

**Sygn. akt I ACa 16/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Jerzy Paszkowski (spr.)

Sędziowie: SA Jolanta de Heij-Kaplińska

SO del. Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska

Protokolant: sekretarz sądowy Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. R. (1)

przeciwko P. P. (1) (następcy prawnemu E. R.), G. W. i J. W. (1)

o uznanie umowy za bezskuteczną

na skutek apelacji stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 13 sierpnia 2015 r., sygn. akt II C 838/14

### **1. zmienia zaskarżony wyrok**

**- w punktach I i II poprzez oznaczenie ich wspólnym numerem I i nadanie następującego brzmienia:**

**uznaje za bezskuteczną w stosunku do K. R. (1) umowę sprzedaży sporządzoną przed D. D. zastępcą notariusza K. P. w dniu 4 września 2014 r. R. A numer (...), w części w jakiej E. R. sprzedała G. W. i J. W. (1):**

**- przysługujący jej udział 1 53250/1000000 w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej o nr ewid. (...), obręb**

**(...), położonej w W. przy ul. (...)**

**i własności wzniesionego na tej nieruchomości budynku**

**i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz udział 48/192 we własności samodzielnych lokali prawnie niewyodrębnionych znajdujących się w budynku, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi KW o nr (...);**

**- przysługujący jej udział 48/192 we własności nieruchomości o nr ewid. 91/2, obręb 5-03-07, położonej**

**w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi KW o nr (...);**

**- przysługujący jej udział 48/192 we własności nieruchomości o nr ewid. (...), obręb(...), położonej**

**w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi KW o nr (...);**

**- w celu zaspokojenia roszczenia K. R. (1)**

**o zawarcie Umowy Przyrzeczonej określonej w § 14 pkt a. umów przedwstępnych zawartych w dniu 14 maja 2012 r. przed notariuszem M. R.**

**A nr (...) pomiędzy P. R. (1) a K. R. (1);**

**- w punkcie III poprzez oznaczenie go numerem II i uznanie, że powódka wygrała proces w całości, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu;**

**2. oddała w całości apelację pozwanych G. W. i J. W. (1);**

**3. zasądza solidarnie od pozwanych G. W. i J. W. (1) na rzecz powódki K. R. (1) kwotę 12.024 zł (dwanaście tysięcy dwadzieścia cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska Jerzy Paszkowski Jolanta de Heij-Kaplińska

Sygn. akt I ACa 16/16

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 21 października 2014 r. K. R. (1) wniosła o uznanie za bezskuteczną wobec niej umowy sprzedaży:

- udziału (...) w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) o nr ew. (...) i własności wzniesionego na tej nieruchomości budynku oraz innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz udziału 48/192 we własności samodzielnych lokali prawnie niewyodrębnionych znajdujących się w budynku, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi KW o nr (...);

- udziału 48/192 we własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi KW o nr (...);

- udziału 48/192 we własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi KW o nr (...);

zawartej w dniu 4 września 2014 r. pomiędzy pozwanymi E. R., jako sprzedającą, a J. W. (1) i G. W., jako kupującymi. Powódka wniosła również o solidarne zasądzenie na swoją rzecz od E. R., J. W. (1) i G. W. kosztów procesu według norm przepisanych oraz kosztów postępowania zabezpieczającego w sprawie II Co 56/14. Wniosła również o zwolnienie powódki od kosztów sądowych w kwocie powyżej 2000 zł.

W uzasadnieniu wskazała, iż w dniu 14 maja „2014” r. powódka zawarła z P. R. (1) przedwstępną umowę sprzedaży:

- udziału (...) w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) o nr ew. (...) i własności wzniesionego na tej nieruchomości budynku oraz innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz udziału 48/192 we własności samodzielnych lokali prawnie niewyodrębnionych znajdujących się w budynku, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi KW o nr (...);

- udziału 48/192 we własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi KW o nr (...);

- udziału 48/192 we własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi KW o nr (...).

Zgodnie z § 13 umowy przedwstępnej, sprzedaż miała nastąpić do 14 maja 2014 r. po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nr KW (...) i (...) w prawo własności. Cenę za udziały w użytkowaniu wieczystym i udziały we własności ustalono łącznie na kwotę 460 000 zł. Z tytułu umowy przedwstępnej powódka zapłaciła zaliczkę w łącznej wysokości 92 000 zł, tj. w dniu 14 maja 2012 r. kwotę 46 000 zł na rzecz P. R. (1), w dniu 15 marca 2014 r. kwotę 46 000 zł na rzecz E. R.. Do dnia 14 maja 2014 r. jedynie użytkowanie wieczyste nieruchomości nr KW (...) zostało przekształcone w prawo własności. W dniu 3 kwietnia 2014 r. powódka wysłała E. R. żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, jednak wezwanie pozostało bez odpowiedzi. W dniu 10 sierpnia 2014 r. powódka wniosła do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o nakazanie E. R. złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na K. R. (1) udziałów objętych umową przedwstępną. Jednak w dniu 4 września 2014 r. E. R. zawarła z J. W. (1) i G. W. umowę sprzedaży w/w udziałów. Podniosła, iż pozwani zawierając umowę sprzedaży z dnia 4 września 2014 r., wiedzieli o roszczeniu uprawnionej z treści dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych nieruchomości, o których to dokumentach zostali poinformowani przez zastępcę notariusza przy sporządzaniu umowy sprzedaży oraz swego syna M. W. (1). Powódka wskazała, że wytaczając powództwo czyni zadość zobowiązaniu Sądu, który udzielił jest zabezpieczenia roszczenia w sprawie II Co 56/14. Jako podstawę roszczenia wskazała art. 59 k.c. Do pozwu dołączono pełnomocnictwo, z którego wynikało, iż umocowanie obejmuje dochodzenie wszelkich roszczeń z tytułu umowy przyrzeczenia sprzedaży udziałów z dnia 14 maja 2012 r. zawartej w formie aktu notarialnego rep. A nr (...).

W odpowiedzi na pozew z dnia 19 stycznia 2015 r., pozwana E. R. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Pozwana zaprzeczyła okolicznościom podanym w pozwie, w tym istnieniu umowy przedwstępnej z dnia 14 maja 2014 r. oraz roszczeniu powódki. Pozwana wskazała, że nie ma i nie istnieją roszczenia mające wynikać z powołanej umowy, na które powołuje się w pozwie powódka. Zaprzeczyła również aby powódka wzywała pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej i wskazała, że nie otrzymała żadnego pisma z dnia 3 kwietnia 2014 r. Podniosła także, że nie informowała J. W. (1) i G. W. o roszczeniach powódki. W ocenie pozwanej, powódka nie wykazała, aby umowa z dnia 4 września 2014 r. czyniła niemożliwym zadośćuczynienie jej roszczeniu w całości lub w części.

W odpowiedzi na pozew z dnia 6 lutego 2015 r., pozwana G. W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Pozwana G. W. zaprzeczyła okolicznościom powołanym w pozwie. Zakwestionowała by istniały roszczenia powódki z umowy przedwstępnej z dnia 14 maja 2014 r., a także istnienie legitymacji czynnej „pозwanej” do wniesienia powództwa, prawidłowości umocowania do tego wnoszącej osoby, legitymacji biernej po stronie pozwanych. Pozwana G. W. podniosła, że nie miała wiedzy o rzekomych roszczeniach powódki, jak również, że nie ma i nie było roszczeń. Zaprzeczyła przy tym, aby M. W. (1) był synem pozwanych G. i J. W. (1) oraz wskazała, że J. i G. W. nie zapoznawali się z treścią akt ksiąg wieczystych. Ponadto pozwani byli chronieni rękojmą wiarą publicznej ksiąg wieczystych. Wskazała również, iż postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 3 października 2014 r. o udzielenie zabezpieczenia K. R. (1) poprzez zakazanie J. W. (1) i G. W. dalszego zbywania udziałów nabytych od E. R. zostało zmienione, a wniosek K. R. (1) oddalony.

W odpowiedzi na pozew z dnia 6 lutego 2015 r., pozwany J. W. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Pozwany J. W. (1) zaprzeczył okolicznościom powołanym w pozwie. Zakwestionował by istniały roszczenia powódki z umowy przedwstępnej z dnia 14 maja 2014 r., a także zakwestionował istnienie legitymacji czynnej „pозwanej” do wniesienia powództwa, prawidłowości umocowania do tego wnoszącej osoby, legitymacji biernej po stronie pozwanych. Pozwany J. W. (1) podniósł, że nie miał wiedzy o rzekomych roszczeniach powódki, jak również, że nie ma i nie było roszczeń. Zaprzeczył przy tym by M. W. (1) był synem pozwanych G. i J. W. (1) oraz wskazał, że J. i G. W. nie zapoznawali się z treścią akt ksiąg wieczystych. Ponadto pozwani byli chronieni rękojmą wiarą publicznej ksiąg wieczystych. Z ostrożności procesowej zakwestionował istnienie roszczeń K. R. (1), w sytuacji gdyby powódka powoływała się na umowę z dnia 14 maja 2012 r., gdyż z tej umowy nie wynika żadne roszczenie dla powódki. Niezbędnym elementem powstania uprawnienia powódki było wydanie decyzji o przekształceniu prawa użytkowania nieruchomości w prawo własności w odniesieniu do dwóch nieruchomości, podczas gdy wydano decyzję tylko w odniesieniu do jednej nieruchomości. Ponadto powódka nie zgłosiła pozwanej żądania zawarcia umowy, we właściwej formie, tj. w formie aktu notarialnego, w terminie

przewidzianym w umowie z dnia 14 maja 2012 r. (w okresie od 14 maja 2014 r. do 14 czerwca 2014 r.). Żądanie zawarcia umowy mogło być zgłoszone dopiero po dniu 14 maja 2014 r., wobec czego oświadczenie złożone przed tą datą było przedwczesne i bezskuteczne. W umowie przedwstępnej z dnia 14 maja 2012 r. nie określono istotnych postanowień umowy przyrzeczonej, określono jedynie cenę udziałów w prawie własności, a przedmiotem rozszczeń są udziały w przedmiocie prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości nr (...). Strony umowy przedwstępnej nie określiły wartości ceny użytkowania wieczystego Nieruchomości nr (...). Wobec braku określenia istotnych postanowień umowy przyrzeczonej żądanie jej zawarcia, zdaniem pozwanego, jest niedopuszczalne. Podniósł również, iż wbrew § 17b umowy przedwstępnej powódka nie wpłaciła zaliczki w wysokości 46 000 zł do dnia 28 maja 2013 r. ani nie odstąpiła od zawarcia umowy przyrzeczonej. W dniu 12 sierpnia 2014 r. pozwana E. R. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, które zostało następnie przesłane powódce listem poleconym – wysłane w dniu 13 sierpnia 2014 r., doręczone nie później niż do końca sierpnia 2014 r. ewentualnie należy przyjąć, że to oświadczenie zostało doręczone najpóźniej z doręczeniem odpowiedzi na pozew. Ze względu na skuteczne odstąpienie od umowy przedwstępnej przez E. R. powódce nie przysługuje i nie przysługiwało żadne roszczenie. Pozwany podniósł także, że postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 3 października 2014 r. o udzieleniu zabezpieczenia K. R. (1) poprzez zakazanie J. W. (1) i G. W. dalszego zbywania udziałów nabytych od E. R. zostało zmienione, a wniosek K. R. (1) oddalony.

W piśmie z dnia 7 marca 2015 r. powódka przyznała, iż M. W. (1) nie jest synem pozwanego J. W. (1), wskazała jednocześnie, iż ze względu na bliskie relacje łączące M. W. (1) i J. W. (1), J. W. (1) znał stan prawny nieruchomości będących przedmiotem sporu. Podniosła również, iż wiedza pozwanego J. W. (2) wynikała z treści umowy sprzedaży kwestionowanej niniejszym pozwem, a pozwani nie byli chronieni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż wiedzieli (lub mogli z łatwością się dowiedzieć) o tym, że treść księgi jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, ponadto w dniu zawarcia umowy pomiędzy pozwanymi istniała wzmianka o złożeniu wniosku o wpis roszczenia powódki do działu III księgi, która wyłącza rękojmię wiary publicznej. Zdaniem powódki, nawet przy przyjęciu, że pozwana E. R. skutecznie odstąpiła od umowy, to oczywistym jest, że powódce należy się 40% udziałów pozwanej w nieruchomości. W umowie znalazł się zapis, że powódka nabędzie własność albo użytkowanie wieczyste, w sytuacji gdy nie nastąpi przekształcenie we własność. Powódka nie zgodziła się z twierdzeniem pozwanego, że oświadczenie wzywające do zawarcia umowy zostało złożone przedwcześnie, wymagane było jedynie, aby zostało złożone do dnia 14 czerwca 2014 r. Dla jednostronnych czynności prawnych związanych z umową zawartą w formie aktu notarialnego wystarczająca jest forma pisemna, nie zaś forma tożsama dla umowy głównej.

