej sytuacji pełnomocnik procesowy, zarówno profesjonalny, jak i niezawodowy, może być świadkiem, z tym że dopóki nie złoży zeznań, nie może być obecny przy przesłuchiwanie innych świadków (art. 264 k.p.c.). Taka sytuacja miała miejsce w tej sprawie. Pani B. M. została ustanowiona pełnomocnikiem pozwanej na samym początku procesu – 16.06.2009 r. (k.41), jednakże nie podjęła żadnych czynności procesowych, zaś odpowiedź na pozew złożył profesjonalny pełnomocnik pozwanej, wnosząc jednocześnie o przesłuchanie B. M. w charakterze świadka. Następnie postępowanie w sprawie było zawieszono, a zaraz po jego podjęciu przesłuchano B. M. jako świadka na rozprawie w dniu 9.05.2013 r. Czynność ta miała miejsce zanim przystąpiono do przeprowadzenia postępowania dowodowego ze źródeł osobowych. Wskazać należy, że zeznania B. M. nie były jedynym dowodem, na którym Sąd oparł ustalenia faktyczne, tym samym nie było przeszkód do jej przesłuchania w charakterze świadka.

Na aprobatę zasługują natomiast te zarzuty apelacji, które dotyczą dokonania przez Sąd I Instancji błędnej oceny materiału dowodowego, w tym zeznań świadka B. M., protokołu z dnia 7 stycznia 2008 r. sporządzonego przez notariusza M. S. (1) oraz wezwania wzywającego pozwaną do stawienia się do notariusza w dniu 19 grudnia 2007 r., a także błędnych ustaleń dotyczących gotowości pozwanej do zawarcia umowy ostatecznej. Odnosząc się do tych zarzutów podkreślić należy, że umowa przedwstępna zawarta pomiędzy stronami odpowiadała wymaganom określonym w art. 389 § 1 k.c., bowiem obydwie strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej w określonym czasie, ustalając istotne postanowienia tej umowy. Umowa przyrzeczona sprzedaży przedmiotowej nieruchomości miała być więc zawarta pomiędzy stronami do dnia 31 grudnia 2007 r. za cenę 96 097,15 zł. Z uwagi na okoliczność, iż w dniu zawarcia umowy przedwstępnej przedmiotowa nieruchomość nie stanowiła własności pozwanej, strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta po uprzednim nabyciu przez sprzedającą własności tej nieruchomości i udokumentowaniu swoich praw prawomocnymi postanowieniami sądu o stwierdzeniu zasiedzenia, jak również po przedłożeniu przez sprzedającą zaświadczenia właściwego urzędu skarbowego o rozliczeniu się z podatku od zasiedzenia. Strony postanowiły, że w razie nie zakończenia przez sąd w terminie do 31 grudnia 2006 r. postępowania w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia, w osobnej umowie zawartej najpóźniej w dniu upływu terminu przewidzianego do zawarcia umowy sprzedaży, podejmą decyzję o zmianie umowy przedwstępnej. Nie ulega wątpliwości, iż postępowanie o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości zakończyło się prawomocnie w październiku 2007 r. oraz, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło.

Sąd I Instancji oceniając materiał dowodowy wskazał, że nastąpiło to z przyczyn leżących po stronie powodowej, która w dniu wyznaczonym do podpisania umowy przyrzeczonej, przedłożyła pozwanej do podpisu aneks do umowy przedwstępnej przedłużający termin na zawarcie umowy ostatecznej na okres dwóch lat. Powyższa konstatacja nastąpiła pomimo wcześniejszego stwierdzenia Sądu, iż pozwana nie dopełniła obowiązku wynikającego z § 3 ust. 1 umowy, tj. nie posiadała opisanych w umowie dokumentów. Jednakże brak tych dokumentów nie był, zdaniem Sądu Okręgowego, przeszkodą do zawarcia umowy przyrzeczonej jeszcze w umówionym terminie. W ocenie Sądu, skoro powód był niejako motorem postępowania o zasiedzenie bowiem opłacił i zatrudnił pełnomocnika do prowadzenia tej sprawy, jak również miał wiedzę o jego przebiegu, to pozwana mogła przypuszczać, iż będzie dysponował takim orzeczeniem, zwłaszcza, że w treści wezwania do notariusza polecił przygotować jedynie dowody osobiste. Sąd

