

*Sygn. akt VI ACa 735/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 20 listopada 2013 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Ewa Stefańska*

*Sędzia SA – Ewa Zalewska (spr.)*

*Sędzia SO del. – Beata Waś*

*Protokolant: – sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz*

*po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2013 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa (...) S.A.*

*w W.*

*przeciwko (...) S.A. w W.*

*o zobowiązanie ewentualnie o zapłatę*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 23 marca 2012 r.*

*sygn. akt XX GC 635/10*

*1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym nadając mu następującą treść:*

*„I oddala powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli”;*

*2. uchyla zaskarżony wyrok w pozostałej części i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania w zakresie powództwa ewentualnego o zapłatę pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.*

*Sygn. akt VI ACa 735/12*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 lipca 2006 r. strona powodowa - (...) S.A. w W. wniosła przeciwko pozwanej - (...)S.A. w W. powództwo ostatecznie sprecyzowane w piśmie procesowym z dnia 6 lutego 2012 r. (k. 983), w którym wniosła:

„1/o zobowiązanie pozwanego (...) S.A. z siedzibą w W. do złożenia następującego oświadczenia woli:

„(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wykonując zobowiązania zawarte w paragrafie 5 aktu notarialnego z dnia 26 lipca 1996 r. sporządzonego przed notariuszem w W. L. Z. (Rep. A nr { (...)}/ i w paragrafach 3 i 6 aktu notarialnego z dnia 1 października 1996 r. sporządzonego przed notariuszem w W. K. K. (1) (Rep. A nr (...)) ustanawia odrębną własność lokalu stanowiącego lokal użytkowy nr (...) o pow. 227,78 m2 (dwieście dwadzieścia pięć

metrów kwadratowych i siedemdziesiąt osiem setnych metra kwadratowego), znajdujący się na parterze w budynku położonym na nieruchomości przy ul. (...) w W. Dzielnica P., numer działki (...), numer obrębu ewidencyjnego (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie (...) Wydział (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...), oraz oświadcza, iż z własnością tego lokalu związany jest udział wynoszący 1388/100000 (jeden tysiąc trzysta osiemdziesiąt osiem stutysięcznych) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali"

i zawarcia z powodem (...) S.A. z siedzibą w W. umowy następującej treści:

„(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wykonując zobowiązania zawarte w paragrafie 5 aktu notarialnego z dnia 26 lipca 1996 r. sporządzonego przed notariuszem w W. L. Z. (Rep. A nr (...)) i w paragrafach 3 i 6 aktu notarialnego z dnia 1 października 1996 r. sporządzonego przed notariuszem w W. K. K. (1) (Rep. A nr (...)) przenosi na powoda (...) S.A. z siedzibą w W. odrębną własność lokalu stanowiącego lokal użytkowy nr (...) o pow. 225,78 m<sup>2</sup> (dwieście dwadzieścia pięć metrów kwadratowych i siedemdziesiąt osiem setnych metra kwadratowego) znajdujący się na parterze w budynku położonym na nieruchomości przy ul. (...) w W. Dzielnica P., numer działki (...), numer obrębu ewidencyjnego (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie (...) Wydział (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) wraz ze związanym z odrębną własnością tego lokalu udziałem wynoszącym 1388/100000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a powód (...) S.A. z siedzibą w W. wyraża na zawarcie tej umowy zgodę",

ewentualnie

2/ o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 1.021.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,

3/ o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 6 września 2007 r. oddalił powództwo o zobowiązanie i powództwo o zapłatę oraz zasądził od (...) S.A. w W. na rzecz (...) S.A. w W. 7.215 zł tytułem zastępstwa prawnego.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło po dokonaniu przez ten Sąd następujących ustaleń.

Na podstawie umowy z dnia 20 stycznia 1987 r. Przedsiębiorstwo Handlowo- Usługowe (...) uczestniczyło w realizacji inwestycji polegającej na wzniesieniu przez Przedsiębiorstwo (...) budynku przy ul. (...) w W. poprzez wniesienie kwoty 211.172.311 „starych" zł.

W dniu 26 lipca 1996 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) a syndykiem masy upadłości Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego (...) została zawarta w formie aktu notarialnego umowa zobowiązująca Przedsiębiorstwo (...) do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego o powierzchni 227 m<sup>2</sup> położonego w budynku przy ul. (...) w W. oraz do przeniesienia własności tego lokalu na rzecz Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego (...). W dniu 1 października 1996 r. syndyk masy upadłości Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego (...) sprzedał prawo do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego oraz do przeniesienia własności tego lokalu Towarzystwu (...) S.A. W dniu 29 maja 2001 r. została założona księga wieczysta dla budynku przy ul. (...) w W.. Na podstawie umowy z dnia 23 lutego 2005 r. powód nabył od syndyka masy upadłości Towarzystwa (...) S.A. całość jej przedsiębiorstwa, w tym prawo do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego w budynku przy ul. (...) w W. oraz do przeniesienia własności tego lokalu wraz ze związanymi z jego własnością prawami.

Rozważając roszczenia powoda na tle tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy uznał, że roszczenia powoda uległy przedawnieniu, podzielając tym samym zarzut podniesiony przez pozwanego. Sprawa niniejsza miała zdaniem Sądu Okręgowego charakter gospodarczy, a roszczenie powoda, jako związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą podlegało 3-letniemu przedawnieniu zgodnie z art. 118 k.c., przy czym termin przedawnienia należało

liczyć od dnia założenia księgi wieczystej dla budynku, czyli od dnia 29 maja 2001 r. Sąd Okręgowy wywiódł także, iż syndyk sprzedał powodowi przedawnione już zgodnie z art. 390 § 3 k.c. roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, gdyż roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku.

Sąd Okręgowy uznał wówczas jednocześnie za słuszne stanowisko powoda, iż (...) S.A. jako następca prawny Przedsiębiorstwa Państwowego (...) odpowiada za zobowiązania podjęte przed przekształceniem i wstępuje we wszystkie stosunki prawne, których podmiotem było Przedsiębiorstwo Państwowe (...), jednak z uwagi na przedawnienie roszczenia powoda nie mogło ono być uwzględnione.

Od wyroku oddalającego powództwo apelację złożył powód. Zarzucił Sądowi I instancji naruszenie prawa procesowego polegające na:

- a) nierozpoznanie istoty sprawy, tj. oddalenia powództwa w całości przy braku jakiegokolwiek uzasadnienia dla oddalenia powództwa w zakresie żądania zapłaty,
- b) naruszeniu art. 233 k.p.c. poprzez nieprawidłowe pominięcie części dowodów zgłoszonych przez powoda i błędną interpretację części dowodów,
- c) naruszeniu art. 89 § 1 k.p.c. poprzez uwzględnienie wniosków i zarzutów zgłaszanych przez adw. M. S. mimo niewykazania przez nią umocowania do działania w sprawie w imieniu pozwanego,
- d) rozpoznanie sprawy objętej właściwością Sądu Okręgowego dla Warszawy Pragi przez Sąd Okręgowy w Warszawie,
- e) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez brak właściwego wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku, a ponadto naruszenie prawa materialnego polegające na:
  - 1) uwzględnieniu zarzutu przedawnienia, chociaż nie został on zgłoszony przez pozwanego w sposób prawidłowy;
  - 2) niewłaściwym zastosowaniu art. 389 k.p.c. i art. 390 k.p.c. przez uznanie, że warunek zastrzeżony w umowie zobowiązującej do zawarcia umowy właściwej jest równoznaczny z terminem wymienionym w art. 389 k.c.;
  - 3) niezastosowaniu art. 466 k.c. (lub art. 389 § 2 k.c. w brzmieniu obecnym) do określenia daty wymagalności roszczenia;
  - 4) niewłaściwym zastosowaniu art. 118 k.c. i 120 k.c. przez błędne określenie daty wymagalności roszczenia;
  - 5) nieuwzględnieniu możliwości zastosowania art. 471 k.c. dla oceny zasadności roszczenia powoda o zapłatę i nie zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty odszkodowania za niewykonanie przez pozwanego umowy zobowiązującej,
  - 6) naruszenie art. 410 § 2 k.c. poprzez błędną jego wykładnię i uznanie, że roszczenie o zwrot nakładów poniesionych przez PHU (...) na budowę lokalu użytkowego w budynku wznoszonym przez PP (...) stanowi roszczenie wynikające z umowy przedwstępnej i nie może być dochodzone na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu,
- f) nieuwzględnieniu możliwości zastosowania art. 226 k.c. dla oceny zasadności roszczenia powoda o zapłatę i nie zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty równowartości zwaloryzowanych nakładów poniesionych na zbudowanie i utrzymanie spornego lokalu,
- g) nieuwzględnieniu możliwości zastosowania art. 358 § 3 k.c. do oceny wielkości należnej powodowi kwoty w przypadku uznania roszczenia o zobowiązanie za nieuzasadnione,
- h) naruszeniu art. 5 k.c. przez błędną jego wykładnię i uwzględnienie zarzutu przedawnienia.

W konkluzji powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa.

Sąd Apelacyjny w Warszawie, po uzupełnieniu postępowania dowodowego na okoliczność intencji stron przy zawieraniu umowy zawartej w 1996 r., wyrokiem z dnia 22 grudnia 2008 r. oddalił apelację i zasądził od powoda na rzecz pozwanego zwrot kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd odwoławczy, odmiennie niż Sąd I instancji, uznał, że umowa z 26 lipca 1996 r., z której wywodzone jest dochodzone roszczenie o zawarcie umowy, nie była umową przedwstępną, lecz umową zobowiązującą do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, przy czym skutek zobowiązaniowy i rozporządzający były oddzielone w czasie. Nie miała ona jednak charakteru umowy deweloperskiej. Taki wniosek Sąd ten wywiódł z okoliczności istniejących w chwili jej zawarcia (budynek był już wybudowany, PHU (...) użytkował lokal, za który zapłacił całą należność), z tytułu umowy („umowa zobowiązująca”) i z jej treści, w której nie określono koniecznego w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Zawarte w § 6 umowy zastrzeżenie, że umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności zostanie zawarta niezwłocznie po założeniu księgi wieczystej, Sąd Apelacyjny potraktował jako warunek w rozumieniu art. 89 k.c. W rezultacie stwierdził brak podstaw do stosowania rocznego terminu przedawnienia z art. 390 § 3 k.c.