Na rozprawie w dniu 23 kwietnia 2015 r. pełnomocnik powódki oświadczył, iż podstawą faktyczną żądania pozwu jest umowa przedwstępna z dnia 14 maja 2012 r., wskazując, iż błąd w dacie umowy był oczywistą omyłką pisarską. Z ostrożności procesowej sprecyzował powództwo wywodząc roszczenie z umowy z dnia 14 maja 2012 r.

Na tej samej rozprawie pełnomocnik pozwanego J. W. (1) wskazał, iż jest to istotna zmiana powództwa, a powoływanie nowych okoliczności na tym etapie jest spóźnione, wniosł jednocześnie o ich pominięcie. Pełnomocnik pozwanej G. W. przyłączył się do stanowiska pełnomocnika J. W. (1), podnosząc zarzut prekluzji.

Wyrokiem z dnia 13 sierpnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

I uznał za bezskuteczną w stosunku do K. R. (1) umowę sprzedaży sporządzoną przed D. D. zastępcą notariusza K. P. w dniu 4 września 2014 r. R. A numer (...), w części w jakiej E. R. sprzedała G. W. i J. W. (1):

- 40% przysługującego jej udziału (...) tj. (...) udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej o nr ewid. (...), obręb (...), położonej w W. przy ul. (...) i własności wzniesionego na tej nieruchomości budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz 40% udziału 48/192 tj. 96/192 udziału we własności samodzielnych lokali prawnie niewyodrębnionych znajdujących się w budynku, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi KW o nr (...);

- 40% przysługującego jej udziału 48/192, tj. 96/192 we własności nieruchomości o nr ewid. (...), obręb (...), położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi KW o nr (...);

- 40% przysługującego jej udziału 48/192 we własności nieruchomości o nr ewid. (...), obręb(...), położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi KW o nr (...),

w celu zaspokojenia roszczenia K. R. (1) z tytułu zwrotu zaliczki uiszczonej na podstawie umów przedwstępnych zawartych w dniu 14 maja 2012 r. przed notariuszem M. R. A nr (...) pomiędzy P. R. (1) a K. R. (1);

II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

III. stosunkowo rozdzielił koszty procesu pomiędzy stronami uznając, że powódka wygrała proces w 40%, a pozwani w 60%, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane po dokonaniu następujących ustaleń faktycznych i prawnych:

W dniu 14 maja 2012 r. P. R. (1), jako sprzedający oraz K. R. (1), jako kupująca, zawarli w formie aktu notarialnego przedwstępne umowy sprzedaży. P. R. (1) oświadczył, iż jest: (1) współużytkownikiem wieczystym w udziale wynoszącym (...) części nieruchomości położonej w W., przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), o obszarze 342 m<sup>(2)</sup> oraz współwłaścicielem w udziale wynoszącym (...) tych części wzniesionego na tej nieruchomości budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz współwłaścicielem w udziale wynoszącym 48/192 części wszystkich samodzielnych lokali prawnie nie wyodrębnionych znajdujących się w budynku, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) (nieruchomość opisana w umowie jako: „Nieruchomość nr (...)"

(2) współwłaścicielem w udziale wynoszącym 48/192 części nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o obszarze 385 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W., prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) (nieruchomość opisana w umowie jako: „Nieruchomość nr (...)"

), przy czym sprzedający zobowiązał się nie zbywać swojego udziału w (...) nr (...) bez jednoczesnego zbycia udziału w prawie użytkowania wieczystego (...) nr(...) albo bez jednoczesnego ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej (§ 4 lit. c).

(3) współużytkownikiem wieczystym w udziale wynoszącym 48/192 części nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), o pow. 1054 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) (nieruchomość opisana w umowie jako: „Nieruchomość nr (...)"

W § 7 umów przedwstępnych określono, że udziały P. R. (1) w prawie użytkowania wieczystego (...) nr 1, wspólnych częściach budynku i urządzeniach, własności lokali oraz udział w prawie własności (...) nr (...) oraz udział w prawie użytkowania wieczystego (...) nr (...) dalej będą zwane w tej umowie „Udziałami”.

Zgodnie z § 10 umów przedwstępnych sprzedaży, sprzedający i kupująca zobowiązali się zawrzeć w jednym akcie notarialnym umowy sprzedaży („umowa przyrzeczona”), na mocy których, po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości nr (...) i nr (...) w prawo własności, sprzedający sprzeda, całe przysługujące mu: ((...)) udział wynoszący 48/192 części we własności lokali prawnie niewyodrębnionych znajdujących się w budynku przy ul. (...) w W. wraz z udziałem w częściach wspólnych w/w budynku i urządzeniach oraz w udział wynoszący (...) we własności nieruchomości położonej w W., przy ulicy (...) (udział we własności (...) nr (...)); (2) udział we własności (...) nr (...) wynoszący 48/192 części oraz (3) udział we własności (...) nr(...)wynoszący 48/192 części, wolne od wad, za łączną cenę 460 000 zł. Cenę za udział we własności (...) nr (...) określono na 340 000 zł, za udział we własności (...) nr 2 - na 20 000 zł, zaś za udział we własności (...) nr(...) na 100 000 zł. K. R. (1) oświadczyła, iż kupi w/ w nieruchomości za wskazaną cenę łączną. Strony umów postanowiły, że wykonanie umów przedwstępnych może nastąpić tylko i wyłącznie w ten sposób, że na mocy umów objętych jednym aktem notarialnym sprzedający otrzyma łącznie cenę w kwocie 460 000 zł, a kupująca łącznie nabędzie określone przedmioty sprzedaży (§ 11).

Zgodnie z § 13 umów przedwstępnych sprzedaży, przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzje o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, której przedmiotem będą (...) nr (...)i nr (...) staną się ostateczne, ale nie później niż w terminie do dnia 14 maja 2014 r.

W § 14 postanowiono, że jeżeli do 14 maja 2014 r. nie zostaną wydane ostateczne decyzje o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, wówczas kupująca będzie mogła zażądać zawarcia umowy przyrzeczonej, na warunkach określonych w niniejszych umowach której przedmiotem będą Udziały, a żądanie to powinna zgłosić sprzedającemu w terminie do 14 czerwca 2014 r. Jeżeli do 14 maja 2014 r. nie zostaną wydane ostateczne decyzje o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności i kupująca nie zażąda zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, wówczas każdej ze stron będzie przysługiwało prawo odstąpienia od niniejszych umów, w terminie od 15 czerwca 2014 r. do dnia 14 maja 2016 r. z zastrzeżeniem § 18 niniejszych umów przedwstępnych. Jeśli do 14 maja 2016 r. nie zostanie zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży i żadna ze stron nie zażąda jej zawarcia (czy to wzywając drugą stronę do jej zawarcia, czy to wytaczając powództwo o wydanie wyroku zastępującego oświadczenia woli), to zobowiązanie do jej zawarcia wygasa z upływem 14 maja 2016 r.

Zgodnie z § 18a i b (ii) przedwstępnych umów sprzedaży, w przypadku odstąpienia od niniejszych umów przez kupującą lub sprzedającego, powstaje po stronie sprzedającego obowiązek zwrotu zaliczki. Zwrot zaliczki nie będzie następował w drodze spełnienia przez sprzedającego świadczenia pieniężnego, ale sprzedający zwolni się z obowiązku zwrotu zaliczki, w ten sposób, że w przypadku, gdy kwota zaliczki wynosić będzie (...) 000 zł, przeniesie na kupującą 40% udziałów należących do sprzedającego w (...) nr (...), (...) nr(...) i (...) nr (...) tj. (1) udział wynoszący 96/960 części we własności lokali prawnie nie wyodrębnionych znajdujących się w budynku przy ul. (...) w W., wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeniach oraz udział wynoszący (...) we własności (...) nr (...); (2) udział wynoszący 96/960 części we własności (...) nr (...); (3) udział wynoszący 96/960 części we własności (...) nr (...). Przeniesienie udziałów na kupującą nastąpi w drodze umowy zawartej na jej żądanie, w terminie i miejscu przez nią wyznaczonym, o którym powiadomi sprzedającego, z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem.

W dniu 14 maja 2012 r. K. R. (1) przelała na rzecz P. R. (1) kwotę 46 000 zł tytułem zaliczki na poczet łącznej ceny, co znalazło potwierdzenie w § 17a umów przedwstępnych.

W dniu 8 listopada 2013 r. P. R. (1) zmarł. Spadek po P. R. (1), na podstawie ustawy nabyła wprost żona – E. R..

W dniu 5 marca 2014 r. K. R. (1) przelała na rzecz E. R. kwotę 46 000 zł jako zaliczkę nr 2 z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży P. R. (2). A nr (...).

Pismem z dnia 3 kwietnia 2014 r. K. R. (1) wezwała E. R. do zawarcia umowy przyrzeczonej zgodnie z § 14 lit. a umów przedwstępnych sprzedaży z dnia 14 maja 2012 r. Rep. (...). Wezwanie zostało doręczone E. R. w dniu 8 kwietnia 2014 r.

W dniu 17 czerwca 2014 r. K. R. (1) złożyła wnioski o wpis w dziale III ksiąg wieczystych o nr: (...), (...), (...) roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej do 40% udziałów należących do E. R. (jedynej spadkobierczyni P. R. (1)) w nieruchomościach, dla których prowadzone są w/w księgi wieczyste, na podstawie umowy przedwstępnej zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 14 maja 2012 r. rep. (...). Wnioski te zostały zmodyfikowane w ten sposób, że K. R. (1) wniosła o wpis w działach III ksiąg wieczystych roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej do udziału E. R., jedynej spadkobierczyni P. R. (1), na podstawie aktu notarialnego umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 14 maja 2012 r. Rep. (...). W dniu 21 lipca 2014 r. wniosła również o wpisanie ostrzeżenia o zakazie zbywania i obciążania udziału E. R.. Wzmianka o wpisie ostrzeżenia o zakazie zbywania i obciążania udziału E. R. została dokonana przed 12 sierpnia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. oddalił wnioski K. R. (1) o wpis roszczenia we wskazanych księgach wieczystych. Na skutek apelacji wniesionych przez K. R. (1) Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniami z dnia 13 stycznia 2015 r. uchylił postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W., przekazując sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji. W dniu 23 marca 2015 r. w dziale III ksiąg wieczystych o nr: (...), (...), (...) zostało wpisane roszczenie K. R. (1) o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 14 maja 2012 r.

E. R. udzieliła M. W. (1) (bratankowi pozwanego J. W. (1)) upoważnienia, aby zapoznał się z księgami wieczystymi dotyczącymi nieruchomości, które odziedziczyła po swoim mężu, a także do kontaktów z M. S. (zajmującą się sprawami związanymi z nieruchomością przy ul. (...)). E. R. była zaniepokojona, że nie otrzymuje żadnych zysków z tej nieruchomości. Zadaniem M. W. (1) było zapoznanie się ze stanem faktycznym dotyczącym nieruchomości odziedziczonych przez E. R. i przygotowanie sprawy sprzedaży tych nieruchomości.

W dniu 20 lipca 2014 r. M. W. (1), działający jako pełnomocnik E. R. zatelefonował do M. S. (matki powódki) i zażądał dokumentów dotyczących nieruchomości przy ul. (...). M. S. skontaktowała się telefonicznie z E. R.. E. R. wyjaśniła M. S., że zna M. W. (1) oraz, że zmierza sprzedać swoje udziały w nieruchomości przy ul. (...). M. S. wskazała, że wiąże ją umowa przedwstępna, na co E. R. oświadczyła, że umowę zawierał jej mąż, a jej to nie obowiązuje.

M. W. (1) działając jako pełnomocnik E. R. w dniu 28 lipca 2014 r. przeglądał akta ksiąg wieczystych (...), (...), (...). Przeglądając dokumenty widział umowy przedwstępne zawarte w dniu 14 maja 2012 r. zawarte pomiędzy P. R. (1) a K. R. (1). M. W. (1) skontaktował E. R. z J. i G. małżonkami W. w związku z tym, że E. R. deklarowała chęć sprzedaży udziałów przysługujących jej w przedmiotowych nieruchomościach.

W dniu 12 sierpnia 2014 r. E. R. złożyła oświadczenie w formie aktu notarialnego, iż odstępuje od umów przedwstępnych sprzedaży z dnia 14 maja 2012 r. Jednocześnie wyraziła wolę dokonania zwrotu zaliczki poprzez przeniesienie na rzecz K. R. (1) 40% udziałów należących do składającej oświadczenie w (...) nr (...), (...) nr (...) i (...) nr (...) albo zwolnienia się z tego obowiązku w inny sposób, ustalony w drodze porozumienia.