Okręgowy uznał, że pozwana w dniu 19 grudnia 2007 r. deklarowała wolę zawarcia umowy ostatecznej, nie wskazując jednak motywów takiego wniosku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego lektura i wykładnia zapisów umowy przedwstępnej oraz zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala na akceptację powyższego rozumowania. Istotą umowy przedwstępnej jest zobowiązanie się jednej strony lub obydwu do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy. W celu osiągnięcia wspólnego celu, jakim jest zawarcie umowy przyrzeczonej wymagane jest współdziałanie stron, polegające na wyrażeniu wobec siebie gotowości zawarcia tej umowy. W tym zakresie strony są wobec siebie wzajemnie uprawnione i zobowiązane w tym sensie, że każda z nich może wezwać drugą stronę do wykazania woli zawarcia umowy ostatecznej i może uzależnić swoje zachowanie od postawy drugiej strony, ale jednocześnie każda z nich ma obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej niezależnie od tego, czy druga strona skorzystała z uprawnienia do wystosowania wezwania. W razie sporu, zgodnie z treścią art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., strona powodowa powinna wykazać, że pozwany nie przejawiał woli przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast rzeczą strony pozwanej jest udowodnienie, że była gotowa zawrzeć umowę i wyraziła taką wolę wobec powoda, względnie, że nie wyrażenie gotowości zawarcia umowy było następstwem okoliczności, za które nie odpowiada. W ocenie Sądu Apelacyjnego to pozwana nie sprostowała powyższemu zadaniu. Z zapisów paragrafu 3 umowy przedwstępnej wprost wynikają obowiązki pozwanej, których bezsprzecznie nie wykonała. Pismem z dnia 10 grudnia 2007 r. została powiadomiona przez powoda o wyznaczeniu terminu na uregulowanie umowy sprzedaży przyrzeczonej. W tej dacie pozwana nie dysponowała koniecznymi dokumentami: tj. prawomocnym postanowieniem o stwierdzeniu zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości oraz zaświadczeniem właściwego urzędu skarbowego o rozliczeniu się z podatku od zasiedzenia, jak również dokumentami ewidencyjnymi. Strona pozwana w ogóle nie starała się uzyskać koniecznych dokumentów i nie wezwała kupujących do zawarcia umowy przyrzeczonej, zdając się w tym na inicjatywę powodów.

Zawarcie umowy przedwstępnej zgodnie z wymogami wskazanymi w art. 389 § 1 k.c., oznacza, iż każda ze stron umowy była uprawniona do wezwania drugiej strony, w terminie oznaczonym w umowie, do stawienia się przed notariuszem w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Podkreślenia wymaga, że termin oznaczony w umowie przedwstępnej jest jedynie terminem spełnienia świadczenia, którego upływ nie powoduje wygaśnięcia obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, ale skutkuje wymagalnością roszczenia o jej zawarcie.

Rozważania Sądu I Instancji na temat roli powoda w sprawie o zasiedzenie nie uwzględniają zasadniczej kwestii, iż powód nie był stroną tamtego postępowania i nie miał żadnego umocowania do uzyskania z sądu prawomocnego postanowienia. Nie posiadał również żadnych uprawnień do uzyskania zaświadczenia o uregulowaniu obowiązku podatkowego. Paragraf 6 umowy nakładał na kupujących jedynie obowiązek pokrycia wydatków związanych z toczącym się postępowaniem o stwierdzenie zasiedzenia, co bezspornie uczynili. Ponadto z paragrafu 3 ust. 2 umowy wynikał obowiązek przedłożenia przez pozwaną dokumentów ewidencyjnych to jest wypisu i wyrysu z mapy sytuacyjnej dla celów założenia księgi wieczystej. Pozwana w ogóle nie podjęła inicjatywy w celu uzyskania także i tych dokumentów. Z materiału dowodowego nie wynika również, aby to strona powodowa przejęła na siebie obowiązek uzyskania w/w dokumentów.