Sąd Apelacyjny uznał natomiast, odwołując się do treści art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388, obecnie tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), że omawiana umowa nie może stanowić podstawy żądania sformułowanego w pozwie, ponieważ jest nieważna z uwagi na nie zamieszczenie w niej zapisu o przeniesieniu ułamkowej części użytkowania wieczystego gruntu, na którym pobudowano budynek, koniecznego z uwagi na to, że ustanowienie odrębnej własności lokalu było i jest możliwe tylko wraz z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu. Postanowień dotyczących tej kwestii nie wypełniły przepisy ustawy w sposób przewidziany w art. 56 k.c., gdyż treść umowy kształtują oświadczenia woli stron. Powyższych wad umowy, zdaniem tego Sądu, nie można też było już uzupełnić.

Wobec stwierdzenia nieważności umowy Sąd II instancji uznał za zbyteczne odnoszenie się do innych zarzutów apelacji dotyczących żądania złożenia oświadczenia woli w trybie art. 64 k.c. Rozważył jedynie negatywnie zarzut naruszenia art. 5 k.c. przez niedokonane kontroli, czy - powołując się na przedawnienie - pozwany nie nadużył prawa podmiotowego. Sąd Apelacyjny przyjął, że skoro umowy były zawierane przez podmioty gospodarcze dysponujące obsługą prawną, to ich strony powinny mieć świadomość skutków prawnych podejmowanych czynności. Nie dopatrzył się powodu, by jedną ze stron traktować w sposób uprzywilejowany, niezależnie od tego czy podmiot zobowiązany udzielał jej zapewnień, że zamierza spełnić zaciągnięte zobowiązania, czy też nie.

Sąd Apelacyjny rozważył też zasadność roszczenia o zapłatę, pominiętego przez Sąd I instancji w szczegółowych rozważaniach. Uznał, że roszczenie to zostało zgłoszone jako ewentualne i słusznie Sąd Okręgowy ocenił je jako przedawnione. Rozpatrując powództwo o zapłatę w kategoriach roszczeń z bezpodstawnego wzbogacenia, Sąd II instancji wskazał, że jest niewątpliwie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, gdyż wpłaty dokonał podmiot gospodarczy z przeznaczeniem na budowę lokalu użytkowego. Także obecnie lokal posiada przedsiębiorca. Dlatego Sąd odwoławczy przyjął 3-letnie przedawnienie (art. 118 k.c.), liczone od 26 lipca 1996 r., to znaczy od dnia zawarcia nieważnej umowy i stwierdził, że roszczenie przedawniło się na długo przed wniesieniem w lipcu 2006 r. pozwu w niniejszej sprawie.

Sąd II instancji nie znalazł także podstaw do konstruowania roszczeń odszkodowawczych z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy (art. 471 k.c.) w sytuacji, kiedy umowa zobowiązująca z 1996 r. była od początku nieważna.

Sąd Apelacyjny nie doszukał się też przesłanek do zastosowania art. 226 k.c., ponieważ PHU (...) wniósł równowartość kosztów budowy lokalu zanim objął ten lokal w posiadanie. Z kolei powód jako jego następca prawny nie poniósł

nakładów, a poza tym nadal posiada lokal, więc żądanie zwrotu nakładów byłoby przedwczesne. Wątpliwości Sądu Apelacyjnego wzbudziło też, czy na powoda w ogóle przeniesione zostało roszczenie o nakłady.

Skargą kasacyjną powód zaskarżył w całości w/w wyrok Sądu Apelacyjnego. Naruszenia prawa materialnego i procesowego skarżący upatrywał w naruszeniu:

1) art. 3 ust. 1 - 7, art. 8 ust. 1 pkt 2 i art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w związku z art. 58 § 1 k.c. i art. 56 k.c. przez niezastosowanie lub błędne zastosowanie tych przepisów do oceny zawartych w formie aktów notarialnych, tj. umowy zobowiązującej z dnia 26 lipca 1996 r. i umowy przeniesienia praw z dnia 1 października 1996 r., w wyniku czego Sąd Apelacyjny błędnie ocenił, iż ta pierwsza umowa jest nieważna, bowiem nie zawiera postanowienia zobowiązującego do przeniesienia na rzecz kupującego udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu oraz w częściach spójnych budynku.

2) art. 60 i 65 k.c. przez brak wykładni oświadczeń woli stron i zobowiązań pozwanego zawartych w notarialnej umowie przeniesienia praw z dnia 1 października 1996 r. stanowiącej samoistną podstawę dochodzonych pozwem roszczeń.

3) art. 120 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i 410 § 2 k.c. przez błędną wykładnię tych przepisów i błędną ocenę terminu wymagalności roszczenia o zwrot świadczenia nienależnego i w konsekwencji błędne przyjęcie, iż roszczenie ewentualne powoda o zapłatę kwoty 1.021.500 zł tytułem zwrotu świadczenia nienależnego było wymagalne już od daty zawarcia notarialnej umowy zobowiązującej z dnia 26 lipca 1996 r. i uległo trzyletniemu przedawnieniu liczonemu od tej daty, choć prawidłowa wykładnia przepisów art. 455 k.c. i 410 § 2 k.c. prowadzi do wniosku, iż termin spełnienia tego świadczenia nie jest oznaczony w ustawie, ani nie wynika z właściwości zobowiązania i w związku z tym świadczenie nienależne jest wymagalne niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do zwrotu wpłaconej kwoty.

4) art. 60 i 65 k.c. w zw. z art. 117 § 1 k.c., 120 § 1 k.c. i 410 § 2 k.c. przez brak oceny zachowania się stron pod kątem rzeczywistego ich zamiaru i celu działania „choć dokonanie tej oceny prowadzi do wniosku, iż strony - niezależnie od treści notarialnej umowy zobowiązującej z dnia 26 lipca 1996 r. oraz notarialnej umowy z dnia 1 października 1996 r. - łączył stosunek zobowiązaniowy, na podstawie którego powód - w związku z poniesieniem przez swego poprzednika prawnego całkowitych kosztów budowy - był samoistnym posiadaczem lokalu użytkowego, na co pozwany wyraził zgodę korzystając z wpłaconych mu środków finansowych, który to stosunek zobowiązaniowy uzasadnia przyjęcie, iż roszczenie ewentualne powoda o zwrot wpłaconej kwoty staje się wymagalne dopiero od zażądania przez powoda wpłaconej kwoty, a nie zawarcia umowy z dnia 26 lipca 1996 r., jak błędnie przyjął Sąd Apelacyjny.

5) art. 117 § 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie tego przepisu i błędne przyjęcie, iż roszczenie ewentualne powoda o zapłatę kwoty 1.021.500 zł uległo przedawnieniu w terminie 3 lat licząc od dnia 26 lipca 1996 r., choć prawidłowa wykładnia łączącego stosunku prawnego i przepisów o wymagalności roszczeń prowadzi do wniosku, że roszczenie to nie uległo przedawnieniu w dacie wniesienia pozwu w tej sprawie.

6) art. 497 i 496 k.c. oraz art. 229 i 230 k.c. przez pominięcie tych przepisów bez jakiegokolwiek ich rozważenia oraz niezastosowanie ich przy ocenie zarzutu przedawnienia roszczeń.

7) art. 5 k.c. przez błędną jego wykładnię i bezpodstawną odmowę zastosowania tego przepisu do podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia.

oraz w mającym istotny wpływ na wynik sprawy naruszeniu art. 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie podstawy prawnej rozstrzygnięcia i nieprzytoczenie przepisów prawa, choć było to konieczne, gdyż sprawa dotyczyła niezwykle skomplikowanych kwestii.

Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 12 lutego 2010 r. uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy stwierdził m.in., iż nie można odmówić racji zarzutom kwestionującym przeprowadzoną przez Sąd Apelacyjny wykładnię umów zawieranych przez strony. Wskazał, iż wprawdzie Sąd ten uzupełnił postępowanie

dowodowe w celu wyjaśnienia przyczyn niezamieszczenia w umowie zobowiązującej postanowień o przeniesieniu udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, ale nie odniósł się w ogóle do tych postanowień późniejszej umowy sprzedaży, zawartej w dniu 1 października 1996 r., które poruszały to zagadnienie (§ 3, § 5). Nie zwrócił też uwagi na to, że umowa sprzedaży - jakkolwiek zawierana pomiędzy syndykiem PHU (...) a (...) S.A. - dokonywana była w obecności reprezentantów PP (...), ani nie wyjaśnił, jaka była ich rola. Zważywszy, że § 3 obejmuje świadczenie „stawających” (a tymi byli wszyscy obecni przy sporządzaniu aktu notarialnego), zgodnie z którym „z własnością lokalu użytkowego, którego odrębna własność zostanie ustanowiona na mocy umowy zobowiązującej z 26 lipca 1996 r., związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na której posadowiony jest budynek oraz udział w prawie własności części wspólnych tego budynku i jego urządzeń, które zostaną określone zgodnie z art. 3 ustawy o własności lokali i w związku z tym udziały te będą również przedmiotem umowy rozporządzającej, która zostanie zawarta w związku z realizacją praw będących przedmiotem tej umowy” - konieczne stało się w ocenie Sądu Najwyższego wyjaśnienie, czy w drodze tej czynności nie została uzupełniona treść oświadczeń złożonych w umowie z 26 lipca 1996 r., gdyż wbrew pogładowi Sądu Apelacyjnego, nie jest wykluczone uzupełnienie wcześniejszych czynności w drodze późniejszych oświadczeń, złożonych w wymaganej formie.

Sąd Najwyższy stwierdził także, iż wprawdzie zgodzić się należy ze stanowiskiem, że umowa zobowiązująca do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia go na nabywcę jest nieważna, jeżeli nie określa jednocześnie udziału przypadającego właścicielowi tego lokalu w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach wspólnych budynku, ponieważ umowa zobowiązująca musi precyzować całość zobowiązania, stanowiącego przyczynę późniejszej czynności rozporządzającej, jednak późniejsze wprowadzenie przez strony brakujących, a koniecznych postanowień może spowodować, że dokonana czynność zobowiązująca - z chwilą kiedy zostanie uzupełniona - stanie się prawnie skuteczna. Ponieważ jednak Sąd Apelacyjny nie poddał procesowi wykładni całości postanowień umownych, zaskarżony wyrok zdaniem Sądu Najwyższego należało uchylić już z uwagi na trafność zarzutu naruszenia art. 60 i art. 65 k.c. oraz przedwczesność przeprowadzonej oceny, że umowa zobowiązująca jest nieważna i w tym zakresie skuteczny okazał się więc także zarzut naruszenia art. 3 ust. 1 - 7 i art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali w zw. z art. 58 § 1 k.c. i art. 156 k.c., w szczególności gdy na założeniu o nieważności umowy zobowiązującej oparta została cała koncepcja prawna rozstrzygnięcia sprawy także w zakresie żądania zapłaty, zgłoszonego jako ewentualne, które Sąd Apelacyjny uznał za przedawnione roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia spełnionego na podstawie nieważnej czynności prawnej.