W dniu 12 sierpnia 2014 r. E. R., jako sprzedająca oraz G. W. i J. W. (1), jako kupujący, zawarli w formie aktu notarialnego warunkową przedwstępną umowę sprzedaży. W § 1 ust. 1-3 umowy, E. R. oświadczyła, iż jest:

- współużytkownikiem wieczystym w udziale wynoszącym (...) część i nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), obręb ewidencyjny nr (...), o pow. 342 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) (nieruchomość opisana w umowie jako: Nieruchomość nr(...));

- współwłaścicielką w udziale wynoszącym 48/192 części nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), obręb ewidencyjny nr (...), o obszarze 385 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) (nieruchomość opisana w umowie jako: Nieruchomość nr (...));

- współwłaścicielką w udziale wynoszącym 48/192 części nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), obręb ewidencyjny nr (...), o pow. 1054 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) (nieruchomość opisana w umowie jako: Nieruchomość nr(...)).

Zgodnie z § 1 ust. 1, 2 i 3 umowy, sprzedająca oświadczyła, iż w w/w księgach wieczystych widnieją wzmianki o wnioskach K. R. (1) o wpis roszczeń wynikających z umów przedwstępnych sprzedaży z dnia 14 maja 2012 r. zawartych pomiędzy P. R. (1) a K. R. (1), jednakże wnioski te orzeczeniami sądu zostały oddalone, z tym, że orzeczenia te zostały zaskarżone. W § 2 umowy określono, że udziały w użytkowaniu wieczystym (...) nr (...), prawie własności (...) nr(...),i prawie własności (...) nr (...) w tej umowie zwane będą dalej „Przedmiotem umowy”.

Zgodnie z § 3 ust. 1 umowy, E. R. oświadczyła, że: (1) jej mążnek P. R. (1) w dniu 14 maja 2012 r. zawarł z K. R. (2) umowy przedwstępne sprzedaży, sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. W. (2) za Rep. (...) (zwana w tej umowie dalej (...)) na mocy których P. R. (1) i K. R. (1) zobowiązali się do zawarcia w jednym akcie notarialnym umów sprzedaży, mocą których, po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, P. R. (1) przeniesie na rzecz K. R. (1) „Przedmiot umowy”. E. R. oświadczyła ponadto, że K. R. (1) zapłaciła tytułem zaliczki kwotę 92 000 zł. E. R. wskazała również, że w dniu 12 sierpnia 2014 r. jako następca prawny P. R. (1) złożyła

oświadczenie o odstąpieniu od umów przedwstępnych z dnia 14 maja 2012 r., a zgodnie z Umową ewentualny zwrot zaliczki nie miał następować w drodze spełnienia świadczenia pieniężnego, lecz poprzez przeniesienie na rzecz K. R. (1) odpowiedniej części Przedmiotu umowy – w przypadku wpłacenia 92 000 zł rozliczenie zaliczki miało nastąpić poprzez przeniesienie na rzecz K. R. (1) 40% udziałów stanowiących Przedmiot umowy.

W § 3 ust. 2 umowy, E. R. zobowiązała się do rozliczenia z K. R. (1) zaliczki z tytułu przedwstępnych umów sprzedaży z dnia 14 maja 2012 r. zawartych pomiędzy P. R. (1) a K. R. (1), poprzez przeniesienie na rzecz K. R. (1) 40% udziałów stanowiących Przedmiot umowy (tj. udziałów w użytkowaniu wieczystym w (...) nr (...), prawie własności w (...) nr (...) i prawie własności (...) nr(...)) albo zwolnienie się z tego obowiązku w inny sposób, ustalony w drodze porozumienia z K. R. (1).

Zgodnie z § 4 pkt 1 umowy, G. W. oraz J. W. (1) oświadczyli, że zapoznali się m.in. z treścią przedwstępnych umów sprzedaży z dnia 14 maja 2012 r. zawartych pomiędzy P. R. (1) a K. R. (1) i koniecznością rozliczenia zaliczki w ustalony sposób.

W § 5 umowy, E. R. oraz G. i J. małżonkowie W. zobowiązali się zawrzeć umowę sprzedaży, na mocy której sprzedająca przeniesie na rzecz kupujących alternatywnie: (1) 60% udziałów stanowiących Przedmiot umowy, jeżeli przedwstępne umowy sprzedaży z dnia 14 maja 2012 r. zostaną rozwiązane w trybie odstąpienia za zwrotem zaliczki w poprzez przeniesienie na rzecz K. R. (1) 40 % udziałów w (...) nr (...), (...) nr (...) i (...) nr (...), za łączną cenę 45 000 zł, albo (2) wszystkie udziały należące do sprzedającej w (...) nr (...), (...) nr(...) i (...) nr (...), jeżeli przedwstępne umowy sprzedaży z dnia 14 maja 2012 r. zostaną rozwiązane w trybie odstąpienia za zwrotem zaliczki w inny sposób ustalony w drodze porozumienia z K. R. (1), za łączną cenę 75 000 zł. Umowa miała być zawarta w terminie i z zastrzeżeniem warunku, o których mowa w § 6 umowy, a kupujący odpowiednio 60% tych udziałów albo udziały wraz z prawami z nimi związanymi, za wskazaną cenę kupią do majątku wspólnego.

Zgodnie z § 6 umowy, przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta do 31 grudnia 2015 r., pod warunkiem skutecznego odstąpienia od przedwstępnych umów sprzedaży przez sprzedającą z K. R. (1) oraz rozliczenia przez nią zaliczki w sposób określony w § 3 ust 2 tej umowy. Wskazano, że w umowie przenoszącej własność 40% udziałów w (...) nr (...), (...) nr (...)i (...) nr(...) albo porozumieniu określającym inny sposób rozliczenia zaliczki winno znaleźć się oświadczenie K. R. (1) o zrzeczeniu się wobec sprzedającej wszelkich roszczeń wynikających z przedwstępnych umów sprzedaży z 14 maja 2012 r.

W dniu 4 września 2014 r. E. R. oraz G. W. i J. W. (1) złożyli w formie aktu notarialnego oświadczenia o rozwiązaniu warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 12 sierpnia 2014 r. W § 1 pkt 4 aktu, E. R. oświadczyła, że: 1) jej małżonek P. R. (1) w dniu 14 maja 2012 r. zawarł z K. R. (2) umowy przedwstępne sprzedaży, sporządzone w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. W. (2) za Rep. (...), na mocy których P. R. (1) i K. R. (1) zobowiązali się do zawarcia w jednym akcie notarialnym umów sprzedaży, mocą których, po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, P. R. (1) przeniesie na rzecz K. R. (1) przedmiot umowy. E. R. oświadczyła ponadto, że K. R. (1) zapłaciła tytułem zaliczki kwotę 92 000 zł. E. R. wskazała również, że w dniu 12 sierpnia 2014 r. jako następca prawny P. R. (1) złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umów przedwstępnych z dnia 14 maja 2012 r., a zgodnie z umową z dnia 14 maja 2012 r. ewentualny zwrot zaliczki nie miał następować w drodze spełnienia świadczenia pieniężnego, lecz poprzez przeniesienie na rzecz K. R. (1) odpowiedniej części przedmiotu umowy – w przypadku wpłacenia 92 000 zł rozliczenie zaliczki miało nastąpić poprzez przeniesienie na rzecz K. R. (1) 40% udziałów stanowiących przedmiot umowy.

W dniu 4 września 2014 r. pomiędzy E. R. a G. W. i J. W. (1) została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży. E. R., oświadczyła, iż jest:

- współużytkownikiem wieczystym w udziale wynoszącym (...) część i nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), obręb ewidencyjny nr(...), o pow. 342 m<sup>( 2)</sup> , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...)



oraz współwłaścicielem w udziale wynoszącym (...) części znajdującego się na przedmiotowej działce budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, z którego wyodrębniono 11 samodzielnych lokali (nieruchomość opisana dalej również jako: Nieruchomość nr (...));

- współwłaścicielką w udziale wynoszącym 48/192 części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), obręb ewidencyjny nr (...), o obszarze 385 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) (nieruchomość opisana dalej jako: Nieruchomość nr 2);

- współwłaścicielką w udziale wynoszącym 48/192 części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), obręb ewidencyjny nr (...), o pow. 1054 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) (nieruchomość opisana dalej jako: Nieruchomość nr (...));

W § 1 ust. 1-4 umowy zawarto informacje i oświadczenia E. R. o wzmiankach w dziale III ksiąg wieczystych o nr (...), dotyczących wniosków z dnia 17 czerwca 2014 r. o wpis na rzecz K. R. (1) roszczenia o 40% udziałów E. R. do (...) nr(...), (...) nr (...) i (...) nr (...), które to wnioski zostały skorygowane i wpłynęły do Sądu w dniu 18 czerwca 2014 r. w ten sposób, że wniosła o wpisanie na jej rzecz roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, które to wnioski zostały oddalone przez sąd, a orzeczenia zostały zaskarżone oraz wniosków z dnia 21 lipca 2014 r. o wpis ostrzeżenia o zakazie zbywania i obciążania nieruchomości z udziału E. R..

E. R. oświadczyła również, że: (1) jej małżonek P. R. (1) w dniu 14 maja 2012 r. zawarł z K. R. (2) umowy przedwstępne sprzedaży, sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. W. (2) za Rep. (...), na mocy których P. R. (1) i K. R. (1) zobowiązali się do zawarcia w jednym akcie notarialnym umów sprzedaży, mocą których, po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, P. R. (1) przeniesie na rzecz K. R. (1) przedmiot umowy. E. R. oświadczyła ponadto, że K. R. (1) zapłaciła tytułem zaliczki kwotę 92 000 zł. E. R. wskazała również, że w dniu 12 sierpnia 2014 r. jako następcą prawny P. R. (1) złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umów przedwstępnych z dnia 14 maja 2012 r., a zgodnie z Umową ewentualny zwrot zaliczki nie miał nastąpić w drodze spełnienia świadczenia pieniężnego, lecz poprzez przeniesienie na rzecz K. R. (1) odpowiedniej części przedmiotu umowy – w przypadku wpłacenia 92 000 zł rozliczenie zaliczki miało nastąpić poprzez przeniesienie na rzecz K. R. (1) 40% udziałów stanowiących przedmiot umowy. E. R. wskazała nadto, że do dnia 4 września 2014 r. nie dokonała z K. R. (1) rozliczenia w/w zaliczki, a K. R. (1) nie zrzekła się roszczeń wynikających z w/w umowy z dnia 14 maja 2012 r. Rep. (...), ani roszczenia te nie wygasły.

Zgodnie z § 1 ust. 8 umowy, G. W. i J. W. (1) zostali pouczeni przez zastępcę notariusza D. D. o braku rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz konsekwencjach nabycia przedmiotów umowy w związku z oświadczeniami sprzedającej. Kupujący oświadczyli, iż powyższe rozumieją, akceptują i wyrażają zgodę na zawarcie niniejszej umowy.

Na mocy tej umowy sprzedaży z dnia 4 września 2014 r. E. R. sprzedała na rzecz G. W. i J. W. (1) wszystkie należące do niej udziały w użytkowaniu wieczystym (...) nr(...) oraz prawie własności (...) nr (...) i (...) nr (...) za cenę w łącznej kwocie 185 000 zł, a G. W. i J. W. (1) powyższe prawa kupili.

Zgodnie z § 2 ust. 2 umowy, łączna wartość rynkowa w/w udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości i własności stanowiącego odrębną nieruchomość budynku oraz w/w udziałów w nieruchomościach wynosi 250 000 zł, ale cena sprzedaży została obniżona w stosunku do ustalonej ceny rynkowej sprzedawanych udziałów w związku z roszczeniami K. R. (1) opisanymi w § 1 ust 4 tego aktu, tj. do kwoty 185 000 zł.

Treść umowy została odczytana przez zastępcę notariusza przed którą zawierana była umowa, przy tej czynności obecni byli E. R., G. W., J. W. (1) oraz M. W. (1).

Pozwem złożonym w dniu 14 sierpnia 2014 r. K. R. (1) wniosła o zobowiązanie pozwanej E. R. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „E. R. przenosi na rzecz K. R. (1):

- udział wynoszący (...) w użytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w W., przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) i własności budynku wzniesionego na tej nieruchomości wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz udział wynoszący 48/192 we własności wszystkich samodzielnych lokali prawnie niewyodrębnionych znajdujących się w budynku, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W., X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...),

- udział wynoszący 48/192 we własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W., X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...),

- udział wynoszący 48/192 we własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W., X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...),

za cenę 368 000 zł, która zostanie zapłacona w równych ratach rocznych po 46 000 zł płatnych: pierwsza do końca roku kalendarzowego, w którym zostanie zawarta umowa przeniesienia w/w udziałów w użytkowaniu wieczystym i własności, kolejne do końca danego roku kalendarzowego, przy czym K. R. (1) poddaje się egzekucji w trybie art. 777 § 1 k.p.c. co do obowiązku zapłaty ceny i zobowiązuje się wydać K. R. (1) przedmiot sprzedaży do posiadania i korzystania w dniu zawarcia umowy sprzedaży poddając się egzekucji tego obowiązku w trybie art. 777 § 1 k.p.c.” Wraz z pozwem wniesiono o zabezpieczenie roszczenia poprzez ustanowienie zakazu zbywania przez E. R. w/w udziałów w nieruchomościach do dnia uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie. Postanowieniem z dnia 3 października 2014 r., sygn. akt II C 621/14, Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił wniosek K. R. (1) o zabezpieczenie roszczenia, albowiem pozwana zbyła już udziały na rzecz J. W. (1) i G. W..