Zawarta przez strony umowa przedwstępna wiązała obie strony, które przyjęły na siebie wynikające z niej obowiązki. Skoro zatem jedna ze stron nie wypełniła ciążących na niej obowiązków – par 3 ust. 1 i 2, ani nie przejawiała woli ich wypełnienia przed upływem terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, to ona ponosić powinna tego konsekwencje. Już z tych tylko przyczyn zarzuty apelacji zasługują na uwzględnienie.

Jeśli istotnie tak było, jak uznał Sad I Instancji, iż pozwana miała wolę zawarcia umowy ostatecznej to niezrozumiałe jest, w świetle ciążących na niej obowiązków umownych, dlaczego nie podjęła kroków w celu uzyskania potrzebnych dokumentów (na wyznaczony jeszcze w 2007 r. termin podpisania aktu), bądź też nie wyznaczyła powodom konkretnego terminu stawiennictwa u notariusza w celu podpisania aktu notarialnego. Z zeznań świadka B. M. wynika natomiast, iż dopiero po dwóch, trzech miesiącach od spotkania u notariusza pojechała do sądu po odbiór postanowienia o zasiedzeniu, zaś podatek został opłacony dopiero w sierpniu 2008 r.

Sąd Okręgowy ma rację twierdząc, że brak dokumentacji w dniu 19 grudnia 2007 r. nie był przeszkodą do zawarcia umowy ostatecznej wobec tego, że nie upłynął termin na jej sporządzenie. Jednakże oceniając postawę stron nie wyciągnął wniosków z tego, że pozwana nie podjęła żadnej inicjatywy w kierunku zawarcia umowy przyrzeczonej. Przez uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej należy rozumieć także brak współdziałania w celu zawarcia umowy przedwstępnej, gdy druga strona oferuje swoje współdziałanie albo już współdziałała, bądź też w sytuacji, gdy obowiązek współdziałania wynika z treści umowy, przepisów prawa, zasad współżycia społecznego lub ustalonych zwyczajów (zob. P. Sadowski, Odszkodowanie z art. 390 § 1 k.c. (skutek słabszy umowy przedwstępnej), PUG 2005, nr 4, s. 13).

Sytuacja taka wystąpiła w rozpoznawanej sprawie. Z poczynionych ustaleń wynika bowiem, że pozwana nie przedłożyła wymaganych dokumentów w uzgodnionym terminie. Uchylenie się od wykonania tego dodatkowego zastrzeżenia umownego w istocie jest niewykonaniem umowy w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. Natomiast powód wystąpił z inicjatywą wezwał pozwaną do zawarcia umowy wyznaczając termin na jej zawarcie, a gdy okazało się, że pozwana nie dysponuje wymaganymi dokumentami, zgodnie z zapisami umowy przedwstępnej zaproponował podpisanie aneksu do umowy i wyznaczył kolejny termin na podpisanie aktu. Jeżeli umowa przedwstępna spełnia warunki konieczne dla ważności umowy przyrzeczonej, tak jak ma to miejsce w tej sprawie, upływ określonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do jej zawarcia, lecz z chwilą nadejścia terminu umowy przyrzeczonej wymagalne staje się roszczenie osoby uprawnionej o zawarcie umowy przyrzeczonej. Pomimo zatem nie zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 grudnia 2007 r. – w sytuacji, w której wszystkie warunki do zawarcia umowy przyrzeczonej zostały przez strony już wcześniej spełnione, z dniem tym powstało roszczenie kupujących z art. 390 § 2 k.c. i z takim roszczeniem wystąpiono w niniejszej sprawie. Powyższe obliguje Sąd Odwoławczy do uwzględnienia apelacji i zmiany zaskarżonego wyroku.