Zdaniem Sądu Najwyższego bez kompleksowej wykładni umowy zobowiązującej i zbadania jej ważności nie sposób rozstrzygnąć, czy żądanie ewentualne w ogóle będzie przedmiotem oceny (gdyby zachodziły podstawy do uwzględnienia żądania głównego), ani - według jakich reguł powinno być rozpatrywane. Sąd Najwyższy wskazał, iż w pierwszej kolejności zwrócić należy uwagę na dostrzeżony przez Sąd Apelacyjny problem, czy roszczenie o zwrot kwoty wpłaconej przez PP (...) przez PHU (...) zostało skutecznie przeniesione na (...) S.A., a następnie na powoda. Sąd Najwyższy zaznaczył, iż Sąd drugiej instancji nie zajął w tej materii jednoznacznego stanowiska, chociaż jest to zagadnienie o pierwszoplanowej doniosłości nie tylko przy rozpatrywaniu powództwa o zapłatę jako o zwrot świadczenia spełnionego na podstawie nieważnej umowy, ale także wtedy, gdy źródeł i celu świadczenia poszukiwać się będzie w pierwotnym porozumieniu z 1987 r. Pominięcie w rozważaniach istoty i znaczenia tej czynności zdaniem Sądu Najwyższego słusznie było podnoszone w skardze przez powoda.

Sąd Najwyższy wskazał ponadto, iż pamiętać należy, że o wymagalności roszczenia o zwrot spełnionego świadczenia decyduje przyczyna powodująca, iż stało się ono nienależne. Przyczyny te, w świetle art. 410 § 2 k.c. są różne i uzasadniają przyjęcie różnych terminów wymagalności. W konsekwencji w aktualnym stanie sprawy w ocenie Sądu Najwyższego nie można w odniesieniu do powództwa ewentualnego odeprzeć zarzutów naruszenia art. 60 i 65 k.c. w zw. z art. 117 § 1 k.c., art. 120 § k.c. i art. 410 § 2 k.c., a także art. 117 k.c., czy art. 497 k.c. w zw. z art. 496 k.c.

Zdaniem Sądu Najwyższego również ocena, czy zachodzą przesłanki do zastosowania art. 229 k.c. w zw. z art. 230 k.c. nie jest możliwa.

Odnosząc się do zarzutu błędnej wykładni art. 5 k.c. Sąd Najwyższy stwierdził, iż nie można odmówić racji argumentom skarżącego, że interpretacja tego przepisu przyjęta przez Sąd Apelacyjny wykluczałaby jego stosowanie w stosunkach między przedsiębiorcami. Sąd Najwyższy podkreślił, iż w literaturze i orzecznictwie nie przyjmuje się jednak tak restryktywnego poglądu i zwrócił uwagę na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 października 2000 r. (SK 5/99, OTK 2000/7/254) oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r. (II CKN 604/00, OSNC 2002/3/32) i z dnia 17 lipca 2009 r. (IV CSK 163/09, Lex nr 527197), w których wyjaśniono, że zarzut nadużycia prawa podniesiony w odpowiedzi na zarzut przedawnienia roszczenia może być skuteczny także w obrocie profesjonalnym. Artykuł 5 k.c. odnosi się bowiem do wszystkich podmiotów, ponieważ każdy, a nie tylko nieprofesjonalny uczestnik obrotu prawnego, może dopuścić się nadużycia prawa lub bronić się przed jego nadużyciem. Sąd Najwyższy przypomniał, iż Trybunał Konstytucyjny ocenił, że art. 5 k.c. nie narusza zasady sprawiedliwości społecznej zagwarantowanej w art. 2 Konstytucji, zasad wolności działalności gospodarczej i własności prywatnej chronionych art. 20 Konstytucji, zasady równości wobec prawa i równego traktowania przez władze publiczne, wynikającej z art. 32 Konstytucji, prawa do sprawiedliwego rozpoznania sprawy przez sąd, zagwarantowanego w art. 45 Konstytucji, ochrony prawnej własności i innych praw majątkowych. W rezultacie przesłanki, którymi kierował się Sąd II instancji nie były prawidłowe.

Zdaniem Sądu Najwyższego jeśli chodzi o zarzuty naruszenia prawa materialnego nieuzasadniony okazał się jedynie zarzut naruszenia art. 9 ust. 1 ustawy o własności lokali, gdyż kwalifikację umowy jako deweloperskiej wyłączały okoliczności faktyczne, w jakich została zawarta. Nie mniej z przytoczonych wcześniej powodów Sąd Najwyższy uznał, iż zaskarżony wyrok należało uchylić i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd ten orzekł na podstawie art. 398<sup>21</sup> k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c.

Sąd Apelacyjny, po przekazaniu mu przez Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 12 lutego 2010 r. sprawy do ponownego rozpoznania, choć część zarzutów apelacji była w jego ocenie nietrafna, uznał apelację za zasadną o ile zmierzała ona do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania.

Sąd ten wyjaśnił, iż niesłuszny jest zarzut dotyczący naruszenia przepisów o właściwości wyłącznej oraz dotyczący braku należytego umocowania adw. M. S. z powodów jak wskazane w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 grudnia 2008 r., który to pogląd Sąd Apelacyjny rozpoznający ponownie sprawę w całości podzielił i uznał za własny. Tym samym stwierdził, iż sprawa została rozpoznana przez sąd właściwy, a zarzut przedawnienia zgłoszony został przez osobę uprawnioną do reprezentowania pozwanego. Z tego też względu nietrafny był zdaniem tego Sądu zarzut naruszenia art. 89 § 1 k.p.c. poprzez uwzględnienie wniosków i zarzutów zgłaszanych przez pełnomocnika nienależycie umocowanego do reprezentowania pozwanego.

Zasadny natomiast był w ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut niewłaściwego zastosowania art. 389 k.c. i 390 k.c. przez uznanie, że warunek zastrzeżony w umowie zobowiązującej do zawarcia umowy właściwej jest równoznaczny z terminem wymienionym w art. 389 k.c., bowiem umowa zawarta w 1996 r. pomiędzy PHU (...) a pozwanym nie była umową przedwstępną, lecz umową zobowiązującą, skoro w umowie tej nie określono terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, co było konieczne w świetle treści ówczesnego brzmienia art. 389 k.c. W konsekwencji nie można było zdaniem Sądu Apelacyjnego stosować do roszczenia powoda rocznego terminu przedawnienia z art. 390 § 3 k.c.

Trafny był zdaniem Sądu Apelacyjnego także zarzut nierozpoznania istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa w całości przy braku jakiegokolwiek uzasadnienia dla oddalenia powództwa w zakresie żądania zapłaty. Sąd Okręgowy bowiem poza stwierdzeniem, iż żądanie jest przedawnione także w części dotyczącej ewentualnego żądania o zapłatę nie zawarł w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jakichkolwiek rozważań co do tego roszczenia, w szczególności nie wskazał, jaki charakter prawny ma to roszczenie, jaki jest termin wymagalności takiego roszczenia, przez co powyższe rozstrzygnięcie nie poddaje się kontroli instancyjnej.

Powyższe uchybienia oraz uchybienia w ustaleniu podstawy faktycznej dotyczącej całego wyroku, tj. także rozstrzygnięcia dotyczącego żądania złożenia oświadczenia woli w trybie art. 64 k.c. oraz braku właściwego

wyjaśnienia jego podstawy prawnej ze wskazaniem przepisów prawa stanowiły w ocenie Sądu Apelacyjnego także o zasadności podnoszonego w apelacji zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Sąd ten wyjaśnił, iż stwierdzenie, że nie doszło do przedawnienia roszczeń zgłoszonych w pozwie jest przedwczesne i wymaga dokonania bardziej szczegółowych ustaleń faktycznych i następnie ponownej oceny całości materiału dowodowego sprawy pod kątem zasadności zgłoszonych w pozwie żądań.

Sąd II instancji w ramach wskazań co do dalszego postępowania stwierdził, iż Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy obowiązany będzie dokonać szczegółowych ustaleń, w tym mogących mieć wpływ na kwestię ważności umowy, dokonać wykładni oświadczeń woli zawartych w umowie z 26 lipca 1996 r. i późniejszej z 1 października 1996 r., m.in. celem wyjaśnienia, czy w drodze późniejszego oświadczenia nie doszło do uzupełnienia wcześniejszej czynności prawnej o niezbędne elementy, przez co umowa z chwilą kiedy została uzupełniona mogła stać się prawnie skuteczna. Ponadto Sąd Okręgowy jeśli doszedłby do przekonania, iż umowa była ważna, a roszczenie główne okazałoby się co do zasady usprawiedliwione, miał obowiązek przedstawić rozważania, z powołaniem się na poglądy judykatury i doktryny, czy odnośnie powództwa głównego zasadne jest przyjęcie, iż roszczenie to jest związane z działalnością gospodarczą powoda i czy w związku z tym w sprawie powinien być brany pod uwagę 3-letni termin przedawnienia wynikający z art. 118 k.c., a jeśli dojdzie do wniosku, że roszczenie jest przedawnione rozważy zarzut naruszenia art. 5 k.c., biorąc pod uwagę to, iż podniesienie tego zarzutu nie jest wykluczone w świetle poglądów judykatury i doktryny także w stosunkach między przedsiębiorcami.

Dalej Sąd Apelacyjny wskazał, iż jeśli Sąd Okręgowy dojdzie do przekonania, że powództwo główne nie ma uzasadnienia, dokona oceny żądania ewentualnego z przytoczeniem odpowiednich przepisów prawa. Dodał, iż w tej sytuacji koniecznym będzie także rozważenie, czy roszczenie o zwrot kwoty wpłaconej przez PHU (...) na rzecz PP (...) zostało skutecznie przeniesione na (...) S.A., a następnie na powoda i według jakich kryteriów powinno być rozpoznawane. Sąd Apelacyjny wywiódł, iż pominięcie w rozważaniach Sądu I instancji istoty i znaczenia tej czynności powoduje, iż w aktualnym stanie sprawy nie sposób odnieść się do zarzutu naruszenia pozostałych zarzutów apelacji w tym art. 455 k.c., 410 § 2 k.c., 118 i art. 120 k.c., przez błędne określenie daty wymagalności.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia, które były bardzo lakoniczne, przy tak skomplikowanej sprawie zawarte zostały bowiem zaledwie na jednej stronie uzasadnienia, a pozostała część wywodów Sądu to przedstawione stanowiska stron i omówienia pism stron składanych w toku procesu i ich oświadczeń, nie dawała możliwości dokonania powyższej analizy i spowodowało to zasadność uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego pozostawiono Sądowi I instancji stosownie do treści art. 108 § 2 k.p.c.