W dniu 29 września 2014 r. K. R. (1) złożyła do tutejszego Sądu wniosek o zabezpieczenie swojego roszczenia o uznanie za bezskuteczną umowy sprzedaży, (szczegółowo określając przedmiot umowy) zawartej pomiędzy E. R. a G. W. i J. W. (1) w dniu 4 września 2014 r. poprzez zakazanie G. W. i J. W. (1) zbywania w/w udziałów do czasu prawomocnego zakończenia sprawy o uznanie umowy sprzedaży za bezskuteczną wobec K. R. (1). Postanowieniem z dnia 3 października 2014 r., sygn. akt II Co 56/14, Sąd Okręgowy w Warszawie zabezpieczył roszczenie K. R. (1) zgodnie z wnioskiem, zobowiązując uprawnioną do wytoczenia w terminie 14 dni powództwa o uznanie umowy za bezskuteczną. Powyższe postanowienie zostało zaskarżone przez G. W. i J. W. (1). Postanowieniem z dnia 7 stycznia 2015 r., sygn. akt I ACz 2461/14, Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 3 października 2014 r. i oddalił wniosek K. R. (1) o udzielenie zabezpieczenia. W uzasadnieniu Sąd Apelacyjny wskazał, że uprawniona w ogóle nie uprawdopodobniła interesu prawnego w takiej formie zabezpieczenia. Jedynie teoretyczna możliwość dalszego zbycia udziałów w nieruchomości i wynikające z tego konsekwencje dla uprawnionej wiążące się z rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, jest niewystarczająca dla uprawdopodobnienia przesłanki. Ponadto należało rozważyć adekwatność zgłoszonego sposobu zabezpieczenia ze względu na usprawiedliwioną ochronę roszczenia, aby nie obciążać obowiązanych ponad potrzebę.

M. W. (1) oraz J. W. (1) są pośrednikami w obrocie nieruchomościami.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów dołączonych do akt sprawy jak i wskazanych dokumentach z akt postępowania II C 621/14 oraz II Co 56/14 prowadzonych przed Sądem Okręgowym w Warszawie, których wiarygodność nie była kwestionowana, a Sąd również nie znalazł podstaw by je podważyć. W ocenie Sądu, dopuszczalne było przeprowadzenie dowodu z dokumentów zawartych w innych aktach postępowania. Wskazać należy, że już w pozwie powód powoływał te dowody, w szczególności umowy zawierane pomiędzy stronami oraz pomiędzy K. R. (1) i P. R. (1) oraz wskazywał, że te dokumenty znajdują się w tych aktach. Zdaniem Sądu, zobowiązanie strony do wskazania, z których kart akt dołączonych ma być przeprowadzony dowód

i na jaką okoliczność nie spowodował naruszenia artykułów kodeksu postępowania cywilnego zarzucanych przez pełnomocników pozwanych.

Sąd częściowo uwzględnił zeznania M. S., a mianowicie w zakresie w jakim potwierdziła ona to, że kontaktował się z nią M. W. (1). Jako niewiarygodne Sąd uznał zeznania tego świadka, że jeszcze w dniu 12 lipca 2014 r. E. R. deklarowała wolę zawarcia umowy zgodnie z życzeniem męża. Wskazać bowiem należy, że świadek w tym zakresie złożyła niespójne zeznania, gdyż późniejszym czasie zeznała, iż w czerwcu 2014 r. po 3 dniach poszukiwań E. R., gdy pozwana się odnalazła rzekomo z posiniaczoną twarzą, to od tego momentu przestała podejmować temat wywiązania się z umowy przyrzeczonej. Ponadto, zdaniem Sądu zeznania M. S. nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Świadek nie rozmawiała z G. i J. W. (1) na temat roszczeń K. R. (1).

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się również na dowodzie z zeznań M. W. (1). Sąd uznał jego zeznania w zakresie, w jakim stanowiły podstawę dokonanych ustaleń faktycznych, za wiarygodne.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowił art. 59 k.c., zgodnie z którym w razie zawarcia umowy, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej, osoba ta może żądać uznania umowy za bezskuteczną w stosunku do niej, jeżeli strony o jej roszczeniu wiedziały albo jeżeli umowa była nieodpłatna. Uznania umowy za bezskuteczną nie można żądać po upływie roku od jej zawarcia.

Przepis art. 59 k.c. ma na celu ochronę wierzyciela przez umożliwienie mu zaspokojenia roszczenia przysługującego względem dłużnika w sytuacji, gdy dłużnik po zaciągnięciu zobowiązania wobec wierzyciela (osoby trzeciej) zawiera następnie z inną osobą umowę, której wykonanie uniemożliwia całkowicie lub częściowo zadośćuczynienie wcześniej powstałemu roszczeniu wierzyciela. Osobie żądającej ochrony na podstawie art. 59 k.c. musi oczywiście przysługiwać roszczenie z wcześniej istniejącego zobowiązania. Roszczenia nie muszą być wymagalne, muszą jednak istnieć w dacie zawarcia zaskarżonej umowy (por. wyroki SN: z dnia 10 lutego 1982 r., III CRN 257/81, OSNC 1982, nr 8-9, poz. 133; z dnia 10 listopada 2005 r., V CK 365/05, Lex nr 186759; z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 389/05, Lex nr 201011; z dnia 4 marca 2008 r., IV CSK 465/07, Lex nr 376399).

Przesłankami uwzględnienia żądania na tej podstawie prawnej jest istnienie roszczenia, związek przyczynowy między umową fraudacyjną, a niemożnością zaspokojenia roszczenia oraz wiedza stron kwestionowanej umowy o roszczeniach powoda, chyba że umowa była nieodpłatna (tak: wyrok SN z dnia 7 lutego 2013 r. II CSK 230/12, LEX nr 1293943). Roszczenie może być dochodzone wyłącznie przeciwko wszystkim kontrahentom umowy (współuczestnictwo konieczne jednolite) (uchwała SN z dnia 17 września 1969 r., III CZP 65/69, OSNC 1970, nr 2, poz. 28).

Z art. 59 k.c. wynika, że można domagać się uznania czynności za bezskuteczną w przypadku kumulatywnego spełnienia czterech przesłanek, a mianowicie: (1) osoba trzecia ma roszczenie wobec jakiegoś podmiotu (zobowiązanego wobec niej), (2) zobowiązany zawarł z inną osobą umowę, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej, (3) strony zawartej umowy wiedziały o roszczeniu osoby trzeciej albo umowa ta była nieodpłatna, (4) żądanie uznania umowy za bezskuteczną powinno zostać zgłoszone w ciągu roku od jej zawarcia.

Zgodnie z regułą wyrażoną w art. 6 k.c. ciężar udowodnienia wszystkich przesłanek wymaganych przez art. 59 k.c. spoczywa na wierzycielu (powodzie) żądającym ochrony swego roszczenia.

Jedynie uzupełniająco, w odniesieniu do subiektywnej (podmiotowej) przesłanki zastosowania art. 59 k.c., tj. wiedzy stron zaskarżonej umowy o roszczeniu osoby trzeciej należy dodać, że przepis ten wymaga pozytywnej (rzeczywistej) wiedzy obu stron o tym roszczeniu. Jest to przesłanka rygorystyczna, której nie można zastąpić stwierdzeniem możliwości lub powinności posiadania takiej wiedzy ani ustaleniem, że strony zawierające umowę mogły taką wiedzę z łatwością powziąć, gdyby tylko postępowały z należytą starannością czy ostrożnością (por. wyrok Sądu Apelacyjnego

w Szczecinie z dnia 12 czerwca 2013 r., I ACa 136/13, LEX nr 1416335, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 16 kwietnia 1996 r., I ACr 114/96Pr.Gosp. 1997/2/48).

W pierwszej kolejności Sąd odniósł się do zarzutu pozwanych G. W. i J. W. (1), tj. zarzutu braku legitymacji czynnej po stronie powódki (choć pozwani określali to - zapewne omyłkowo - jako brak „legitymacji czynnej „pozwaney” do wniesienia powództwa” por. k. 63, 74) oraz braku legitymacji biernej po stronie pozwanych. Łącznie z zarzutem braku legitymacji czynnej i biernej wskazywali na wadliwość pełnomocnictwa udzielonego przez powódkę. Ze stanowiska prezentowanego przez pozwanych można wnioskować, iż wywodzą swoje zarzuty z błędnie wskazanej w pozwie daty umów przedwstępnych sprzedaży udziałów (2014 r. zamiast 2012 r.), podnosząc, iż pozwana E. R. nie zawierała z powódką umów przedwstępnych sprzedaży udziałów w 2014 r.

W uzasadnieniu pozwu rzeczywiście jako datę zawarcia umów przedwstępnych sprzedaży powódka wskazała: „14 maja 2014 r.”. Podnieść jednak należy, że na rozprawie w dniu 23 kwietnia 2015 r. pełnomocnik powódki na pytanie Przewodniczącej wyjaśnił, iż podstawą faktyczną żądania pozwu są umowy przedwstępne z dnia 14 maja 2012 r., a błąd w dacie był oczywistą omyłką pisarską.

W ocenie Sądu, należało przyjąć, że podana w uzasadnieniu pozwu data „14 maja 2014 r.” zamiast „14 maja 2012 r.” stanowiła omyłkę pisarską. Powyższe wynika z faktu, że już w uzasadnieniu pozwu wskazano, iż umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 14 maja 2014 r., a zaliczki na poczet umowy przyrzeczonej zostały uiszczone w dniach 14 maja 2012 r. i 15 marca 2014 r., wezwanie zaś do zawarcia umowy przyrzeczonej zostało sformułowane w piśmie z dnia 3 kwietnia 2014 r. Wszystkie te czynności zostały dokonane przed podaną w uzasadnieniu pozwu datą zawarcia umów przedwstępnych. Ponadto nieracjonalne byłoby przyjmowane, że powódka wywodzi swe roszczenia z umowy przedwstępnej z dnia „14 maja 2014 r.”, w sytuacji gdyby umowa przyrzeczona miała zostać zawarta również do tego dnia (por. uzasadnienie pozwu co do określenia daty do kiedy miała być zawarta umowa przyrzeczona). Ponadto wskazać należy, że zgodnie z treścią pełnomocnictwa dołączonego do pozwu /k.8/ wynika, że K. R. (1) udzieliła pełnomocnictwa do działania w sprawie dochodzenia wszelkich roszczeń z tytułu umowy przyrzeczenia sprzedaży udziałów w użytkowaniu wieczystym oraz własności nieruchomości dokonanej w dniu 14 maja 2012 r. aktem notarialnym Rep. A (...).

W tych okolicznościach należało przyjąć, że podanie błędnego roku co do daty zawarcia umowy przedwstępnej stanowiło jedynie omyłkę pisarską. Wyjaśnienie zaś na rozprawie w dniu 23 kwietnia 2015 r. co było podstawą faktyczną żądania pozwu nie stanowiło zmiany żądania pozwu, które uzasadniałoby uiszczenie nowej opłaty od pozwu, jak podnosili pełnomocnicy pozwanych. Przytoczone w pozwie okoliczności, jak również treść pełnomocnictwa dawała wystarczające podstawy do przyjęcia, że stanowiło to omyłkę pisarską powoda. Stąd też swoje stanowisko w tym zakresie Sąd przedstawił na rozprawie (por. 00:58:32 k. 142) i jednocześnie Przewodnicząca umożliwiła pełnomocnikom pozwanych zajęcie stanowiska w zakresie tak określonej podstawy faktycznej żądania pozwu.

Wobec powyższych rozważań zarzuty pozwanych co do braku legitymacji czynnej i biernej, jak również co do nieprawidłowego umocowania pełnomocnika strony powodowej nie zasługiwały na uwzględnienie. Powódka K. R. (1) wywodziła swoje roszczenie z umów przedwstępnych sprzedaży zawartych w dniu 14 maja 2012 r. z P. R. (1), poprzednikiem prawnym pozwaney E. R..

Sporne w toku niniejszego postępowania było to czy powódce K. R. (1) przysługiwały roszczenia wynikające z umów zawartych w dniu 14 maja 2012 r.