Ubocznie należy przyznać rację apelującemu, iż Sąd Okręgowy dokonał wybiórczej oceny materiału dowodowego z pominięciem dowodów z dokumentów z akt sprawy o zasiedzenie - XVI Ns 639/05, który to dowód dopuścił na rozprawie w dniu 10 stycznia 2014 r. – k.222, jednakże w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie odniósł się do niego. Podobnie Sąd Okręgowy w żaden sposób nie odniósł się do wniosku dowodowego zawartego w piśmie z dnia 12 listopada 2012 r. o dopuszczenie dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy XXIV C 11891/08, jak również nie uzasadnił takiego stanu rzeczy. Dowody z tych dokumentów miały wykazać m.in. brak wiedzy powoda o prawomocnym zakończeniu postępowania w przedmiocie zasiedzenia. Jednakże analiza tych dokumentów (dowód z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy XXIV C 11891/08 został dopuszczony przez Sąd Apelacyjny na podstawie art. 382 k.p.c.) oraz okoliczności, jakie miały być nimi wykazane, w świetle przytoczonych wyżej argumentów, a zwłaszcza umownych obowiązków stron, nie mają istotnego znaczenia. Zakres posiadanej przez powoda wiedzy na temat postępowania w przedmiocie zasiedzenia nie miał bowiem istotnego znaczenia w świetle niewykonania przez pozwaną obowiązków z paragrafu 3 pkt 1 i 2 umowy.

Reasumując powyższe rozważania podkreślić należy, że stosownie do treści art. 389 § 1 k.c. w umowie przedwstępnej strony zobowiązują się do zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej o określonej treści. W przypadku uchylania się którejkolwiek ze stron umowy przedwstępnej od zawarcia umowy przyrzeczonej, drugiej stronie przysługują środki prawne wskazane w art. 390 k.c. Jeżeli umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom, co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej w drodze sądowej (art. 390 § 2 k.c.). W ocenie Sądu Apelacyjnego powództwo zasługuje na uwzględnienie, albowiem zrealizowały się przewidziane w art. 390 § 2 k.c. w związku z art. 64 k.c. i art. 1047 § 2 k.p.c. przesłanki do nakazania pozwanej złożenia oświadczenia woli sformułowanego w piśmie z dnia 12 listopada 2012 r. i z dnia 13 maja 2015 r. Umowa przedwstępna z dnia 31 stycznia 2006 r. zawarta została w formie aktu notarialnego przez strony niniejszego postępowania, zawiera essentialia negotii umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicy (...) w W., jest ważna i spełnia wymagania co do formy i treści pozwalające powodowi na żądanie na podstawie art. 390 § 2 k.c. przymusowego zawarcia umowy przyrzeczonej.

W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r. stanowiącej zasadę prawną (III CZP 32/66, OSNC 1968, Nr 5, poz. 99) wskazano, że prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie (art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c.). Jeżeli 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 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.

Podkreślenia wymaga, że art. 64 k.c. nie stanowi samoistnej podstawy kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli, lecz jest prawną podstawą przymusowej realizacji tego obowiązku wynikającego z innych źródeł, np. z ustawy czy ważnej czynności prawnej (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 29 stycznia 1999 r., I CKU 86/98, niepubl., z dnia 26 października 2011 r., III CSK 16/11, niepubl.).