Sąd Okręgowy po rozpoznaniu sprawy tym razem uznał żądanie strony powodowej zakresie żądania o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli za zasadne i wyrokiem z dnia 23 marca 2012 roku zobowiązał pozwanego - (...) S.A. z siedzibą w W. do złożenia oświadczenia woli o treści:

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wykonując zobowiązania zawarte w paragrafie 5 aktu notarialnego z dnia 26 lipca 1996r. sporządzonego przed notariuszem w W. L. Z. /Repertorium A nr (...) i w paragrafach 3 i 6 aktu notarialnego z dnia 1 października 1996r sporządzonego przed notariuszem w W. K. K. Repertorium A nr (...) / ustanawia odrębną własność lokalu stanowiącego lokal użytkowy nr (...) /o pow. 225,78 m.kw /dwieście dwadzieścia pięć metrów kwadratowych i siedemdziesiąt osiem setnych metra kwadratowego/, znajdujący się na parterze w budynku położonym na nieruchomości przy ul. (...) w W. Dzielnica P., numer działki (...), numer obrębu ewidencyjnego (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie (...) Wydział (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...), oraz oświadcza, iż z własnością tego lokalu związany jest udział wynoszący 1388/100000 /jeden tysiąc trzysta osiemdziesiąt osiem stutysięcznych/ części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

i zawarcia z powodem (...) S.A. z siedzibą w W. umowy o następującej treści:



(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wykonując zobowiązania zawarte w paragrafie 5 aktu notarialnego z dnia 26 lipca 1996r sporządzonego przed notariuszem w W. L. Z. /Repertorium A nr (...) i w paragrafach 3 i 6 aktu notarialnego z dnia 1 października 1996r sporządzonego przed notariuszem w W. K. K. Repertorium A nr (...)/ przenosi na powoda (...) S.A. z siedzibą w W. odrębną własność lokalu stanowiącego lokal użytkowy nr (...) o pow. 225,78 m.kw /dwieście dwadzieścia pięć metrów kwadratowych i siedemdziesiąt osiem setnych metra kwadratowego/, znajdujący się na parterze w budynku położonym na nieruchomości przy ul. (...) w W. Dzielnica P., numer działki (...), numer obrębu ewidencyjnego (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie (...) Wydział (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) wraz ze związanym z odrębną własnością tego lokalu udziałem wynoszącym 1388/100000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a powód (...) S.A. wyraża na zawarcie tej umowy zgodę. (pkt I.)

oraz zasądził od pozwanego (...) S.A. w W. na rzecz (...) S.A. w W. kwotę 173.076 zł tytułem kosztów procesu, w tym kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego (pkt 2.).

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Okręgowy stwierdził, iż stan faktyczny sprawy ustalony przez Sąd Okręgowy, opisany w uzasadnieniu wyroku z dnia 6 września 2007r (k. 214 i nast.), jest wyczerpujący a między stronami bezsporny. Biorąc zatem ten stan faktyczny pod uwagę oraz wskazania Sądu Apelacyjnego zawarte w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 lipca 2010 r. (k. 647 i nast.) Sąd Okręgowy stwierdził, iż ustalił i zważył, co następuje.

W umowie zobowiązującej z dnia 26 lipca 1996 r. w § 5 M. K. i H. S. - w imieniu przedsiębiorstwa (...) oświadczyli, że zobowiązują się do ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego spór dotyczy, o powierzchni około 227 m<sup>(2)</sup>, usytuowanego na parterze budynku oraz do przeniesienia własności tego lokalu na rzecz Przedsiębiorstwa pod nazwą „Przedsiębiorstwo Handlowo - Usługowe (...)” z siedzibą w W.. W § 6 oświadczyli ponadto, że umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności zostanie zawarta niezwłocznie po założeniu księgi wieczystej dla opisanej nieruchomości. Faktem jest, że w tej umowie zobowiązującej strony nie przewidziały postanowień o przeniesieniu udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, jednakże w umowie sprzedaży praw z dnia 1 października 1996 r. zawartej przez syndyka masy upadłości PH-U (...) ze S. G. działającym w imieniu i na rzecz Towarzystwa (...) w obecności M. K. i U. S. działających łącznie w imieniu i na rzecz Przedsiębiorstwa (...), w § 3 stawiający oświadczyli, że z własnością lokalu użytkowego, którego odrębna własność zostanie ustanowiona na mocy umowy zobowiązującej związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na której posadowiony jest budynek, oraz udział w prawie własności części wspólnych tego budynku i jego urządzeń, które zostaną określone zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 85, poz. 388) i w związku z tym udziały te będą również przedmiotem umowy rozporządzającej, która zostanie zawarta w związku z realizacją praw będących przedmiotem tej umowy. W § 5 strony ustaliły, że przejście na nabywcę praw będących przedmiotem tej umowy i związanych z nimi uprawnień do użytkowania przedmiotowego lokalu użytkowego wraz z wyposażeniem następuje w dniu dzisiejszym.

Sąd Okręgowy stwierdził, iż celem ustalenia intencji stron (stawających) przy takim konstruowaniu treści umowy sprzedaży Sąd Apelacyjny na rozprawie w dniu 16 grudnia 2008 r. (k. 405) dopuścił dowód z zeznań świadka M. K., adwokata, byłego pełnomocnika Centralnej Dyrekcji Okręgowej (...), który oświadczył, że w budynku przy ul. (...) jednym ze współinwestorów było przedsiębiorstwo (...), zaś w umowie z 1987 r. było ogólnie przewidziane, że (...) po oddaniu inwestycji i uregulowaniu spraw gruntowych przeniesie na to przedsiębiorstwo własność lokalu i udział w gruncie. Ponownie słuchany w charakterze świadka na rozprawie w dniu 30 września 2011 r. toczącej się przed Sądem Okręgowym M. K. zeznał, że w 1996 r. (...) zawierał szereg „papierowych” umów przewidujących przeniesienie własności po wydzieleniu gruntów, założeniu ksiąg i ustaleniu udziałów współinwestorów w gruncie. Współinwestorzy mieli otrzymać lokal i współudział w gruncie. Co do lokalu objętego sporem zawarto dwie umowy, jedną przyrzeczenia, drugą sprzedaży nakładów, praw. Umowy zobowiązujące zostały zawarte ze współinwestorami z uwagi na przekształcenia własnościowe, jakim miało ulec (...). Wynikało to z obaw współinwestorów. Udział w gruncie miał być wyliczony po założeniu księgi wieczystej. Umową z jakimś przedsiębiorstwem ubezpieczeniowym

potwierdzano, że wolą (...) po założeniu ksiąg wieczystych było przeniesienie własności lokalu i udziału w gruncie. Kwestionowanie prawa współinwestorów rozpoczęła już (...) S.A. po zmianie składu zarządu. Początkowo nie dokonywano przeniesienia własności z uwagi na brak ksiąg wieczystych pozwalających na ustalenie udziału w gruncie, jak również wydzielenie gruntu, przynależnemu danemu budynkowi."

Jako przyczyna tak sformułowanego §3 umowy z dnia 1 października 1996r, był zdaniem świadka fakt, że umowa z lipca 1996r nie mówiła wyraźnie o przeniesieniu udziału w użytkowaniu wieczystym - mówiła tylko o nabyciu nieruchomości lokalowych.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Okręgowy uznał, że na podstawie zapisów umowy z dnia 1 października 1996 r. uzupełniono treść oświadczeń złożonych w umowie z 26 lipca 1996 r. i oświadczenia te złożone zostały w odpowiedniej formie tj. w formie aktu notarialnego. Umowa w tym kształcie, biorąc pod uwagę zapis art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, stanowiący, że udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowych wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, pozwala na przyjęcie, że umowa zawarta pomiędzy stronami była ważna i zawierała wszystkie elementy przedmiotowo dla niej istotne (essentialia negotii), a co najmniej podstawy do ich ustalenia, co podkreślił Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 14 marca 2002r (sygn. akt II CKN 896/00) wskazując, że nawet wadliwe określenie niektórych udziałów przypadających właścicielom lokali we wspólnej nieruchomości zawarte w umowie sprzedaży lokalu powoduje nieważność tylko i wyłącznie tych postanowień umowy, które dotknięte są wadą. Sąd wskazał, że „... w miejsce nieważnych (w niniejszej sprawie niedookreślonych z przyczyn obiektywnych - przyp. SO) postanowień czynności prawnej wchodzi przepis ustawy, nie zachodzi więc nieważność całej czynności prawnej."

Reasumując, Sąd Okręgowy uznał, iż zawierając umowę z dnia 26 lipca 1996r wolą stron było ustanowienie odrębnej własności opisanego lokalu użytkowego oraz przeniesienie własności tego lokalu na rzecz PHU (...). Zaś umową z dnia 1 października 1996 r. strony ustaliły, że udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na której posadowiony jest budynek oraz udział w prawie własności części wspólnych tego budynku i jego urządzeń przypadających na lokal objęty umową rozporządzających, zostały co do sposobu jego obliczania ustalone, a zależne jedynie od założenia księgi wieczystej dla opisanej nieruchomości.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego (wyr. SN z 14.03.2002r, sygn. akt IV CKN 696/00, wyr. SN z dnia 12.02.2010, sygn. akt I CSK 357/09), uznał, iż w wyniku uzupełnienia wcześniejszych czynności, dokonana czynność zobowiązująca stała się prawnie skuteczna, a co za tym idzie mogła być podstawą do żądania zawarcia czynności rozporządzającej.