W ocenie pozwanych, umowy przedwstępne sprzedaży z dnia 14 maja 2012 r. (zwanej w dalszej części umową z dnia 14 maja 2012 r.) nie spełniały przesłanek określonych w art. 389 § 1 k.c., tj. brak było określenia istotnych postanowień umowy przyrzeczonej. Zdaniem pozwanych, strony umowy z dnia 14 maja 2012 r. określiły cenę udziałów w prawie własności, a nie określiły wartości ceny użytkowania wieczystego nieruchomości nr 1.

Z powyższym zarzutem nie można się zgodzić. Wskazać należy, że z § 7 pkt a) umowy z dnia 14 maja 2012 r. wynika, że na potrzeby tej umowy pod pojęciem Udziałów należało rozumieć udziały przysługujące P. R. (1) w

„prawie użytkowania wieczystego (...) nr (...), wspólnych częściach Budynku i urządzeniach, własności Lokali, udział w prawie własności (...) nr (...), oraz udział w prawie użytkowania wieczystego (...) nr (...). Zgodnie zaś z § 14 lit a) strony postanowiły, że jeżeli do 14 maja 2014 r. nie zostaną wydane ostateczne decyzje o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, której przedmiotem będą (...) nr (...) i (...), wówczas kupująca będzie mogła żądać zawarcia umowy przyrzeczonej, na warunkach określonych w niniejszych umowach, której przedmiotem będą „Udziały”. Sformułowanie „na warunkach określonych w niniejszych umowach” wskazuje, że strony uzgodniły, iż w przypadku kiedy nie zostaną wydane decyzje o przekształceniu, to przedmiotem sprzedaży będą udziały w użytkowaniu wieczystym za taką samą wartość jak udziały w prawie własności. Oznacza to, że istotne warunki umowy przyrzeczonej, w tym wartość ceny użytkowania wieczystego nieruchomości nr 1, zostały określone.

Sąd nie podziela również stanowiska pozwanych jakoby okoliczność, że do dnia 14 maja 2014 r. przekształcono jedynie prawo użytkowania wieczystego nieruchomości nr 3 (w 2012 roku), a nie przekształcono prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nr (...), powodowała, że nie ziścił się warunek określony w § 14 umowy z dnia 14 maja 2012 r., co oznacza, zdaniem pozwanych, że K. R. (1) nie mogła żądać zawarcia umowy przyrzeczonej.

W ocenie Sądu, uwzględniając okoliczność, że przedmiotem umowy przyrzeczonej miała być sprzedaż jednym aktem notarialnym praw do (...) (...) należało przyjąć, że wolą stron tej umowy była sprzedaż praw do tych nieruchomości w takim kształcie, w jakim będą przysługiwały P. R. (1) (najpóźniej) w dniu 14 maja 2014 r., niezależnie od tego czy do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego doszłoby zarówno w przypadku obu (...): tj. nr (...), jak i nr (...), czy też gdyby do przekształcenia doszło tylko w stosunku do jednej z tych nieruchomości. Ponadto nie można pomijać oświadczenia P. R. (1) zawartego w § 4 lit c) umowy z dnia 14 maja 2012 r., zgodnie z którym sprzedający zobowiązał się nie zbywać swojego udziału w (...) nr 2 bez jednoczesnego zbycia udziału w prawie użytkowania wieczystego (...) nr (...) albo bez jednoczesnego ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej. Skoro strony przewidziały, że nawet w przypadku gdyby nie doszło do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, to kupująca miała prawo do żądania zawarcia umowy sprzedaży (z tym, że użytkowania wieczystego), nie można przyjmować by wolą stron było zawarcie umowy przyrzeczonej jedynie w przypadku gdy dojdzie bądź nie dojdzie do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego łącznie obu nieruchomości, a wykluczały taką możliwość gdyby prawo użytkowania wieczystego zostało przekształcone tylko w stosunku do jednej z tych nieruchomości. Taka wykładnia woli stron byłaby sprzeczna z art. 65 § 2 k.c. Z treści umowy z dnia 14 maja 2012 r. jednoznacznie wynika, że na K. R. (1) miały być przeniesione prawa, które przysługują P. R. (1). Taki był zatem cel umowy.

Zdaniem Sądu że nawet gdyby przyjąć koncepcję pozwanych co do tego, że nie ziścił się warunek określony w § 14 umowy z dnia 14 maja 2012 r. (nie przekształcono prawa użytkowania wieczystego obu nieruchomości), co powoduje, że K. R. (1) nie mogła żądać zawarcia umowy przyrzeczonej, to i tak powódce przysługiwały roszczenia o przeniesienie 40% udziałów w prawach przysługujących E. R. do tych nieruchomości, z uwagi na konieczność dokonania rozliczenia uiszczonej zaliczki po dokonanych odstąpieniu od umowy, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia.

W niniejszej sprawie rozważyć należało czy K. R. (1) przysługuje roszczenie o przeniesienie praw do (...) nr (...) w udziałach, które przed zawarciem zaskarżonej umowy należały w całości do E. R..

Zdaniem strony powodowej, skoro K. R. (1) pismem z dnia 3 kwietnia 2014 r. wezwała E. R. do zawarcia umowy przyrzeczonej, to przysługuje jej roszczenie.

W ocenie Sądu, K. R. (1) przysługują roszczenia jedynie w odniesieniu do 40% udziałów w przedmiotowych nieruchomościach (użytkowaniu wieczystym (...) nr (...), prawie własności (...) nr (...) i (...)), które uprzednio (przed zawarciem zaskarżonej umowy) przysługiwały E. R..

Z ustalonego faktycznego wynika, że do dnia 14 maja 2014 r. nie doszło do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nr (...), zaś prawo to w odniesieniu do nieruchomości nr 3 zostało przekształcone w 2012 r.

Stąd też K. R. (1), zgodnie z § 14 lit a) umowy z dnia 14 maja 2012 r. przysługiwało prawo żądania zawarcia umowy przyrzeczonej – w odniesieniu do udziałów (w użytkowaniu wieczystym nieruchomości nr 1 i prawie własności nieruchomości nr (...) i (...)), które to żądanie winna była zgłosić do dnia 14 czerwca 2014 r.

Z przedstawionych dowodów wynika, że K. R. (1) wezwała E. R. do zawarcia umowy przyrzeczonej, na podstawie § 14 a umowy, pismem z dnia 3 kwietnia 2014 r. Zdaniem Sądu, nie można podzielić stanowiska strony pozwanej, że powódka nie udowodniła tej okoliczności.

Odpis pisma wzywającego do zawarcia umowy widnieje na k. 22 akt II C 621/14 wraz z dowodem nadania listu / k.23/. List, którego dowód nadania przedłożono, jak wynika z pisma poczty polskiej, został doręczony E. R. w dniu 8 kwietnia 2014 r. /k.42 akt II C 621/14/ o czym świadczy tożsamy numer przesyłki. Zważywszy na datę nadania listu i datę samego listu należy przyjąć, że w przedmiotowej przesyłce znajdowało się właśnie to pismo. Jakkolwiek E. R. twierdziła, że nie otrzymała żadnego pisma z dnia 3 kwietnia 2014 r. to jednak wskazać należy, że nie wykazała by w dacie 8 kwietnia 2014 r. otrzymała od K. R. (1) list o innej treści. W sposób zaś nie budzący wątpliwości zostało wykazane, że powódka wysłała do E. R. w dniu 5 kwietnia 2014 r. /k.23 akt II C 621/14/ przesyłkę, która została przez nią odebrana w dniu 8 kwietnia 2014 r. Skoro nie zostało przez pozwanych wykazane by w omawianej dacie E. R. otrzymała list o innej treści niż wezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej, to należało przyjąć za prawdziwe twierdzenia powódki. Kwestionowanie zaś przez E. R., że nie otrzymała pisma z dnia 3 kwietnia 2014 r. i niewykazanie przez nią jaką (inną niż podawana przez powódkę) przesyłkę od powódki doręczono jej w dniu 8 kwietnia 2014 r., należy uznać za twierdzenia gołosłowne i nie znajdujące uzasadnienia w świetle przedstawionych dowodów.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut J. W. (1), że wezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej winno być sporządzone w formie aktu notarialnego. Podnieść należy, że wezwanie do zawarcia umowy w żaden sposób nie zmienia treści umowy czy też jej nie uzupełnia, a tylko wówczas, zgodnie z art. 77 § 1 k.c. wymagana byłaby forma aktu notarialnego.

Podzielić natomiast należało stanowisko strony pozwanej, że wezwanie do zawarcia umowy na podstawie § 14 lit. a) umowy z dnia 14 maja 2012 r. było wezwaniem przedwczesnym, a w konsekwencji bezskutecznym. Z treści tego paragrafu umowy jednoznacznie wynika, że strony postanowiły, iż jeżeli do 14 maja 2014 r. nie zostaną wydane ostateczne decyzje o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego, wówczas kupująca będzie mogła zażądać zawarcia Umowy Przyrzeczonej, której przedmiotem będą Udziały, a żądanie to powinna zgłosić Sprzedającemu w terminie do 14 czerwca 2014 r. Z powyższego wynika, że żądanie zawarcia umowy na podstawie powyższej regulacji mogło zostać zgłoszone jedynie w okresie od 14 maja 2014 r. do dnia 14 czerwca 2014 r. Dopiero od dnia 14 maja 2014 r. było wiadome czy decyzje o przekształceniu zostały wydane. Strony nie określiły tego terminu sformułowaniem typu: „jeżeli uzyskają informację, iż do dnia 14 maja 2014 r. nie zostaną wydane decyzje”, co ewentualnie pozwałoby na przyjęcie możliwości wcześniejszego (przed 14 maja 2014 r.) skutecznego wystosowania wezwania do zawarcia umowy na podstawie § 14 umowy. Strony jednoznacznie określiły, że żądanie zawarcia umowy na podstawie § 14 lit. a) przysługiwać będzie „jeżeli do 14 maja 2014 r. nie zostaną wydane ostateczne decyzje o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego”. Zgodnie z art. 116 § 1 k.c. jeżeli skutki czynności prawnej mają powstać w oznaczonym terminie, stosuje się odpowiednie przepisy o warunku zawieszającym. Z powyższego wynika, że powódka dopiero od dnia 14 maja 2014 r. mogła żądać zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach określonych w § 14 a umowy z dnia 14 maja 2012 r. W dacie 3 kwietnia 2014 r. nie przysługiwało jej żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej na podstawie wskazanego w wezwaniu paragrafu umowy, gdyż nie upłynął jeszcze termin 14 maja 2014 r.

Z ustalonego stanu faktycznego bezspornie wynika, że K. R. (1) w okresie od dnia 14 maja 2014 r. do dnia 14 czerwca 2014 r. nie wezwała E. R. do zawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej nie zostało to przez powódkę udowodnione. Stąd też zgodnie z § 14 lit. b) umowy z dnia 14 maja 2012 r. E. R. przysługiwało prawo odstąpienia od umowy, w terminie od 15 czerwca 2014 r. do 14 maja 2016 r., z zastrzeżeniem § 18 umowy. E. R. w dniu 12 sierpnia 2014 r. złożyła oświadczenie w formie aktu notarialnego, iż odstępuje od umów przedwstępnych sprzedaży z dnia 14 maja 2012 r. Jednocześnie wyraziła wolę dokonania zwrotu zaliczki poprzez przeniesienie na rzecz K. R. (1) 40% udziałów należących do składającej oświadczenie w (...) nr (...), (...) nr (...) i (...) nr (...) albo zwolnienia się z tego

obowiązku w inny sposób, ustalony w drodze porozumienia (k. 79-80v). Strona powodowa nie zakwestionowała, że otrzymała powyższe oświadczenie od pozwanej w dacie wskazanej przez pozwanego J. W. (1), tj. nie później niż do końca sierpnia 2012 r. Co więcej, w piśmie z dnia 7 marca 2015 r. pełnomocnik powoda de facto przyznał, że powódka otrzymała oświadczenie o odstąpieniu od umowy, choć określił je jako „bezpodstawne”. Nadto treść oświadczenia o odstąpieniu została doręczona powódce najpóźniej z chwilą doręczenia odpowiedzi na pozew.

W ocenie Sądu, E. R. złożyła skuteczne oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia 14 maja 2012 r. W stosunku do nieruchomości nr 1 nie doszło do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego do dnia 14 maja 2014 r., a K. R. (1) nie zgłosiła jej w okresie od 14 maja do 14 czerwca 2014 r. żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana E. R. złożyła powyższe oświadczenie powódce w okresie wymaganym przez § 14 lit. b) umowy z dnia 14 maja 2012 r. (tj. pomiędzy 15 czerwca 2014 r. a 14 maja 2016 r.).