W sprawie, w której uprawniony na podstawie art. 390 § 2 k.c. w związku z art. 64 k.c. domaga się złożenia przez pozwanego oświadczenia woli kreującego zarazem umowę przyrzeczoną, żądanie to musi obejmować treść oświadczenia, jakiego powód oczekuje i domaga się od pozwanego, musi nadto pozostawać w zgodzie z treścią umowy przedwstępnej i obejmować postanowienia dotyczące umowy przyrzeczonej. Dopiero bowiem takie oświadczenie woli pozwanego prowadzi do założonego przez powoda skutku w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej. Tak sformułowane żądanie powoda wyznacza także zakres rozpoznania sprawy przez sąd. Ingerencja sądu w treść tego żądania możliwa jest w przypadku, gdy odpowiada ono treści umowy przedwstępnej, a jedynie jest sformułowane w sposób niejasny czy nieprecyzyjny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2009 r., II CSK 24/09, niepubl.). Sentencja rozstrzygnięcia zapadłego w tego rodzaju sprawie musi zawierać dokładną treść oświadczenia woli, w którego złożeniu orzeczenie zastępuje pozwanego lub treść umowy, której zawarcie stwierdza. Ustalenie właściwej treści umowy przyrzeczonej dokonywane jest przez sąd w oparciu o odpowiednie postanowienia umowy przedwstępnej. W razie potrzeby sąd uzupełnia ich treść postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozycyjnych, zasad współżycia społecznego lub ustalonych zwyczajów, dokonując wykładni umowy przedwstępnej zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 65 k.c.

W wyniku tych zabiegów sądu orzeczenie zastępujące umowę przyrzeczoną może nie pokrywać się ściśle z treścią poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej.

W niniejszej sprawie powód żądał nakazania przez Sąd pozwanej, aby złożyła oświadczenie woli, iż „w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 31 stycznia 2006 r. przed notariuszem H. C. za repertorium A (...) sprzedaje M. O. i E. O. (1) udziały w wysokości po 1/2 każdemu z nich w szczegółowo opisanej nieruchomości za cenę 96 097,15 zł.” W paragrafie 2.3 umowy przedwstępnej strony określiły essentialia negotii przyrzeczonej umowy sprzedaży –wskazując jej przedmiot oraz cenę i wskazały, iż E. i M. O. zobowiązują się nabyć przedmiotową nieruchomość na wspólność ustawową. Składając to oświadczenie powodowie byli małżeństwem, a zatem zapis zawarty w umowie przyrzeczonej, że nabycie nastąpi do ich majątku wspólnego był jedynie powtórzeniem ustawy. Jak była mowa wyżej Państwo O. w dniu 24 września 2009 r. dokonali zniesienia wspólności majątkowej małżeńskiej z datą wsteczną od 7 grudnia 2007 r., co spowodowało przekształcenie dotychczasowej współwłasności łącznej bezudziałowej we współwłasność w częściach ułamkowych., stąd też nastąpiła modyfikacja oświadczenia, jakie złożyć ma pozwana. W ocenie Sądu Apelacyjnego powyższa modyfikacja jest dopuszczalna, albowiem odpowiada treścią zobowiązaniu stron, nie odbiega od warunków istotnych umowy przyrzeczonej ujętych w umowie przedwstępnej i wynikających z treści art. 535 k.c. oraz nie przekreśla przyczyny prawnej umowy przyrzeczonej tj. zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości tytułem sprzedaży. Okoliczności jakie zaistniały po zawarciu tej umowy, a przed upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej polegające na zniesieniu wspólności majątkowej małżeńskiej, pozwalały na doprecyzowanie dochodzonego roszczenia. Powodowie wskazując jednoznacznie na umowę przedwstępną jako źródło swego roszczenia nie domagali się niczego innego niż przysługiwało im w świetle umowy przedwstępnej.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny na podstawie art. 378§2 k.p.c. rozpoznał z urzędu sprawę również na rzecz powódki E. O. (1), albowiem pomiędzy powodami zachodzi współuczestnictwo materialne.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i orzekł zgodnie z żądaniem na podstawie art. 389 k.c. w zw. z art. 390§2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. i w zw. z art.1047 §1 k.p.c. oraz na podstawie 386§1 k.p.c. Zmiana wyroku oddalającego powództwo i uwzględnienie w oparciu o wyżej wskazane przepisy apelacji strony powodowej skutkuje zmianą rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu i zastosowaniem reguły słuszności, stanowiącej uzupełnienie ogólnej zasady odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 k.p.c.). Na koszty postępowania przed sądem pierwszej instancji składają się opłata od pozwu oraz koszty reprezentacji powoda przez profesjonalnego pełnomocnika według norm przepisanych.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§ 1 i 3 oraz art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. oraz na podstawie art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.