Odnosząc się do zasadności zarzutu przedawnienia roszczenia Sąd Okręgowy stwierdził, iż zgodnie z zapisami w/w umów, możliwość żądania wykonania czynności rozporządzającej powstała w dacie założenia księgi wieczystej dla spornej nieruchomości, co miało miejsce, jak wynika z odpisu zwykłego księgi wieczystej ( (...) k.987 i nast.), w dniu 29 maja 2001 r. Od tej daty rozpoczął się zatem zdaniem Sądu Okręgowego bieg terminu przedawnienia dla żądania punktu I pozwu. Z tego względu zdaniem Sądu Okręgowego termin do wniesienia roszczenia o zobowiązanie do zawarcia umowy rozporządzającej przeniesienia prawa własności lokalu położonego w budynku przy ul. (...) w W. upływał z dniem 29 maja 2004r, bowiem roszczenie to ulega przedawnieniu według zasad ogólnych (art. 118 k.c.) tj. po upływie trzech lat od dnia jego wymagalności, gdyż roszczenie powoda związane jest zdaniem Sądu Okręgowego z prowadzeniem działalności gospodarczej, który to pogląd Sąd ten uzasadnił z powołaniem się na poglądy judykatury i orzecznictwa

Zdaniem Sądu Okręgowego okoliczności sprawy nie wskazują, że czynność prawna dokonana przez PHU (...) związana z zawarciem umowy z dnia 20 stycznia 1987 r. oraz z dnia 26 lipca 1996 r. nie miała źródła w prowadzonej przez tego przedsiębiorcę działalności gospodarczej, a roszczenie o zawarcie umowy nie zostało nabyte do majątku prowadzonego przedsiębiorstwa. Ponadto nie bez znaczenia zdaniem Sądu Okręgowego w tym zakresie pozostawał także fakt, że powód wywodzi swoje roszczenia w sprawie m.in. z umowy z dnia 23 lutego 2005 r., będącej umową sprzedaży przedsiębiorstwa i nie można zatem pomijać faktu, że wierzytelność o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego

przeniesienie na powoda wraz z prawami związanymi z jego własnością będące jednym ze składników materialnych (...) S.A. została nabyta przez powoda od syndyka masy upadłości. Sąd Okręgowy podniósł także, iż nabywanie i obrót wierzytelnościami należy wg. odpisu z KRS powoda do bezpośredniego przedmiotu zawodowej i zarobkowej jego działalności.

Wszystkie powyższe okoliczności uzasadniały zdaniem Sądu Okręgowego stosowanie do obliczania terminu przedawnienia roszczenia trzyletniego okresu na dochodzenie roszczeń. Sąd podkreślił, iż powód jest przedsiębiorcą, prowadzi działalność w stały, zorganizowany i ciągły sposób, ukierunkowany na osiąganie zysków. Specjalizuje się w obrocie wierzytelnościami, ich windykacją, obrocie prawami majątkowymi oraz w doradztwie i pośrednictwie finansowym (wypis pełny z KRS powoda). W tym też celu nabył sporne roszczenie. Powód profesjonalnie trudni się działalnością gospodarczą, a jego roszczenie związane jest z tym zakresem jego działalności. Samo zaś pojęcie roszczenie, rozumiane jako prawnie gwarantowana możliwość żądania od określonej osoby oznaczonego działania, wiąże regulacja art. 118 k.c. in fine z osobą wierzyciela i do niego należy odnieść użyte w nim pojęcie „związane z prowadzeniem działalności gospodarczej” (wyr. SN z dnia 12 grudnia 2001r., sygn. akt III CKN 28/01).

Przyjmując zatem trzyletni termin przedawnienia dla roszczenia powoda dochodzonego przez niego jako główne, Sąd Okręgowy uznał jednak, że nie ma podstaw do oddalenia powództwa jako przedawnionego, gdyż w jego ocenie trafny był zarzut nadużycia przez pozwanego prawa podmiotowego przez korzystanie przez niego z zarzutu przedawnienia roszczenia (art. 5 k.c.). Argumentując ten pogląd, Sąd Okręgowy powołał się na treść korespondencji prowadzonej pomiędzy stronami, jak również ich poprzednikami zawierającymi umowy z 1987r i 1996r. Stwierdził, iż w piśmie z dnia 8 stycznia 1999r Przedsiębiorstwo Państwowe (...) poinformowało Towarzystwo (...) S.A., że po uprawomocnieniu się decyzji Wojewody (...) o uwłaszczeniu nieruchomości zabudowanej przy ul. (...) wystąpi do Sądu Rejonowego z wnioskiem o założenie księgi wieczystej dla tej nieruchomości. „Założenie księgi wieczystej umożliwi notarialne przeniesienie własności lokalu użytkowego posiadanego przez POLISĘ na jej rzecz”, (k.21). Pismem z dnia 27 lipca 2001 r (a więc już po założeniu księgi wieczystej dla objętej sporem nieruchomości) (...) S.A. zwróciła się do (...) S.A. z informacją, że zamierza dokonać regulacji stanu prawnego lokalu, w związku z czym jako warunek przeniesienia własności w/w lokalu na dotychczas władających jest uregulowanie należności z tytułu administracji i użytkowania lokalu w kwocie 18.302,31 zł. Kwota ta winna być uregulowana przed podpisaniem aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu (k.32). W piśmie z dnia 9 lipca 2003r pozwana poinformowała syndyka (...) S.A. o założeniu dla nieruchomości księgi wieczystej wskazując jednocześnie że „z uwagi na fakt, że na nieruchomości w części niesprzedanej ciążyą w tej chwili obciążenia hipoteczne, wstrzymana została procedura związana ze sprzedażą pozostałych lokali. W przypadku zainteresowania ze strony najemcy zawarciem umowy notarialnej związanej z wyodrębnieniem lokalu z zapisem dotyczącym hipoteki, istnieje możliwość zawarcia takiej umowy” (k. 33). Pismem z dnia 17 marca 2005 r. powód (jako nabywca przedsiębiorstwa (...) S.A.) zwrócił się do pozwanego o uregulowanie wszystkich spraw związanych z lokalem w szczególności ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności na rzecz powoda, (k. 39). W odpowiedzi na to pismo pozwany w dniu 6 lipca 2006r (a więc po upływie blisko 16 miesięcy) wskazał, że dla przeniesienia własności przedmiotowego lokalu konieczne jest przeprowadzenie przetargu (k. 40). Powód w dniu 21 lipca 2006 r. wezwał pozwanego do wykonania zobowiązań wynikających z umowy z dnia 26 lipca 1996r. (k. 41).

Sąd Okręgowy podkreślił, iż zgodnie z wyrokiem SN z dnia 15 lipca 1999 r., sygn. akt II UKN 44/99 skorzystanie przez dłużnika z zarzutu przedawnienia roszczenia podlega kontroli sądu pod kątem nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). W wyroku z dnia 27 czerwca 2001 r w sprawie o sygn. akt II CKN 604/00 Sąd Najwyższy uznał, że Sąd wyjątkowo może nie uwzględnić zarzutu upływu terminu przedawnienia roszczenia- także wynikającego ze stosunku między przedsiębiorcami - jeżeli jego podniesienie przez pozwanego jest nadużyciem prawa. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że stosowanie art. 5 k.c. musi opierać się na wszechstronnym rozważeniu całokształtu okoliczności rozpoznawanej sprawy. Zbadać należy przede wszystkim przyczynę opóźnienia w dochodzeniu roszczenia oraz czy opóźnienie to było spowodowane działaniem dłużnika, którym dłużnik ten wywołał przekonanie wierzyciela, że dobrowolnie spełni swoje świadczenie.

Zdaniem Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, w której opóźnienie w dochodzeniu roszczenia było spowodowane działaniem samego dłużnika, który wywołał przekonanie wierzyciela, że dobrowolnie spełni swoje świadczenie.

Zdaniem Sądu Okręgowego w takiej sytuacji nie można mówić o zaniechaniu powoda w dochodzeniu (pozasądowym) swoich uprawnień wynikających z umowy zobowiązującej mając na uwadze zachowania pozwanego. Tak w piśmie z dnia 27 lipca 2001 r. jak i z 9 lipca 2003 r. pozwany deklarował, że zamierza przenieść własność lokalu użytkowego na poprzednika prawnego powoda, podczas gdy faktycznie takiego zamiaru nie miał.

Świadczą o tym warunki albo niedogodności dla powoda (opłata za administrację, hipoteki na części niesprzedanej) stawiane mu w w/w pismach. Jak wynika z odpisu zwykłego z księgi wieczystej (...) wg stanu na dzień 23 czerwca 2006r w dziale „IV - Hipoteka” nie odnotowano wpisów. Zatem pozwany jednoznacznie jeszcze przed upływem terminu przedawnienia informował powoda o okolicznościach, które powodowały konieczność odwołania w czasie dokonania czynności rozporządzającej mającej na celu nabycie nieruchomości w stanie bez obciążeń, a nie istniały.

Zdaniem Sądu Okręgowego również zachowanie się pozwanego po upływie terminu przedawnienia dla roszczenia głównego tj. treść pisma z dnia 6 lipca 1996r (odpowiedzi na pismo powoda po upływie ok. 16 miesięcy) wskazuje, że pozwany nie zamierzał spełnić warunków umowy zobowiązującej. Przewidywał już wówczas konieczność ewentualnego zrzeczenia się korzystania z zarzutu przedawnienia roszczeń o nakłady przez zarząd (...) S.A. (k. 40) w przypadku wygrania przetargu przez powoda.

Zdaniem Sądu Okręgowego, pozwany przez cały omawiany okres miał świadomość biegu terminu przedawnienia dla roszczeń mogących być dochodzonymi z umowy zobowiązującej i celowo przez swe działania doprowadził do upływu tego terminu. Sąd I instancji dodał, iż za wyłączeniem stosowania art. 5 k.c. w okolicznościach niniejszej sprawy nie przemawia żaden nadrzędny interes ogólny, o którym mówił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 27 czerwca 2001 r. Według Sądu Okręgowego pozwany swym zachowaniem naruszył zasadę bezpieczeństwa obrotu prawnego i zasadę pacta sunt servanda przez co podniesienie zarzutu przedawnienia przez stronę pozwaną Sąd ten uznał za nadużycie prawa podmiotowego nie zasługujące na ochronę.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy w wyniku ponownego rozpoznania sprawy na podstawie art. 64 k.c. orzekł jak w sentencji, uznając że w związku z rozliczeniem nieruchomości ul. (...) na dzień 23 lutego 2010 r., wskazujący że udział (ułamek dziesiętny) w nieruchomości wspólnej dla lokalu objętego sporem wynosi (...), jest on ustalony w zgodzie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. O kosztach procesu orzekł stosownie do treści art. 98 k.p.c.