Z powyższego wynika, że pozwana E. R. skorzystała z umownego prawa odstąpienia. Zgodnie z art. 395 § 2 k.c. w razie wykonania prawa odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą. To, co strony już świadczyły, ulega zwrotowi w stanie niezmienionym, chyba że zmiana była konieczna w granicach zwykłego zarządu. Za świadczone usługi oraz za korzystanie z rzeczy należy się drugiej stronie odpowiednie wynagrodzenie. Przepis art. 395 § 2 k.c., który określa skutek wykonania prawa odstąpienia od umowy i obowiązki stron w razie odstąpienia, nie może być rozumiany jako *ius cogens*. Skoro strony, w zależności od ich woli, mogą zastrzec prawo odstąpienia od umowy, mogą też określić skutek odstąpienia (w szczególności, że ma ono skutek *ex nunc*) i wzajemne obowiązki w razie odstąpienia, inaczej niż przewiduje to art. 395 § 2 k.c., i to niezależnie od charakteru umowy i świadczeń, do których strony umowy były zobowiązane. Zastosowanie art. 395 § 2 k.c. wchodzi w grę wówczas gdy strony nie postanowiły inaczej (tak w wyroku SN z dnia 9 września 2011 r., I CSK 696/10, LEX nr 989123).

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że K. R. (1) uiszczała na rzecz E. R. i jej poprzednika prawnego P. R. (1) zaliczki na poczet umowy z dnia 14 maja 2012 r. w łącznej kwocie (...) 000 zł. § 14 lit. b) umowy przewidywał, że w przypadku skorzystania z prawa odstąpienia ma zastosowanie § 18 umowy. Zgodnie natomiast z § 18 a) i b) umowy z dnia 14 maja 2012 r., w przypadku odstąpienia od niniejszych umów przez kupującą lub sprzedającego, powstaje po stronie sprzedającego obowiązek zwrotu zaliczki, który nie będzie następował w drodze spełnienia przez sprzedającego świadczenia pieniężnego, ale sprzedający zwolni się z obowiązku zwrotu zaliczki, w ten sposób, że przeniesie na kupującą w przypadku gdy kwota zaliczki wynosić będzie 92 000 zł, 40% udziałów, tj. (1) udział wynoszący 96/960 części we własności lokali prawnie nie wyodrębnionych znajdujących się w budynku przy ul. (...) w W., wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeniach oraz udział wynoszący (...) we własności (...) nr (...); (2) udział wynoszący 96/960 części we własności (...) nr (...); (3) udział wynoszący 96/960 części we własności (...) nr (...).

Odstąpienie od zawarcia umowy przyrzeczonej oraz uprzednie uiszczenie zaliczki na poczet ceny udziałów w łącznej kwocie 92 000 zł, skutkowało powstaniem obowiązku przeniesienia na powódkę 40% udziałów należących do E. R. we wskazanych nieruchomościach (§ 18b (ii) umowy z dnia 14 maja 2012 r.). Pozwana E. R. nie przeniosła 40% udziałów w nieruchomościach na K. R. (1) w wykonaniu zobowiązania do zwrotu zaliczki. Spełniona zatem została przesłanka istnienia roszczenia osoby trzeciej (K. R. (1) wobec E. R.) w rozumieniu art. 59 k.c.

Z zebranych dowodów wynika, że E. R. zawarła z G. W. i J. W. (1) w dniu 4 września 2014 r., w formie aktu notarialnego, umowę sprzedaży całości przysługujących jej udziałów w nieruchomości nr 1,2,3. Nie może budzić wątpliwości, że umowa z dnia 4 września 2014 r. czyni częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu K. R. (1) w rozumieniu art. 59 k.c. Skoro bowiem E. R. nie przysługują udziały w prawie własności i prawie użytkowania wieczystego nieruchomości nr 1,2,3 to nie może ona przenieść na K. R. (1) 40% tych udziałów, tytułem zwrotu zaliczki. Podkreślić przy tym trzeba, że niemożliwość zadośćuczynienia roszczeniu K. R. (1) dotyczy jedynie 40% tych udziałów, gdyż tylko w tym zakresie przysługuje jej roszczenie wobec E. R.. Uznanie na podstawie art. 59 k.c. umowy za bezskuteczną w stosunku do osoby trzeciej obejmuje tylko te jej postanowienia, które czynią niemożliwym zadośćuczynienie wymienionemu w wyroku roszczeniu tej osoby (wyr. SN z dnia 10 marca 2011 r., V CSK 284/10, Palestra 2011, z. 5-6, s. 156). W pozostałym zaś zakresie żądanie pozwu podlegało oddaleniu. K. R. (1) nie przysługiwało bowiem żądanie przeniesienia całości udziałów należących uprzednio do E. R..

Poza sporem pozostawała okoliczność, że umowa z dnia 4 września 2014 r. nie była umową nieodpłatną, co powodowało, że w toku niniejszego postępowania strona powodowa obowiązana była udowodnić, że pozwani wiedzieli o roszczeniu K. R. (1). Przypomnieć należy, że art. 59 k.c. wymaga pozytywnej (rzeczywistej) wiedzy obu stron o tym roszczeniu.

W ocenie Sądu, zarówno E. R., jak i J. W. (1) oraz G. W. wiedzieli o roszczeniu K. R. (1), to jest o możliwości żądania przez nią przeniesienia 40% udziałów praw przysługujących E. R. do nieruchomości nr(...).

Dokonując oceny tej przesłanki nie można bowiem pomijać faktu, że zanim doszło do zawarcia pomiędzy pozwanymi umowy z dnia 4 września 2014 r. o sprzedaży udziałów E. R., w dniu 12 sierpnia 2014 r. pozwani zawarli w formie aktu notarialnego warunkową przedwstępną umowę sprzedaży. E. R., zgodnie z § 3 umowy z dnia 12 sierpnia 2014 r. złożyła oświadczenia, z których jednoznacznie wynika fakt zawarcia umowy z dnia 14 maja 2012 r., odstąpienia przez nią od umowy oraz obowiązku rozliczenia się E. R. z K. R. (1) z zaliczek. W oświadczeniu tym E. R. podała, że K. R. (1) uiściła (...) 000 zł tytułem zaliczki co powoduje konieczność przeniesienia na powódkę 40% udziałów stanowiących przedmiot umowy. E. R. zobowiązała się do rozliczenia tej zaliczki m.in. poprzez przeniesienie 40% udziałów na rzecz K. R. (1). Co więcej, kupujący (tj. J. i G. W.) zgodnie z § 4 umowy z dnia 12 sierpnia 2014 r. oświadczyli, że: „zapoznali się z treścią dokumentów będących podstawą sporządzenia niniejszej umowy, w tym treścią Umowy i koniecznością rozliczenia zaliczki w ustalony sposób”, przy czym definicja (...) została sprecyzowana w § 3 ust 1 pkt 1 umowy, poprzez powołanie daty zawarcia umowy, nr repertorium i danych notariusza, przed którym umowa z dnia 14 maja 2012 r. była zawierana. W § 5 umowy z dnia 12 sierpnia 2014 r., pozwani alternatywnie sformułowali przedmiot przyszłej umowy przyrzeczonej, uzależniając go od sposobu zaspokojenia roszczeń K. R. (1) - jako całość udziałów w nieruchomościach należących do E. R. albo 60% tychże udziałów. W § 6 umowy z dnia 12 sierpnia 2014 r., strony uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej od skutecznego odstąpienia przez E. R. od umów przedwstępnych sprzedaży, rozliczenia zaliczki oraz złożenia przez K. R. (1) oświadczenia o zrzeczeniu się wobec sprzedającej wszelkich roszczeń.

W dniu 4 września 2014 r. powyższa warunkowa przedwstępna umowa sprzedaży została rozwiązana. Akt również zawierał zapis o roszczeniach K. R. (1) z tytułu rozliczenia zaliczki.

W zaskarżonej umowie sprzedaży z dnia 4 września 2014 r. także zawarto informacje i oświadczenia E. R. o roszczeniach K. R. (1). Przytoczono treść warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 12 sierpnia 2014 r., w tym zapisy o: alternatywnie sformułowanym przedmiocie sprzedaży, konieczności rozliczenia zaliczki na rzecz powódki, obowiązku dołączenia do umowy przenoszącej własność udziałów oświadczenia K. R. (1) o zrzeczeniu się wobec sprzedającej wszelkich roszczeń z umów przedwstępnych sprzedaży z dnia 14 maja 2012 r. Sprzedająca E. R. oświadczyła, że do dnia 4 września 2014 r. nie dokonała z K. R. (1) rozliczenia zaliczki, a K. R. (1) nie zrzekła się roszczeń wynikających z umowy z dnia 14 maja 2012 r. Rep. A nr 5534/2012, ani roszczenia te nie wygasły (strona 6 umowy sprzedaży z dnia 4 września 2014 r.). Treść tej umowy, jak wynika z jej zapisów końcowych, została odczytana. Zeznania M. W. (1) potwierdziły, że przy tej czynności notarialnej obecni byli E. R., G. W. i J. W. (1) oraz M. W. (1).

Z powyższego jednoznacznie wynika, że pozwani wiedzieli o roszczeniach K. R. (1) związanych z koniecznością rozliczenia zaliczki. Pomimo istnienia w/w zapisów, a także nie rozliczenia zaliczki na rzecz powódki oraz braku uzyskania oświadczenia K. R. (1) o zrzeczeniu się wszelkich roszczeń wobec E. R., pozwani zawarli umowę przenoszącą wszystkie udziały (w prawie własności nieruchomości nr (...))i (...) oraz prawie użytkowania wieczystego nieruchomości nr (...)) należących do E. R. we wskazanych nieruchomościach. W wymienionych aktach notarialnych znalazły się również oświadczenia E. R. o wzmiankach widniejących w dziale III ksiąg wieczystych wskazanych nieruchomości. Co istotne, G. W. i J. W. (1) zostali pouczeni przez zastępcę notarialną o braku rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz konsekwencjach nabycia przedmiotów umowy w związku z oświadczeniami sprzedającej. Kupujący oświadczyli, iż powyższe rozumieją, akceptują i wyrażają zgodę na zawarcie niniejszej umowy (§ 1 ust. 8 umowy z dnia 4 września 2014 r). W związku z roszczeniami K. R. (1) cena sprzedaży udziałów została obniżona w stosunku do ich ceny rynkowej (§ 2 ust. 2 umowy z dnia 4 września 2014 r.) .



Wszystkie przytoczone okoliczności świadczą o tym, że pozwani mieli nie tylko wiedzę o roszczeniach K. R. (1) wywodzonych z umów przedwstępnych sprzedaży z dnia 14 maja 2012 r., ale również świadomość negatywnych konsekwencji, jakie poniesie powódka w związku z zawarciem przez nich umowy przenoszącej własność udziałów z dnia 4 września 2014 r. W ocenie Sądu, pozwani zdawali sobie sprawę, iż realizacja umowy sprzedaży udziałów z dnia 4 września 2014 r. uniemożliwi zadośćuczynienie roszczeń powódki.

Dla spełnienia podmiotowej (subiektywnej) przesłanki z art. 59 k.c. wystarczające jest wykazanie wiedzy stron umowy o roszczeniu osoby trzeciej. W ramach tej przesłanki nie trzeba ustalać, czy strony umowy zdawały sobie sprawę, że zawierana przez nie umowa uniemożliwi realizację roszczenia osoby trzeciej albo czy świadomie do tego zmierzały (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 16 kwietnia 1996 r., I ACr 114/96, Pr. Gosp. 1997, nr 2, s. 48; S. Rudnicki (w:) S. Dmowski, S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 259). Niemniej jednak, w ocenie Sądu, pozwani J. i G. W. nie tylko zdawali sobie sprawę z istnienia roszczeń powódki, ale działali również ze świadomością, iż umowa z dnia 4 września 2014 r. uniemożliwi ich realizację.

Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w ciągu niespełna dwóch miesięcy od zawarcia umowy sprzedaży udziałów z dnia 4 września 2014 r., a zatem termin określony w art. 59 k.c. przewidziany na zgłoszenie żądania został zachowany.

Mając na uwadze powyższe należało uznać za bezskuteczną w stosunku do K. R. (1) wyżej opisaną umowę sprzedaży z dnia 4 września 2014 r. zawartą pomiędzy pozwanymi w części w jakiej E. R. sprzedała G. W. i J. W. (3) 40% przysługujących jej udziałów w prawach przysługujących do przedmiotowych nieruchomości. Jednocześnie określono w celu zaspokojenia roszczenia K. R. (1) zostało ono uwzględnione (punkt I wyroku). W pozostałym zaś zakresie, z uwagi na to, że K. R. (1) nie przysługuje roszczenie o przeniesie praw – powództwo podlegało oddaleniu (punkt II wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając. Sąd uznał, iż powódka K. R. (1) wygrała proces w 40%, a pozwani E. R., G. W. i J. W. (1) wygrali proces w 60%. W oparciu o art. 108 § 1 k.p.c. Sąd pozostawił szczegółowe rozliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu (punkt III wyroku).