Po dokonaniu powyższych ustaleń i rozważań Sąd Okręgowy stwierdził, że żądanie ewentualne nie będzie w ogóle przedmiotem oceny.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 23 marca 2012 r. złożył pozwany, zaskarżając orzeczenie w całości, zarzucając rozstrzygnięciu:

1. naruszenie przepisu postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 479<sup>12</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 zd. 2 k.p.c. poprzez bezpodstawne (nieuprawnione) dopuszczenie z urzędu przy ponownym rozpoznaniu sprawy dowodu z zeznań świadka M. K., mimo iż świadek był przesłuchiwany na wcześniejszym etapie sprawy, w sytuacji gdy oczywistym w świetle dochodzonych przez powoda roszczeń pozostaje, iż zarówno potrzeba jak i sama możliwość zawnioskowania o przeprowadzenie tego dowodu istniała po stronie powoda już w chwili wniesienia pozwu w sprawie;
2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak jakiegokolwiek oceny wiarygodności zeznań świadka M. K. (bezkrytyczne ich przyjęcie przez Sąd Okręgowy), mimo iż pozwana w toku procesu wskazywała (m.in. w piśmie z dnia 19 września 2011 r.) na okoliczności mające podstawowe znaczenia dla oceny mocy dowodowej zeznań tego świadka;

3. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. w zw. z art. 210 § 3 k.p.c. w następstwie bezpodstawnego pominięcia przez Sąd I instancji dowodów z zeznań świadków zawnioskowanych przez pozwaną w piśmie z dnia 6 lipca 2011 r., mimo iż wskazane przez pozwaną środki dowodowe miały dla rozpoznania sprawy (ze względu na sformułowane tezy dowodowe) co najmniej takie samo znaczenie jak przeprowadzony przez Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy dowód z zeznań świadka K.;

4. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 231 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c., art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c., polegające na nierozważeniu całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego (wszystkich ujawnionych w sprawie okoliczności występujących tak po stronie uprawnionego jak i zobowiązanego) przy ocenie podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia z punktu widzenia nadużycia prawa, skutkujące poczynieniem błędnych i dowolnych ustaleń faktycznych przejawiających się w:

– bezpodstawnym uznaniu, iż pozwana celowo doprowadziła do upływu terminu przedawnienia dochodzonego przez powoda roszczenia,

– niczym nieuzasadnionym uznaniu, iż wyłączną przyczyną niedochodzenia roszczenia w terminie przez powoda (jego następców prawnych) było rzekome wywołanie przez pozwaną u uprawnionego przekonania, iż pozwany dobrowolnie spełni świadczenie,

– bezpodstawnym przyjęciu, iż pozwana nigdy nie miała zamiaru wykonania zawartej umowy zobowiązującej;

5. naruszenie przepisu art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie niezwykle lakonicznego uzasadnienia wyroku wydanego w wyniku ponownego rozpoznania sprawy (m.in. brak w pisemnych motywach wszechstronnej i pogłębionej analizy okoliczności mających wpływ na zaistnienie przedawnienia dochodzonego przez powoda roszczenia), mimo iż Sąd Apelacyjny w ślad za Sądem Najwyższym uchylając poprzedni wyrok Sądu Okręgowego i przekazując sprawę do ponownego rozpoznania, wskazywał na jej skomplikowany charakter prawny i konieczność przeprowadzenia dogłębnej analizy w zakresie podstawy prawnej rozstrzygnięcia;

6. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 156 k.c., art. 158 k.c., art. 237 k.c., art. 235 § 2 k.c. w zw. z art. 7 ust. 2 i art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) w zw. z art. 58 § 1 k.c., art. 73 § 2 k.c., art. 77 § 1 k.c. poprzez niewłaściwą wykładnię wskazanych przepisów prawa materialnego, w drodze nieuprawnionego w realiach sprawy przyjęcia przez Sąd I Instancji, iż umowa zobowiązująca do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu, w której nie określono liczbowo wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, ani danych umożliwiających jego ustalenie dotyczących rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, a także wielkości udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej, pozostaje ważna, co ostatecznie doprowadziło w realiach sprawy do naruszenia przez Sąd Okręgowy także art. 64 k.c., poprzez niezasadne zastosowanie tegoż przepisu w następstwie błędnego uznania, iż po stronie powoda istnieje ważne roszczenie o ustanowienie przez pozwaną własności objętego postępowaniem lokalu użytkowego i przeniesienie przez pozwaną prawa własności tegoż lokalu na rzecz powoda;

7. naruszenie prawa materialnego poprzez niewłaściwą wykładnię i nieprawidłowe w realiach sprawy zastosowanie art. 5 k.c. w następstwie nieuprawnionego przyjęcia przez Sąd I instancji:

- iż samo zwleknięcie przez dłużnika z realizacją zobowiązania przy jednoczesnej oczywistej beczynności w dochodzeniu roszczenia po stronie wierzyciela będącego profesjonalistą w obrocie gospodarczym (także po stronie jego poprzedników prawnych), świadczącej o niestarannym prowadzeniu swych spraw, stanowi okoliczność przesądzającą o nadużyciu prawa przez dłużnika, korzystającego z dobrodziejstwa zarzutu przedawnienia roszczenia majątkowego,

- iż odpis zwykły z księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości budynkowej wg stanu na dzień 23 czerwca 2006 r., złożony do akt postępowania, odzwierciedla stan wpisów w ww. księdze wieczystej adekwatny na

datę skierowania przez pozwanego do powoda pisma z dnia 9 lipca 2003 r. informującego o wstrzymaniu procedury sprzedaży lokali;

- iż zachowania dłużnika podejmowane już po upływie terminu przedawnienia mogą przesądzać o sprzeczności podniesionego zarzutu przedawnienia z zasadami współżycia społecznego.

Mając na uwadze całokształt przytoczonych zarzutów skarżący wnosił o:

I. dopuszczenie i przeprowadzenie w postępowaniu apelacyjnym dowodu z pełnych akt księgi wieczystej nr (...) prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie dla spornej nieruchomości w celu ustalenia stanu wpisów oraz wniosków o dokonanie wpisów w dziale III i IV ww. księgi wieczystej adekwatnych na datę skierowania przez pozwanego do powoda pisma z dnia 9 lipca 2003 r.;

II. zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej Spółki kosztów procesu za wszystkie dotychczas przeprowadzone instancje (tj. w pierwotnym postępowaniu przed Sądem I instancji oraz przed Sądem Apelacyjnym jak i za obie instancje przy ponownym rozpoznaniu sprawy oraz w przeprowadzonym postępowaniu kasacyjnym oraz w postępowaniu apelacyjnym po przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Najwyższy) z uwzględnieniem kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych;

ewentualnie

II. uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania.

Strona powodowa wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny rozpoznając apelację postanowieniem wydanym na rozprawie dopuścił dowód z akt księgi wieczystej nr (...) na okoliczność ustalenia stanu wpisów oraz wniosków o dokonanie wpisów w dziale III i IV ww. księgi adekwatnych na datę skierowania przez pozwanego do syndyka (...) SA pisma z dnia 9 lipca 2003 r. (k. 33).

### ***Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje.***

Bezsporne były pomiędzy stronami następujące okoliczności faktyczne. Na podstawie aktu notarialnego - umowy z dnia 20 stycznia 1987 r. Przedsiębiorstwo Handlowo- Usługowe (...) uczestniczyło w realizacji inwestycji polegającej na wzniesieniu przez Przedsiębiorstwo (...) budynku przy ul. (...) w W. poprzez wniesienie kwoty 211.172.311 „starych” zł.

W dniu 26 lipca 1996 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) reprezentowanym przez M. K. i H. S. a Z. H. - syndykiem masy upadłości Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego (...) została zawarta w formie aktu notarialnego umowa zobowiązująca Przedsiębiorstwo (...) do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego o powierzchni około 227 m<sup>(2)</sup> usytuowanego na parterze budynku położonego przy ul. (...) w W. oraz do przeniesienia własności tego lokalu na rzecz Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego (...) siedzibą w W.. Jednocześnie strony oświadczyły, iż umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności zostanie zawarta niezwłocznie po założeniu księgi wieczystej dla opisanej nieruchomości ( wypis aktu notarialnego k. 13).

W dniu 1 października 1996 r. syndyk masy upadłości Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego (...) Z. H. sprzedał prawo do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego oraz do przeniesienia własności tego lokalu Towarzystwu (...) S.A. reprezentowanemu przez S. G. (wypis aktu k. 17). Do aktu stanęli także reprezentanci Przedsiębiorstwa (...) – M. K. i U. S.. W § 3 tej umowy stawający oświadczyli, że z własnością lokalu użytkowego, którego odrębna własność zostanie ustanowiona na mocy powołanej wyżej umowy zobowiązującej związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na której posadowiony jest budynek oraz udział w prawie własności części wspólnych tego budynku i jego urządzeń, które zostaną określone zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24

czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388) i w związku z tym udziały te będą również przedmiotem umowy rozporządzającej, która zostanie zawarta w związku z realizacją praw będących przedmiotem tej umowy. Zgodnie z § 6 umowy M. K. i U. S., działający w imieniu i na rzecz Przedsiębiorstwa (...) oświadczyli, że przyjmują do wiadomości postanowienia tej umowy i akceptują przejście praw do ustanowienia odrębnej własności opisanego w umowie lokalu użytkowego na rzecz (...) S.A. z siedzibą W.. Bezsporną okolicznością było, że Przedsiębiorstwo Państwowe (...) pismem z dnia 8 stycznia 1999 r. (k. 21) podpisanym przez Naczelnika Wydziału inż. H. W., poinformowało Towarzystwo (...) S.A. w W., że w dniu 31.12.1998 r. otrzymało skorygowaną decyzję Wojewody (...) o uwłaszczeniu nieruchomości zabudowanej przy ul. (...) w W. oraz że po uprawomocnieniu się ww. decyzji wystąpi do Sądu Rejonowego z wnioskiem o założenie księgi wieczystej dla tej nieruchomości, co miało umożliwić notarialne przeniesienie własności lokalu użytkowego posiadanego przez spółkę (...) S.A. na jej rzecz.

W dniu 29 maja 2001 r. została założona księga wieczysta dla budynku przy ul. (...) w W. ( odpis zwykły księgi dnia 23.06.2006 r. k. 22 oraz odpis zupełny z księgi wg stanu na dzień 16.03.2011 r. k.715). Z dokumentów tych nie wynika by były wpisane jakiegokolwiek hipoteki.

Pismem z dnia 27 lipca 2001 r. (k. 32) skierowanym do (...) na adres ul. (...), W. pracownik pozwanej - Naczelnik Terenowego Działu (...) inż. A. M. wskazała, iż Dyrekcja Infrastruktury (...) Terenowy Dział (...) w W. zamierza dokonać regulacji stanu prawnego lokalu użytkowego usytuowanego w parterze budynku mieszkalnego (...) przy ul. (...) w W. oraz że warunkiem przeniesienia własności ww. lokalu na dotychczasowych władających jest uregulowanie z Odziałem (...) Zakład w W. przy ul. (...) należności z tytułu administracji i użytkowania przedmiotowego lokalu, które miało wynosić wówczas 18.302,31 zł. W piśmie tym wskazano, że powyższą kwotę należy uregulować przed podpisaniem z (...) S.A. aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu. Jednocześnie poproszono o przesłanie dokumentów dot. statusu prawnego firmy użytkującej lokal.

Pismem z dnia 9 lipca 2003 r. (k. 33) podpisanym przez zastępcę dyrektora ds. eksploatacyjnych mgr R. K. pozwana (...) S.A. poinformowała syndyka (...) SA w odpowiedzi na złożone przez syndyka pismo w sprawie informacji na temat księgi wieczystej, która została urządzona dla spornej nieruchomości jak również w sprawie wyodrębnienia własności poszczególnych lokali, iż dla spornej nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 12.133 m<sup>(2)</sup> zabudowanej budynkiem mieszkalnym, prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa (...) Wydział (...) – księga wieczysta KW Nr (...), w której w dziale II zostały ujawnione prawa (...) S.A. do gruntu i budynku posadowionego na gruncie, że w wyniku sprzedaży części lokali mieszkalnych ich własność została wyodrębniona, oraz że z uwagi na fakt, że na nieruchomości w części niesprzedanej ciążą w tej chwili obciążenia hipoteczne, wstrzymana została procedura związana ze sprzedażą pozostałych lokali. Wskazano, że w przypadku zainteresowania ze strony najemcy zawarciem umowy notarialnej związanej z wyodrębnieniem lokalu z zapisem dotyczącym hipoteki, istnieje możliwość zawarcia takiej umowy. Załącznikiem do tego pisma była kopia zawiadomienia o urzędzeniu księgi wieczystej KW Nr (...).

Aktem notarialnym - umową z dnia 23 lutego 2005 r. (k. 34) powód (...) S.A. z siedzibą w W. nabył od syndyka masy upadłości Towarzystwa (...) S.A. jako sprzedającego pozostały z likwidowanego majątku Towarzystwa (...) S.A. w upadłości zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych, przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, tworzących w rozumieniu art. 55<sup>(1)</sup> k.c. przedsiębiorstwo, które obejmowały wymienione w § 2 umowy składniki, w tym wskazane w § 2 pkt 3 umowy prawo do ustanowienia w drodze umowy z Przedsiębiorstwem (...) z siedzibą W. jako właściciela budynku i użytkownika wieczystego gruntu, na którym jest posadowiony, odrębnej własności lokalu użytkowego o powierzchni 227 m<sup>(2)</sup> usytuowanego na pierwszej kondygnacji (parterze) budynku, położonego przy ul. (...) w W. oraz prawo do przeniesienia własności tegoż lokalu wraz ze związanymi z jego własnością prawami. W akcie tym w § 2 w poszczególnych punktach wskazano, jakie inne składniki przedsiębiorstwa zostały nabyte w drodze ww. umowy. Umowę tę jako sprzedawca podpisał syndyk A. K..

Pismem z dnia 17 marca 2005 r. (k. 39) skierowanym do pozwanej spółki Prezes Zarządu powodowej spółki wskazał, że jest zainteresowany możliwie jak najszybszym terminem uregulowania wszelkich spraw związanych z lokalem

użytkowym położonym w W. przy ul. (...) w W. jako następca prawny (...) SA. W odpowiedzi na ww. pismo pozwana pismem z dnia 6 czerwca 2006 r. podpisanym przez H. L. z up. Dyrektora, stwierdziła m. in. tryb zbycia ww. lokalu przez (...) SA jako właściciela powinien obejmować sprzedaż w postępowaniu przetargowym z zaliczeniem na poczet ceny wartości prawa własności lokalu jako odpowiadającego rynkowej wartości nakładów na jego wybudowanie, a w przypadku wygrania przetargu przez inną osobę zwrotem tej kwoty. Podniesiono, że postępowanie przetargowe musi być poprzedzone zgodą Zarządu (...) S.A. z ewentualnym zrzeczeniem się korzystania z zarzutu przedawnienia roszczeń o nakłady na istnienie którego wskazują opinie prawnicze. Dodano, że odrębną kwestią są należności za bezumowne zajmowanie lokalu w okresie ostatnich 3 lat i poproszono o potwierdzenie akceptacji przedstawionego wariantu celem wszczęcia procedury. Powódka pismem z dnia 21 lipca 2006 r. (k. 41) wyjaśniła, iż jest zainteresowana ustanowieniem odrębnej własności spornego lokalu użytkowego i przeniesieniem jej na rzecz powódki i wobec czego wezwała pozwanego do wypełnienia podjętego zobowiązania. W dniu 26 kwietnia 2007 r. został sporządzony dokument zawierający koszty poniesione przez (...) S.A. z tytułu zaliczki na bieżące utrzymanie nieruchomości i fundusz remontowy na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. za lokal użytkowy zajmowany przez (...) S.A. za okres bezumownego korzystania z tego lokalu od marca 2005 do marca 2007 r., która to należność wynosiła według tego dokumentu 112.890 zł, przy czym liczona była w oparciu o powierzchnię spornego lokalu użytkowego wskazywaną jako 225,78 m<sup>(2)</sup>. Stawki ww. opłat liczone były zgodnie z treścią uchwał ww. Wspólnoty Mieszkaniowej (kopie uchwał k.170-182).

Z uwagi na brak reakcji ze strony pozwanego strona powodowa wystąpiła z niniejszym pozwem.

### ***W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.***

Zgodnie z obowiązującą w dacie sporządzenia umowy z dnia 26 lipca 1996 r. ustawą o własności lokali odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy (art. 7 ustawy). Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego. W myśl zaś art. 8 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o własności lokali umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności: rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych oraz wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku, którym przekazał niniejszą sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, jednoznacznie stwierdził, że umowa zobowiązująca do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia go na nabywcę jest nieważna, jeżeli nie określa jednocześnie udziału przypadającego właścicielowi tego lokalu w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach wspólnych budynku, ponieważ umowa zobowiązująca musi precyzować całość zobowiązania, stanowiącego przyczynę późniejszej czynności rozporządzającej. Tą wykładnią prawa zgodnie z art. 398<sup>20</sup> k.p.c. Sąd Apelacyjny, któremu sprawa została przekazana, jest związany. Zgodnie z komentowanym artykułem, strony nie mogą także wnosić skargi kasacyjnej od ponownego wyroku sądu drugiej instancji na podstawach sprzecznych z wykładnią prawa ustaloną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Stosownie do ukształtowanej praktyki orzeczniczej w tym zakresie, także Sąd Najwyższy związany jest wykładnią prawa przyjętą uprzednio w tej samej sprawie (orzeczenie SN, IV CR 575/56, OSPiKA 1957, poz. 8, z glosą W. Siedleckiego). Sąd Najwyższy także w wyroku z dnia 2009-09-03 (sygn. akt I CSK 6/09, M.Prawn. 2009/20/1083) wywiódł, iż umowa przeniesienia odrębnej własności lokalu bez określenia udziału w prawie do gruntu jest nieważna, chyba że na podstawie innych danych w niej zawartych można ustalić związany z lokalem udział w prawie do gruntu.

W przedmiotowej sprawie zdaniem Sądu Apelacyjnego umowa z dnia 26 lipca 1996 r. nie zawiera wszystkich obowiązkowych danych wynikających z ww. ustawy, którymi są rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, a także wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Jej treść nie została także, wbrew wywodom Sądu Okręgowego i wywodom skarżącego, uzupełniona o niezbędne wymagane elementy drugim aktem notarialnym z dnia 1 października 1996 r. Nie ma w tych umowach odczytywanych łącznie także danych, na podstawie których można ustalić w sposób jednoznaczny z punktu widzenia pewności obrotu związany z lokalem udział w prawie do gruntu, takich jak precyzyjne wskazanie powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi i danych łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali. Tego rodzaju dane nie zostały zawarte w żadnej ze znajdujących się w aktach sprawy



aktów notarialnych. Mało tego jeden z aktów wskazuje powierzchnię lokalu jako „około 227 m<sup>2</sup>”, a drugi jako „227 m<sup>2</sup>”, gdy tymczasem opłaty za ten lokal były liczone jak za lokal o powierzchni 225,78 m<sup>2</sup>, co wynika z załączonych przez pozwanego do odpowiedzi na pozew dokumentów wskazujących na to jakie zaliczki na bieżące utrzymanie m. in. i spornego lokalu były ustalane począwszy od 2001 r. do 2006 r. (np. k. 93-99), czy z dokumentu wpisu kartoteki lokali (k. 1012) lub z not księgowych wystawionych z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie ze spornego lokalu (k.8801-8805). Nie może być tymi danymi jedynie wskazanie w § 3 umowy, iż udział w prawie własności części wspólnych spornego budynku i jego urządzeń zostanie określony zgodnie z art. 3 ustawy o własności lokali. Ponadto oświadczenia woli stron zawierające ww. dane powinny zostać zapisane we właściwej formie tj. w akcie notarialnym (art. 158 k.c. w zw. z art. 237 k.c. oraz art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali, por. też wyrok SN z to nasz wyrok 12.02.2010 r., I CSK 357/09, LEX nr 583729) i w związku z tym nie mogą one wynikać z innych dokumentów w tym z dokumentu, którym posiłkował się najprawdopodobniej Sąd Okręgowy tj. rozliczeniem nieruchomości ul. (...) na dzień 23 lutego 2010 r. (k. 976), który ponadto jako dokument prywatny w rozumieniu art. 245 k.p.c. stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która się na tym dokumencie podpisała złożyła oświadczenie w nim zawarte. Tak więc mimo, iż nie jest wykluczone uzupełnienie wcześniejszej czynności w drodze późniejszych oświadczeń, to jednak w przedmiotowej sprawie z taką sytuacją nie mamy do czynienia. Z tego względu należało uznać, iż umowa zobowiązująca do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia go na nabywcę jest nieważna, bowiem nie określa jednocześnie udziału przypadającego właścicielowi tego lokalu w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach wspólnych budynku. Wynika to z tego, iż umowa zobowiązująca musi precyzować całość zobowiązania, stanowiącego przyczynę późniejszej czynności rozporządzającej. Umowa nieważna nie może rodzić skutku prawnego w postaci prawa żądania wywiązania się z niej przez pozwanego w sposób żądany w pozwie.