Powódka zaskarżyła powyższy wyrok apelacją w części oddalającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na dokonaniu wadliwej wykładni § 14 przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej przez powódkę z P. R. (1) polegającej na przyjęciu, że powódka winna złożyć oświadczenie o zamiarze zawarcia umowy przyrzeczonej najwcześniej dnia 15 maja 2014 r. podczas, gdy prawidłowa analiza umowy wskazuje, że powódka miała prawo złożyć niniejsze oświadczenie od dnia zawarcia umowy przedwstępnej do dnia złożenia przez sprzedawcę oświadczenia o odstąpieniu od umowy, jednak nie później niż do dnia 14 maja 2016 r.;

b) art. 116 § 1 k.c. w zw. z art. 90 k.c. poprzez jego błędną wykładnię wyrażającą się stwierdzeniem, że dokonanie czynności prawnej przed nadejściem umownego terminu jej wykonania pociąga za sobą bezskuteczność tej czynności, podczas gdy przepis ten nie wprowadza takiej sankcji, a jedynie przesuwając skuteczność czynności do dnia nadejścia terminu.

Przy tak określonych zarzutach powódka wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Pozwana E. R. zaskarżyła wyrok w części, tj. w punkcie I oraz III wyroku, w których Sąd Okręgowy uznał za bezskuteczną w stosunku do powódki umowę sprzedaży z dnia 4 września 2014 r. zawartą między pozwanymi, w części dotyczącej 40% wskazanych udziałów, w celu ochrony roszczenia powódki z tytułu zwrotu zaliczki uiszczonych

na podstawie umów przedwstępnych zawartych w dniu 14 maja 2012 r. z P. R. (1) oraz rozstrzygnął o kosztach procesu zarzucając:

1. naruszenie art. 193 § 2 i 3 k.p.c. poprzez

(i) przyjęcie przez Sąd za podstawę wyroku; zmienionego na rozprawie powództwa, podczas gdy zmiana powództwa była nieskuteczna, gdyż nie nastąpiła w sposób wymagany przez naruszony przepis art. 193 § 2 i 3 k.p.c., a mianowicie formie pisemnej (brak wymaganej formy); a ustna zmiana powództwa nie została w żaden sposób w formie pisemnej przekazana nieobecnej na rozprawie E. R., co uniemożliwiło jej obronę swoich praw; a ponadto nowe okoliczności powołane przez powódkę były spóźnione,

(ii) sąd błędnie przyjął, że podanie w pozwie jego podstawy faktycznej w postaci umowy z 2014 roku było jedynie „oczywistą omyłką” - co w świetle okoliczności sprawy było nieuzasadnione (w szczególności wobec treści pozwu, oświadczenia powoda o zmianie faktycznej podstawy powództwa na rozprawie w tym zakresie, braku reakcji powoda na stanowisko pozwanych zaprezentowane w odpowiedzi na pozew - pomimo zobowiązania Sądu) było nieuzasadnione, w związku z czym, naruszono przepis art. 193 § 2<sup>1</sup> i 3 k.p.c.,

2. naruszenie art. 6 k.c., art. 3 k.p.c., art. 232 k.p.c. oraz art. 211 k.p.c. poprzez działanie Sądu z urzędu - faworyzujące powódkę i brak działania Sądu - ze szkodą interesów pozwanej, w szczególności poprzez brak reakcji Sądu na nieprawidłowe sformułowanie powództwa, co miało wpływ na rozstrzygnięcie sprawy poprzez udzielenie ochrony w braku prawidłowego sformułowania żądania, brak poinformowania pozwanej E. R. o zmianie powództwa, brak przedstawienia na rozprawie stanowiska nieobecnej E. R., poprzez wezwanie pełnomocnika powódki do sprecyzowania wniosków dowodowych, pomimo, że to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, gdyż to na nich spoczywa ciężar ich udowodnienia, co naruszyło zasadę kontrydiktoryjności,

3. naruszenie przepisów postępowania, to jest naruszenie art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 k.p.c. poprzez rozstrzygnięcie (wyrokowanie) co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem powoda oraz wyrokowanie przez Sąd ponad żądanie, a polegające na tym, że: Sąd udzielił ochrony „roszczeniu K. R. (1) o zwrot zaliczki uiszczonej na podstawie umów przedwstępnych (...)”, które to:

(i) po pierwsze, roszczenie nie było objęte żądaniem powódki - brak zgłoszenia takiego żądania, tak w ogóle jak i w przewidziany prawem sposób w żądaniu pozwu (brak „dokładnie określonego żądania” jak i w ogóle);

(ii) po drugie, z okoliczności faktycznych przytaczanych przez powódkę nie wynikało roszczenie - powódka nawet istnieniu takiego roszczenia zaprzeczała, kwestionując skuteczność odstąpienia od umowy, a tym samym sąd zasądził na innej podstawie faktycznej niż wskazywała powódka,

(iii) po trzecie, żądanie nie było to przedmiotem postępowania procesowego, wobec czego pozwani nie mieli możliwości podjęcia obrony, wobec czego wyrokowanie w tym zakresie (żądania ochrony roszczenia o rozliczenie zaliczki) było niedopuszczalne.

4. naruszenie art. 65 § 1 k.c., poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczenia woli (umowy z dnia 14 maja 2012 roku, zawartej przed M. W., rep. (...)), polegające na przyjęciu, że wpłata środków pieniężnych (46.000 zł) dokonana znacznie po terminie - z naruszeniem warunków (§17) tej umowy jest zaliczką w rozumieniu tej umowy, podlegającej rozliczeniu w sposób tam ustalony (§ 18) podczas gdy strony dokładnie określiły warunki jakie spełniać ma świadczenie nazwane zaliczką (wysokość i termin), a powódka uchybiła spełnieniu tych warunków, poprzez brak terminowej zapłaty, wobec czego kwota ta nie powinna podlegać rozliczeniu w sposób określony w §18 umowy.

5. naruszenie art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 395 § 2 k.c. oraz art. 405 k.c., polegające na: błędnej wykładni i braku ich zastosowania,

(i) po pierwsze, przez błędne dopuszczenie i przyjęcie, że umowna treść stosunku prawnego (§ 18 b i 18 c umowy z 14 maja 2012 r.), może polegać na rozliczeniu zwrotu zaliczki z umowy przedwstępnej (następujące na skutek odstąpienia od tej umowy), poprzez przeniesienie udziałów w prawach do nieruchomości, zamiast poprzez zwrot pieniędzy, podczas gdy (to odstąpienie) prowadzi w istocie do częściowego wykonania umowy przyrzeczonej (pomimo tego że następuje odstąpienie od tej umowy) (wewnętrzna sprzeczność), takie ułożenie treści umowy jest sprzeczne z celem, treścią i właściwością (naturą) stosunku prawnego oraz zasadami współżycia społecznego,

(ii) tym bardziej że wskazany skutek rozliczenia przeniesienia udziałów uzależniony jest od woli tylko jednej ze stron umowy, a uprawnienia i obowiązki stron, ułożone są krzywdząco na niekorzyść sprzedającego (poprzednik pozwanej), w sposób nieuprawniony faworyzując powódkę - co narusza zasady współżycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> k.c.), wobec czego powyższe zapisy umowy powinny zostać uznane za nieważne.

Przy tak określonych zarzutach pozwana E. R. wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej E. R. kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Wobec śmierci pozwanej E. R. Sąd Apelacyjny podjął zawieszony postępowanie z udziałem jej spadkobiercy P. P. (1).

Pozwani małżonkowie W. zaskarżyli wyrok w części, a mianowicie punkty I oraz III, w których Sąd Okręgowy uznał za bezskuteczną w stosunku do powódki umowę sprzedaży z dnia 4 września 2014 r. zawartą między pozwanymi, w części dotyczącej 40% wskazanych udziałów, w celu ochrony roszczenia powódki z tytułu zwrotu zaliczki uiszczonej na podstawie umów przedwstępnych zawartych w dniu 14 maja 2012 r. z P. R. (1) oraz rozstrzygnął o kosztach procesu zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, to jest naruszenie art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 k.p.c. poprzez rozstrzygnięcie (wyrokowanie) co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem powoda oraz wyrokowanie przez Sąd ponad żądanie, a polegające na tym, że: Sąd udzielił ochrony „roszczeniu K. R. (1) o zwrot zaliczki uiszczonej na podstawie umów przedwstępnych (...)”, które to:

(i) po pierwsze, nie było objęte żądaniem powódki - brak zgłoszenia takiego żądania, tak w ogóle jak i w przewidziany prawem sposób w żądaniu pozwu („dokładnie określone żądanie”);

(ii) po drugie, z okoliczności faktycznych przytaczanych przez powódkę nie wynikało roszczenie - powódka nawet istnieniu takiego roszczenia zaprzeczała, kwestionując skuteczność odstąpienia od umowy, a tym samym sąd zasądził na innej podstawie faktycznej niż wskazywała powódka,

(iii) po trzecie, żądanie nie było to przedmiotem postępowania procesowego, wobec czego pozwani nie mieli możliwości podjęcia obrony, wobec czego wyrokowanie w tym zakresie (żądania ochrony roszczenia o rozliczenie zaliczki) było niedopuszczalne.

2. naruszenie art. 65 § 1 k.c., poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczenia woli (umowy z dnia 14 maja 2012 r., zawartej przed M. W., rep. A nr(...)), polegające na przyjęciu, że wpłata środków pieniężnych (46.000 zł) dokonana znacznie po terminie - z naruszeniem warunków (§17) tej umowy, jest zaliczką w rozumieniu tej umowy, podlegającej rozliczeniu w sposób tam ustalony (§ 18), podczas gdy strony dokładnie określiły warunki jakie spełniać ma świadczenie nazwane zaliczką (wysokość i termin), a powódka uchybiła spełnieniu tych warunków, poprzez brak terminowej zapłaty, wobec czego kwota ta nie powinna podlegać rozliczeniu w sposób określony w § 18 umowy.

3. naruszenie art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 395 § 2 k.c. oraz art. 405 k.c., polegające na: błędnej wykładni i braku ich zastosowania:

(i) po pierwsze, przez błędne dopuszczenie i przyjęcie, że umowna treść stosunku prawnego (§ 18 b i 18 c umowy z 14 maja 2012 r.), może polegać na rozliczeniu zwrotu zaliczki z umowy przedwstępnej (następujące na skutek odstąpienia

od tej umowy), poprzez przeniesienie udziałów w prawach do nieruchomości, zamiast poprzez zwrot pieniędzy, podczas gdy (to odstąpienie) prowadzi to w istocie do częściowego wykonania umowy przyrzeczonej (pomimo tego że następuje odstąpienie od tej umowy), takie ułożenie treści umowy jest sprzeczne z celem, treścią i właściwością (naturą) stosunku prawnego oraz zasadami współżycia społecznego, tym bardziej że wskazany skutek rozliczenia przeniesieniem udziałów uzależniony jest od woli tylko jednej ze stron umowy, podczas gdy powyższe zapisy umowy powinny zostać uznane za nieważne.

z ostrożności:

4. naruszenie art. 193 § 2<sup>1</sup> i 3 k.p.c. poprzez przyjęcie przez Sąd za podstawę wyroku; zmienionego na rozprawie powództwa, podczas gdy zmiana powództwa była nieskuteczna, gdyż nie nastąpiła w formie pisemnej (brak wymaganej formy); a ustna zmiana powództwa nie została w żaden sposób w formie pisemnej przekazana nieobecnej na rozprawie E. R., co uniemożliwiło jej obronę swoich praw; a ponadto nowe okoliczności powołane przez powódkę były spóźnione.

5. naruszenie art. 6 k.c., art. 3 k.p.c., art. 232 k.p.c. oraz art. 211 k.p.c. poprzez działanie Sądu z urzędu - faworyzujące powódkę i brak działania Sądu — ze szkodą interesów pozwanej, w szczególności poprzez brak reakcji Sądu na nieprawidłowe sformułowanie powództwa, co miało wpływ na rozstrzygnięcie sprawy poprzez udzielenie ochrony w braku prawidłowego sformułowania żądania, brak poinformowania pozwanej E. R. o zmianie powództwa, brak przedstawienia na rozprawie stanowiska nieobecnej E. R., poprzez wezwanie pełnomocnika powódki do sprecyzowania wniosków dowodowych, pomimo, że to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, gdyż to na nich spoczywa ciężar ich udowodnienia, co naruszyło zasadę kontrydiktoryjności

Przy tak określonych zarzutach pozwani wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego J. W. (1) oraz pozwanej G. W. kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

W ocenie Sadu Apelacyjnego na uwzględnienie zasługuje apelacja powódki.