Ponadto zdaniem Sądu Apelacyjnego roszczenie główne, gdyby nawet było zasadne, byłoby przedawnione z powodów wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, które Sąd Apelacyjny uznaje za trafne, jednakże zdaniem Sądu Apelacyjnego nieprawidłowo Sąd Okręgowy uznał jedynie, iż skorzystanie z zarzutu przedawnienia przez pozwanego stanowi w okolicznościach niniejszej sprawy nadużycie prawa, o czym stanowi art. 5 k.c.

Należy podkreślić, iż to nie strona pozwana doprowadziła do nabycia przez powoda wadliwego prawa, którego realizacji domagała się w ramach niniejszego procesu. Mało tego w dacie jego nabycia było ono już przedawnione. Powód jako profesjonalny uczestnik obrotu i co istotne specjalizujący się w obrocie wierzytelnościami, ich windykacją, w obrocie prawami majątkowymi (wypis pełny z KRS powoda), powinien był liczyć się z ryzykiem nabywania praw w ramach umowy zbycia przedsiębiorstwa od podmiotu postawionego w stan upadłości. Jego służby prawne powinny były sprawdzić czy nabywane składniki majątku przedsiębiorstwa w dacie zawarcia umowy z syndykiem (...) S.A. przedstawiały realną wartość z punktu widzenia przepisów o przedawnieniu roszczeń majątkowych. Sąd Okręgowy nie dostrzegł, iż wobec obowiązywania zasady jawności ksiąg wieczystych, poprzednik prawny strony powodowej jak i pozwany, zachowali bezczynność w dochodzeniu do zawarcia przyrzeczonej umowy i brak ich stanowczych oświadczeń woli w tym zakresie, co doprowadziło do tego, iż okres przedawnienia jest znaczny. Samo niedochodzenie przez poprzednika prawnego powoda przysługujących mu ewentualnie roszczeń w terminie wymagalności świadczy o niestarannym prowadzeniu przez poprzednika prawnego powoda swoich spraw lub o świadomej z nich rezygnacji. W sprawie nie zostało udowodnione by zaszły okoliczności, które uniemożliwiały poprzednikowi prawnemu powoda wytoczenie powództwa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli przed upływem terminu przedawnienia. Trafnie pozwany podniósł, iż skoro poprzednik prawny powoda w chwili zbywania mu objętego przedmiotowym postępowaniem prawa znajdował się w stanie upadłości, to można domniemywać, iż nie wszystkie działania były realizowane przez ten podmiot zgodnie z zasadami należytej dbałości o swoje sprawy, zaś ujemne następstwa niestarannego działania strony nie mogą być usuwane przez zastosowanie szczególnego przepisu art. 5 k.c., którego systemowa funkcja nie polega na niwelowaniu skutków prawnych braku należytego prowadzenia spraw przez podmiot obrotu gospodarczego. Trzeba podkreślić, iż nie ma w sprawie także dowodu, iż syndyk masy upadłości (...) S.A. nie podejmował w tym zakresie czynności, gdyż został wprowadzony w błąd przez pozwanego. Są to jedynie gołosłowne twierdzenia powoda jako podmiotu zainteresowanego wynikiem sporu. Syndyk nie został przesłuchany w charakterze świadka na tę okoliczność. Nie mogą tej okoliczności dowodzić twierdzenia strony, która nabyła od syndyka przedsiębiorstwo. Nie wiemy zatem, jakie były przyczyny braku aktywności syndyka w tym zakresie. Nie

można wykluczyć, iż był on zainteresowany szybkim zlikwidowaniem masy upadłości celem zaspokojenia wierzycieli i zakończeniu postępowania upadłościowego lub po prostu pełnił swą funkcję w sposób niestaranny. Zdaniem Sądu Apelacyjnego z materiału dowodowego nie można także wysnuć wniosku, iż pozwany świadomie wprowadził syndyka w błąd kierując do niego pismo z dnia 9 lipca 2003 r. (k. 33) podpisane przez zastępcę dyrektora ds. eksploatacyjnych mgr R. K., informując w nim, iż nieruchomości obciążona jest wpisami hipotecznymi. Osoba, która podpisała to pismo - pracownik pozwanego, także nie została przesłuchana i nie wyjaśniła przyczyn podania takiej informacji. Nie można jednak z góry zakładać, iż było to celowe podanie nieprawdziwej informacji, aby niejako uspić aktywność drugiej strony czy wręcz zniechęcić ją do działania. Nie można także zapomnieć o tym, iż pismo to zakończone było zwrotem, iż w przypadku zainteresowania ze strony najemcy zawarciem umowy notarialnej istnieje możliwość zawarcia takiej umowy, a załącznikiem do pisma była kopia zawiadomienia o urzędzeniu księgi wieczystej, a zatem syndyk mógł sam dokonać sprawdzenia stanu wpisów w księdze. Nie mogły też dla oceny zarzutu przedawnienia mieć wpływu czynności podejmowane przez pozwanego już po upływie terminu przedawnienia.

Jednocześnie Sąd Apelacyjny wyjaśnia, iż decyzja o dopuszczeniu dowodu z księgi wieczystej była podyktowana następującymi względami.

Odpis zwykły księgi wieczystej jest to dokument urzędowy, wydany przez Centralną Informację, przedstawiający ostatni stan wpisów w księdze wieczystej oraz wzmianki o wnioskach, skargach na orzeczenia referendarzy sądowych, apelacjach, skargach kasacyjnych i wszczęciu postępowań z urzędu. Natomiast odpis zupełny - jest to dokument urzędowy, wydany przez Centralną Informację, przedstawiający ostatni stan wpisów w księdze wieczystej i wpisy wykreślone oraz wzmianki o wnioskach, skargach na orzeczenia referendarzy sądowych, apelacjach, kasacjach i wszczęciu postępowań z urzędu, ujawnione począwszy od chwili przeniesienia treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym. Reasumując należy zatem stwierdzić, iż z odpisu zwykłego dowiemy się, kto jest obecnym właścicielem nieruchomości, a z odpisu zupełnego, kto jest obecnym właścicielem nieruchomości i kto był właścicielem wcześniej, odpis zwykły zawiera tylko aktualne wpisy, natomiast odpis zupełny zawiera także wpisy, które zostały z księgi wykreślone. Wpisy aktualne w elektronicznej księdze wieczystej prezentowane są na białym tle, zaś wpisy wykreślone prezentowane są na szarym tle.

W aktach sprawy znajdowały się zwykły odpis zwykły księgi z dnia 23.06.2006 r. (k. 22) oraz odpis zupełny z księgi wg stanu na dzień 16.03.2011 r. (k.715). Z żadnego z tych dokumentów nie wynikało, by w dacie sporządzenia przez pozwanego do syndyka masy upadłości (...) S.A. pisma z dnia 9 lipca 2003 r. (k. 33) były wpisane do spornej księgi obciążenia hipoteczne. Trzeba tu jednak zaznaczyć, że obecnie wydawane odpisy zupełne zawierają historię wpisów wykreślonych od momentu wprowadzenia migracji ksiąg wieczystych do danego wydziału sądu rejonowego, czyli wpisy wykreślone zaczynają się od dat nie wcześniejszych niż w 2004 roku, przy czym nie we wszystkich sądach rejonowych system informatyczny (...) (księgi wieczyste elektroniczne) został wdrożony. Jeśli chodzi o Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie(...) Wydział (...), to w tym Sądzie datą wdrożenia systemu był 01.09.2004 r. Z tego względu mogła hipotetycznie zaistnieć taka stacja, że mimo tego, że przed 2004 r. były wpisane w spornej księdze wieczystej jakieś hipoteki, później wykreślone, to ich wykreślenie nie zostałoby ujawnione w odpisie zupełnym wydanym po 2004 r. Z tego względu w celu jednoznacznego ustalenia tej kwestii Sąd Apelacyjny podjął decyzję o dopuszczeniu dowodu z akt księgi, z której faktycznie wynika, iż takich wpisów w dacie sporządzenia przez pozwanego ww. pisma nie było. Fakt ten nie ma jednak zdaniem Sądu Apelacyjnego wpływu na ocenę podnoszonego przez powoda zarzutu nadużycia przez pozwanego prawa podmiotowego opartego na treści art. 5 k.c. z powodów jak wskazane wyżej.

W tym stanie rzeczy apelacja została uwzględniona o ile zmierzała do oddalenia powództwa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania w zakresie powództwa ewentualnego o zapłatę. Sąd Okręgowy nie dokonał w sprawie bowiem w zasadzie żadnych własnych ustaleń. Stwierdził jedynie, iż stan faktyczny sprawy ustalony przez Sąd Okręgowy opisany w uzasadnieniu poprzedniego wyroku Sądu Okręgowego z dnia 6 września 2007r., który został następnie uchylony, jest wyczerpujący i między stronami bezsporny i ten stan faktyczny Sąd Okręgowy wziął pod uwagę przy ocenie żądania

pozwu, co było niedopuszczalne. Sąd ten stwierdził także, iż żądanie ewentualne z uwagi na uwzględnienie żądania pierwotnego nie będzie w ogóle przedmiotem oceny.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy, dokonując oceny żądania o zapłatę, dokona stosownych własnych ustaleń faktycznych, a następnie będzie zobowiązany do oceny tego żądania z przytoczeniem odpowiednich przepisów prawa. Konieczne będzie rozważenie czy roszczenie o zwrot kwoty wpłaconej przez PHU (...) na rzecz Przedsiębiorstwa (...) zostało skutecznie przeniesione na (...) S.A., a następnie na powoda i według jakich kryteriów powinno być rozpoznawane, jaki jest termin wymagalności takiego roszczenia i ocena czy nie uległo ono przedawnieniu. Pominięcie przez Sąd I instancji jakichkolwiek ustaleń i rozważań w tym zakresie powoduje, iż mamy do czynienia z nierozpoznaniem istoty sprawy w zakresie powództwa o zapłatę. Trzeba też podkreślić, iż w tych okolicznościach rozpoznanie sprawy o zapłatę przez Sąd Apelacyjny byłoby pozbawieniem stron prawa do rozpoznania ich sprawy w postępowaniu dwuinstancyjnym.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. tj. zaskarżony wyrok zmienił w punkcie pierwszym w ten sposób, że w sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli ewentualnie o zapłatę zostało rozpoznane i oddalone jedynie powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, a w punkcie drugim sentencji wyroku uchylono zaskarżony wyrok w zakresie powództwa ewentualnego o zapłatę i przekazano sprawę do rozpoznania na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. z uwagi na nie rozpoznanie istoty sprawy w tym zakresie, pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego Sadowi I instancji stosownie do treści art. 108 § 2 k.p.c.