Przede wszystkim zasadny jest zarzut powódki dotyczący naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na dokonaniu wadliwej wykładni § 14 przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej przez powódkę z P. R. (1) polegającej na przyjęciu, że powódka winna złożyć oświadczenie o zamiarze zawarcia umowy przyrzeczonej najwcześniej dnia 15 maja 2014 r. podczas, gdy prawidłowa analiza umowy wskazuje, że powódka miała prawo złożyć niniejsze oświadczenie od dnia zawarcia umowy przedwstępnej do dnia złożenia przez sprzedawcę oświadczenia o odstąpieniu od umowy, jednak nie później niż do dnia 14 maja 2016 r.

Trafnie wskazuje powódka, że sporny zapis umowy należy rozumieć w ten sposób, że oświadczenie powódki winno być złożone do dnia 14 czerwca 2015 r. a jego skuteczność będzie uzależniona (uwarunkowana) od niewydania w tym czasie ostatecznych decyzji o przekształceniu użytkowania wieczystego we własność do dnia 14 maja 2014 r. Oświadczenie powódki wywarło więc skutek prawny dnia 15 maja 2015 r. Data 14 maja 2014 r. w ogóle zaś jest nieistotna z punktu widzenia postanowień umowy dotyczących zawarcia umowy przyrzeczonej. Tego dnia jedynie stało się wiadome czy powódka nabędzie własność, czy użytkowanie wieczyste udziałów pozwanej. Należało zatem przyjąć, że zamiarem stron było, aby termin do zgłoszenia żądania zawarcia umowy upływał w dniu 14 czerwca 2014 r.

Istotne w sprawie jest to, że oświadczenie powódki z 3 kwietnia 2014 r. dotarło do pozwanej i dla wywołania jego skuteczności było spełnienie się warunku w postaci braku przekształcenia użytkowania wieczystego, co do obu działek zgodnie z zapisem w § 14 umowy do dnia 14 maja 2014 r. Wprawdzie przed dniem 14 maja 2014 r. nie mogło ono wywrzeć żadnego skutku, albowiem do tej daty można było oczekiwać, że wyżej opisany warunek się nie ziści, to po dacie 14 maja 2014 r. oświadczenie to jak najbardziej było skuteczne, co do zakomunikowania pozwanej, iż wobec nieprzekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, co do obu działek powódka wyraża wolę nabycia nieruchomości w aktualnym stanie prawnym. Pozwana nie mogła mieć żadnych wątpliwości, co do

woli powódki, tym bardziej, że oświadczenie to nie zostało przez powódkę cofnięte, aż do daty, w której powódce zamykała się możliwość jego złożenia, to jest 14 czerwca 2014 r. Brak podstaw do uznania, że pomimo złożenia przez powódkę przed datą 14 maja 2014 r. oświadczenia o jednoznacznym brzmieniu wyrażającym wolę zawarcia umowy powinna one je ponowić. Taka interpretacja umowy zmierzałaby do zbytniego rygoryzmu i formalizmu w zakresie wykładni oświadczeń woli stron. Należy przy tym zgodzić się z powódką, że badając zgodny zamiar stron i cel dochodzi się do wniosku, że obie strony zmierzały do zagwarantowania woli powódki oraz P. R. (1), by doszło między nimi do zrealizowania się umowy sprzedaży. Biorąc też pod uwagę kontekst w jakim zawierana była umowa należy zwrócić uwagę na fakt, że strony nie zdecydowały się na zawarcie umowy sprzedaży w dniu zawarcia umowy wyłącznie z uwagi na toczące się postępowania o przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności strony. W konsekwencji, strony nie wiedząc, jakie prawo stanie się przedmiotem umowy przyrzeczonej skonstruowały w umowie zapis alternatywny, stanowiący, że powódka nabędzie własność albo użytkowanie wieczyste, w sytuacji gdyby przekształcenie we własność nie nastąpiło. Niemniej jednak nic nie zmienia faktu, że strony były zdecydowane, co do zmiany właściciela praw będących przedmiotem umowy. Wola stron co do zmiany właściciela nieruchomości była tak wyraźna, że nawet kwestię rozliczenia zaliczek po odstąpieniu od umowy uregulowały w taki sposób, że powódka otrzyma 20 lub 40 % udziału. W konsekwencji, wszelkie postanowienia, treść konkretnych jednostek redakcyjnych umowy, powinny być interpretowane w świetle tego zamiaru i gwarantując w sposób maksymalny możliwość jego urzeczywistnienia się. Określone przez strony terminy miały znaczenie porządkujące i nie miały większego znaczenia niż wola stron do zawarcia umowy w przedmiocie nabycia przez powódkę wskazanych w umowie nieruchomości.

Bezzasadna w całości natomiast okazała się apelacja pozwanych małżonków W.. Wobec bowiem uwzględnienia w całości apelacji powódki i uznania jej roszczenia za usprawiedliwione w całości bezzasadne lub bezprzedmiotowe okazały się zarzuty tych pozwanych.

Bezprzedmiotowy okazał się zarzut naruszenia art.321 k.p.c. poprzez wyrokowanie ponad żądanie, albowiem Sąd uwzględnił roszczenie powódki z art.59 k.c. z uwzględnieniem podstawy faktycznej wskazanej w pozwie. Podobnie należało odnieść się do zarzutu dotyczącego naruszenia art. 65 § 1 k.c., poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczenia woli (umowy z dnia 14 maja 2012 r., zawartej przed M. W., rep. A nr 5534/2012), polegające na przyjęciu, że wpłata środków pieniężnych (46 000 zł) dokonana znacznie po terminie - z naruszeniem warunków (§17) tej umowy jest zaliczką w rozumieniu tej umowy, podlegającej rozliczeniu w sposób tam ustalony (§ 18) podczas gdy strony dokładnie określiły warunki jakie spełniać ma świadczenie nazwane zaliczką (wysokość i termin), a powódka uchybiła spełnieniu tych warunków, poprzez brak terminowej zapłaty, wobec czego kwota ta nie powinna podlegać rozliczeniu w sposób określony w § 18 umowy.

Jako bezprzedmiotowe uwzględnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej należało też uznać zarzuty dotyczące naruszenia art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 395 § 2 k.c. oraz art. 405 k.c. polegające na błędnej wykładni i braku ich zastosowania przez błędne dopuszczanie i przyjęcie, że umowna treść stosunku prawnego (§ 18 b i 18 c umowy z 14 maja 2012 r.), może polegać na rozliczeniu zwrotu zaliczki z umowy przedwstępnej (następujące na skutek odstąpienia od tej umowy), poprzez przeniesienie udziałów w prawach do nieruchomości, zamiast poprzez zwrot pieniędzy, podczas gdy (to odstąpienie) prowadzi to w istocie do częściowego wykonania umowy przyrzeczonej (pomimo tego że następuje odstąpienie od tej umowy), takie ułożenie treści umowy jest sprzeczne z celem, treścią i właściwością (naturą) stosunku prawnego oraz zasadami współżycia społecznego, tym bardziej że wskazany skutek rozliczenia przeniesieniem udziałów uzależniony jest od woli tylko jednej ze stron umowy, podczas gdy powyższe zapisy umowy powinny zostać uznane za nieważne. W podobny sposób należy odnieść się do zarzutów dotyczących opóźnienia we wpłacie przez kupującego drugiej raty zaliczki. Strony w samej umowie nie zastrzegły w tym zakresie żadnych skutków prawnych, ani też nie zgłaszały z tego tytułu na etapie realizacji umowy żadnych zarzutów.

Za bezzasadne natomiast należało uznać zarzuty pozwanych dotyczące naruszenia art. 193 § 2<sup>1</sup> i 3 k.p.c. poprzez przyjęcie przez Sąd za podstawę wyroku zmienionego na rozprawie powództwa, podczas gdy zmiana powództwa była nieskuteczna, gdyż nie nastąpiła w formie pisemnej (brak wymaganej formy); a ustna zmiana powództwa nie została w żaden sposób w formie pisemnej przekazana nieobecnej na rozprawie E. R., co uniemożliwiło jej obronę swoich

praw; a ponadto nowe okoliczności powołane przez powódkę były spóźnione. W tym zakresie Sąd Apelacyjny w całości podziela rozważania Sądu pierwszej instancji przyjmując je za własne.

Trafnie wskazał Sąd Okręgowy, że podana w uzasadnieniu pozwu data zawarcia umów przedwstępnych była wynikiem oczywistej omyłki pisarskiej, którą strona powodowa skorygowała wskazując, iż podstawą faktyczną żądania pozwu są umowy przedwstępne z dnia 14 maja 2012 r. Podana w uzasadnieniu pozwu data „14 maja 2014 r.” zamiast „14 maja 2012 r.” stanowiła omyłkę pisarską. Z uzasadnienia pozwu wynika, iż umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 14 maja 2014 r., a zaliczki na poczet umowy przyrzeczonej zostały uiszczone w dniach 14 maja 2012 r. i 15 marca 2014 r., wezwanie zaś do zawarcia umowy przyrzeczonej zostało sformułowane w piśmie z dnia 3 kwietnia 2014 r. Wszystkie te czynności zostały dokonane przed podaną w uzasadnieniu pozwu datą zawarcia umów przedwstępnych. Rzeczywiście nieracjonalne byłoby przyjmowane, że powódka wywodzi swe roszczenia z umowy przedwstępnej z dnia „14 maja 2014 r.”, w sytuacji gdyby umowa przyrzeczona miała zostać zawarta również do tego dnia. Ponadto z treści pełnomocnictwa dołączonego do pozwu wynika, że K. R. (1) udzieliła pełnomocnictwa do działania w sprawie dochodzenia wszelkich roszczeń z tytułu umowy przyrzeczenia sprzedaży udziałów w użytkowaniu wieczystym oraz własności nieruchomości dokonanej w dniu 14 maja 2012 r. aktem notarialnym Rep. A (...). Podanie zatem błędnego roku, co do daty zawarcia umowy przedwstępnej stanowiło jedynie omyłkę pisarską. Wyjaśnienie zaś na rozprawie w dniu 23 kwietnia 2015 r. co było podstawą faktyczną żądania pozwu nie stanowiło zmiany żądania pozwu, które uzasadniałoby uiszczenie nowej opłaty od pozwu, jak podnosili pełnomocnicy pozwanych. Przytoczone w pozwie okoliczności, jak również treść pełnomocnictwa dawała wystarczające podstawy do przyjęcia, że stanowiło to omyłkę pisarską powoda. Wobec powyższego trafnie wskazał Sąd Okręgowy, że zarzuty pozwanych co do braku legitymacji czynnej i biernej, jak również co do nieprawidłowego umocowania pełnomocnika strony powodowej nie zasługiwały na uwzględnienie.

W związku z powyższym zupełnie bezzasadne są też zarzuty pozwanych dotyczące naruszenia art. 6 k.c., art. 3 k.p.c., art. 232 k.p.c. oraz art. 211 k.p.c. poprzez działanie Sądu z urzędu - faworyzujące powódkę i brak działania Sądu ze szkodą interesów pozwanej, w szczególności poprzez brak reakcji Sądu na nieprawidłowe sformułowanie powództwa, co miało wpływ na rozstrzygnięcie sprawy poprzez udzielenie ochrony w braku prawidłowego sformułowania żądania, brak poinformowania pozwanej E. R. o zmianie powództwa, brak przedstawienia na rozprawie stanowiska nieobecnej E. R., poprzez wezwanie pełnomocnika powódki do sprecyzowania wniosków dowodowych, pomimo, że to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, gdyż to na nich spoczywa ciężar ich udowodnienia, co naruszyło zasadę kontradycyjnności. Analiza wcześniejszych zarzutów pozwala stwierdzić, iż podejmowane przez Sąd Okręgowy czynności procesowe były prawidłowe. Gdyby jednak strona miała zastrzeżenie, co do prawidłowości niektórych decyzji Sądu powinna je kwestionować w ramach dostępnych środków procesowych lub też środków zaskarżenia, nie zaś podnosząc zarzuty nierównego traktowania stron procesu.

Mając na względzie powyższe okoliczności należało uznać – odmiennie niż to uczynił Sąd Okręgowy – że w myśl § 14 umowy wobec braku ostatecznych decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności i skutecznego zgłoszenia przez kupującą zażądania zawarcia umowy przyrzeczonej, na warunkach określonych w umowie, której przedmiotem będą udziały, a żądanie to powinna zgłosić sprzedającemu w terminie do 14 czerwca 2014 r., co też uzasadniało zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie żądań powódki w całości, a nie tylko do wskazanych przez Sąd Okręgowy części udziałów.

Mając na względzie powyższe okoliczności na podstawie art.385 k.p.c. i art.386 § 1 k.p.c. orzeczono, jak w sentencji wyroku. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 98 k.p.c. według zasady odpowiedzialności za wynik procesu.

Jolanta de Heij- Kaplińska Jerzy Paszkowski Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska