

Sygn. akt VI ACa 1547/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 sierpnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Teresa Mróz

Sędzia SA – Aldona Wapińska (spr.)

Sędzia SO del. – Maja Smoderek

Protokolant: – sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 21 sierpnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. O., J. O., P. S., S. S. (1) i A. G.

przeciwko K. S., J. B., M. M. (1)

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej K. S.

od wyroku Sądu Okręgowego dla Warszawy – Pragi w Warszawie

z dnia 16 maja 2012 r.

sygn. akt III C 600/10

I zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu następującą treść:

„ 1. oddala powództwo;

2. zasądza na rzecz K. S. od M. O. i J. O. solidarnie kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych), od P. S. i S. S. (1) solidarnie kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych), od A. G. kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.”

II zasądza na rzecz K. S. od M. O. i J. O. solidarnie kwotę 3.200 zł (trzy tysiące dwieście złotych), od P. S. i S. S. (1) solidarnie kwotę 1.600 zł (jeden tysiąc sześćset złotych), od A. G. kwotę 1.600 zł (jeden tysiąc sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

III nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Apelacyjnego w Warszawie od M. O. i J. O. solidarnie kwotę 11.713,50 zł (jedenaście tysięcy siedemset trzynaście złotych i 50/100), od P. S. i S. S. (1) solidarnie kwotę 5.856,75 zł (pięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych i 75/100), od A. G. kwotę 5.856,75 zł (pięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych i 75/100) tytułem części opłaty od apelacji, od której uiszczenia pozwana K. S. była zwolniona.

VI ACa 1547/12 U Z A S A D N I E N I E

Powodowie M. O., J. O., P. S., S. S. (1) i A. G. w pozwie z 27 marca 2008 r. wnieśli o zobowiązanie pozwanych - K. S., Z. M. i J. B. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

„K. S., Z. M. i J. B. z należących do nich udziałów we współwłasności nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), miejscowości O., przy ul. (...) stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), z obrębu ewidencyjnego (...) zawierającą obszar 4.244 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Otwocku (...) Wydział (...) prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) sprzedają:

1. połowę udziałów we współwłasności opisanej powyżej nieruchomości na współwłasność ustawową M. i J. małżonkom O. za cenę w kwocie stanowiącej równowartość kwoty 76.333 USD obliczonej według średniego kursu dolara amerykańskiego obowiązującego w Narodowym Banku Polskim w dniu płatności, jednak nie mniejszego niż 3 PLN za 1 USD, zaś nie większego niż 3,20 PLN za 1 USD w stanie wolnym od obciążeń i roszczeń osób trzecich,
2. jedną czwartą udziałów we współwłasności opisanej powyżej nieruchomości na współwłasność ustawową P. i S. małżonkom S. za cenę w kwocie stanowiącej równowartość 38.166,50 USD obliczonej według średniego kursu dolara amerykańskiego obowiązującego w Narodowym Banku Polskim w dniu płatności, jednak nie mniejszego niż 3 PLN za 1 USD, zaś nie większego niż 3,20 PLN za 1 USD w stanie wolnym od obciążeń i roszczeń osób trzecich,
3. jedną czwartą udziałów we współwłasności opisanej powyżej nieruchomości na A. G. za cenę w kwocie stanowiącej równowartość 38.166,50 USD obliczonej według średniego kursu dolara amerykańskiego obowiązującego w Narodowym Banku Polskim w dniu płatności, jednak nie mniejszego niż 3 PLN za 1 USD, zaś nie większego niż 3,20 PLN za 1 USD w stanie wolnym od obciążeń i roszczeń osób trzecich",

które to oświadczenie zastępuje oświadczenie pozwanych, a tym samym stwierdza zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży. Jako podstawę prawną roszczenia wskazano art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.

W piśmie procesowym z 22 listopada 2010 r. powodowie zmienili żądanie pozwu w ten sposób, że wnosili o nakazanie pozwanym złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

„K. S., Z. M. i J. B. z całych należących do nich udziałów we współwłasności nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), miejscowości O., przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), z obrębu ewidencyjnego (...) zawierającą obszar 4.244 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Otwocku (...) Wydział (...) prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) sprzedają:

1. działkę ewidencyjną numer (...) o obszarze 0,1047 ha, działkę ewidencyjną numer (...) o obszarze 0,1059 ha oraz działkę ewidencyjną numer (...) o obszarze 0,0012 ha, powstałe po podziale działki ewidencyjnej (...) na współwłasność ustawową M. i J. małżonkom O. za cenę w kwocie stanowiącej równowartość kwoty 76.333 USD obliczonej według średniego kursu dolara amerykańskiego obowiązującego w Narodowym Banku Polskim w dniu płatności, jednak nie mniejszego niż 3 PLN za 1 USD, zaś nie większego niż 3,20 PLN za 1 USD w stanie wolnym od obciążeń i roszczeń osób trzecich,
2. działkę ewidencyjną numer (...) o obszarze 0,1047 ha, działkę ewidencyjną numer (...) o obszarze 0,1059 ha oraz działkę ewidencyjną numer (...) o obszarze 0,0012 ha, powstałe po podziale działki ewidencyjnej numer (...) na współwłasność ustawową P. i S. małżonkom S. udział wynoszący 1/2 (jedna druga) oraz A. G. udział wynoszący 1/2 (jedna druga) części we współwłasności tej działki gruntu za cenę w kwocie stanowiącej równowartość 38.166,50 USD obliczonej według średniego kursu dolara amerykańskiego obowiązującego w Narodowym Banku Polskim w dniu płatności, jednak nie mniejszego niż 3 PLN za 1 USD, zaś nie większego niż 3,20 PLN za 1 USD w stanie wolnym od obciążeń i roszczeń osób trzecich".

W dniu 23 marca 2011 r. zmarła pozwana Z. M.. Spadek po zmarłej nabył na podstawie ustawy w całości jej syn M. M. (1), który wstąpił we wszelkie prawa i obowiązki pozwanej. W związku z powyższym postanowieniem z 14 kwietnia 2010 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego M. M. (1).

Na rozprawie 11 kwietnia 2012 r. powodowie poparli powództwo w wersji pierwotnej.

Pozwana K. S. wniosła o oddalenie powództwa. Pozostali pozwani przychyliłi się do żądania pozwu.

Wyrokiem z dnia 16 maja 2012 r. Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie:

I. nakazał pozwanym: K. S., J. B. i M. M. (1) obowiązek złożenia oświadczenia woli o treści: K. S., J. B. i M. M. (1) z należących do nich udziałów we współwłasności nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), w miejscowości O. przy ul. (...) stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), z obrębem ewidencyjnym (...) obszaru 4.244 m⁽²⁾ dla której Sąd Rejonowy w Otwocku (...) Wydział (...) prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem (...) sprzedają:

1. 2/4 udziałów we współwłasności opisanej wyżej nieruchomości na współwłasność ustawową M. i J. małżonkom O. za cenę w kwocie stanowiącej równowartość kwoty 76.333 USD obliczonej według średniego kursu dolara amerykańskiego obowiązującego w Narodowym Banku Polskim w dniu płatności, z tym, że nie mniejszego niż 3 PLN za 1 USD, a nie większego niż 3,20 PLN za 1 USD w stanie wolnym od obciążeń i roszczeń osób trzecich;

2. 1/4 udziałów we współwłasności opisanej wyżej nieruchomości na współwłasność ustawową P. i S. małżonkom S. za cenę w kwocie stanowiącej równowartość kwoty 38.166,50 USD obliczonej według średniego kursu dolara amerykańskiego obowiązującego w Narodowym Banku Polskim w dniu płatności, z tym, że nie mniejszego niż 3 PLN za 1 USD, a nie większego niż 3,20 PLN za 1 USD w stanie wolnym od obciążeń i roszczeń osób trzecich;

3. 1/4 udziałów we współwłasności opisanej wyżej nieruchomości A. G. za cenę w kwocie stanowiącej równowartość kwoty 38.166,50 USD obliczonej według średniego kursu dolara amerykańskiego obowiązującego w Narodowym Banku Polskim w dniu płatności, z tym, że nie mniejszego niż 3 PLN za 1 USD, a nie większego niż 3,20 PLN za 1 USD w stanie wolnym od obciążeń i roszczeń osób trzecich;

II. zasądził od pozwanej K. S. tytułem zwrotu kosztów procesu:

1. solidarnie na rzecz powodów M. O., J. O., P. S., S. S. (1) i A. G. kwotę 30.270 zł,

2. solidarnie na rzecz pozwanych J. B. i M. M. (1) kwotę 7.251 zł

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia:

W dniu 4 kwietnia 1996 r. aktem notarialnym Rep. A Nr (...) pozwana K. S. udzieliła pozwanej Z. M. pełnomocnictwa, w szczególności do nabywania i zbywania nieruchomości, udziału w nieruchomościach lub innych praw majątkowych w formie odpłatnej i nieodpłatnej, osobom i od osób, za cenę i na warunkach według uznania upoważnionej.

W dniu 12 grudnia 2006 r. została zawarta w formie aktu notarialnego przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej, położonej w O. przy ul. (...), składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), obręb (...), o łącznym obszarze 4.244 m⁽²⁾, stanowiącej współwłasność powodów, dla której Sąd Rejonowy w Otwocku (...) Wydział (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...). Stronami tej umowy byli pozwani, tj. sprzedający - współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości oraz powodowie jako nabywcy. Pozwana Z. M. zawierając umowę działała w imieniu własnym i pozwanej K. S. - na podstawie wyżej wymienionego pełnomocnictwa. Pozwani zobowiązali się zawrzeć umowę przyrzeczoną sprzedaży najpóźniej do dnia 30 marca 2007 r. Wstępny projekt podziału nieruchomości będącej przedmiotem umowy przewidywał, że działka ewidencyjna nr (...) zostanie podzielona na działki ewidencyjne: nr (...) o obszarze 2.118 m⁽²⁾ i nr (...) o obszarze 2.118 m⁽²⁾. Pozwani zobowiązali się sprzedać działkę numer (...) M. i J. małżonkom O. za cenę w kwocie stanowiącej równowartość 76.333 USD, obliczonej według średniego kursu dolara amerykańskiego obowiązującego w Narodowym Banku Polskim w dniu płatności, jednak nie mniejszego niż 3 PLN za 1 USD, zaś nie większego niż 3,20 PLN za 1 USD w stanie wolnym od obciążeń i roszczeń osób trzecich, natomiast działkę numer (...) na współwłasność P. i S. małżonkom S. udział 1/2 wynoszący części oraz A. G. udział wynoszący 1/2 części za cenę w łącznej kwocie 76.333 USD, obliczonej według średniego kursu dolara amerykańskiego obowiązującego w Narodowym Banku Polskim w dniu płatności, jednak nie mniejszego niż 3 PLN za 1 USD, zaś nie większego niż 3,20

PLN za 1 USD w stanie wolnym od obciążeń i roszczeń osób trzecich. W § 2 ust. 2 umowy przedwstępnej powodowie zobowiązali się wskazać przedmiot umowy najpóźniej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży.

Pismem z dnia 14 grudnia 2006 r. pozwana K. S. odwołała udzielone pozwanej Z. M. pełnomocnictwo do sprzedaży nieruchomości i nie stawiała się do aktu sprzedaży nieruchomości 30 marca 2007 r. Rep. A nr (...). Pozostali pozwani byli gotowi zawrzeć umowę przyrzeczoną, jednak z uwagi na brak zgody trzeciego współwłaściciela umowa sprzedaży nie doszła do skutku.

W dniu 22 stycznia 2007 r. pozwana K. S. wniosła do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o ustalenie nieważności umowy przedwstępnej zawartej przez strony w dniu 12 grudnia 2006 r. Wyrokiem z 18 grudnia 2007 r., w sprawie o sygn. akt XXV C 498/07, powództwo zostało oddalone. Postanowieniem z 11 lutego 2009 r. Sąd Okręgowy w Warszawie odrzucił skargę pozwanej K. S. o wznowienie postępowania zakończony powyższym wyrokiem.

Działkę będącą przedmiotem łączącej strony przedwstępnej umowy sprzedaży podzielono w ten sposób, że w miejsce projektowanej działki (...) powstały trzy działki: nr (...) o powierzchni 0,1047 ha, nr (...) o powierzchni 0,1059 ha i nr (...) o powierzchni 0,0012 ha, a w miejsce planowanej działki (...) powstały trzy działki: nr (...) o powierzchni 0,1047 ha, nr (...) o powierzchni 0,1059 ha oraz nr (...) o powierzchni 0,0012 ha. Decyzją Nr (...) z 8 kwietnia 2011 r. Prezydent Miasta O. odmówił uchylecia decyzji ostatecznej Nr (...), czego domagała się pozwana K. S.. Jednakże decyzją Nr (...) z 2 lutego 2012 r. Prezydent Miasta O. uchylił decyzję Nr (...) z 27 sierpnia 2007 r. i umorzył postępowanie w sprawie podziału nieruchomości uregulowanej w KW (...) z powodu braków formalnych.

Powyższy stan faktyczny Sąd pierwszej instancji ustalił na podstawie dokumentów szczegółowo opisanych w uzasadnieniu. Sąd ten oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez pozwaną K. S., w tym o przesłuchanie świadków W. A. i J. C. na okoliczność odwołania pełnomocnictwa udzielonego przez K. Z. B. – M., uznając, iż okoliczność ta nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, choć mogła być ewentualnie przedmiotem dowodzenia w sprawie badania ważności umowy przedwstępnej (sygn. akt XXV C 498/07), prawomocnie zakończonej wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z 18 grudnia 2007 r. Zdaniem Sądu pierwszej instancji dowód z przesłuchania świadków w sprawie, której przedmiotem jest nakazanie złożenia oświadczenia woli, gdy obowiązek ten wynika z umowy przedwstępnej sprzedaży – przy uwzględnieniu wcześniejszego przesądzenia ważności tej umowy – jest zbędny. W ocenie Sądu również przesłuchanie stron nie jest potrzebne, ponieważ rozstrzygnięcie opiera się na dowodach z dokumentów.

Sąd Okręgowy wskazał, iż zgodnie z art. 390 § 1 i § 2 k.c. w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej, w sytuacji gdy strona zobowiązana do jej zawarcia uchyła się od tego, drugiej stronie przysługuje roszczenie odszkodowawcze, bądź – gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej – druga strona będzie mogła żądać zawarcia umowy przyrzeczonej.

Odwołując się do poglądów wyrażonych w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2000 r., III CKN 508/98, LEX nr 52730), Sąd pierwszej instancji wskazał, iż strona uprawniona ma roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej (o spełnienie świadczenia in naturam), czyli złożenia oświadczenia woli określonej treści, jeśli umowa przedwstępna spełnia następujące wymagania:

- zawiera istotne postanowienia umowy przyrzeczonej,
- istotne postanowienia umowy przyrzeczonej nie są dotknięte nieważnością, np. z powodu ich sprzeczności z ustawą lub z zasadami współżycia społecznego,
- jeśli do ważności (a nie tylko dla celów dowodowych) umowy przyrzeczonej konieczne jest zachowanie szczególnej formy - umowa przedwstępna zawarta jest w tej właśnie (lub wyższej) formie,
- zgoda (jeśli jest wymagana) osoby trzeciej (art. 63 § 1 k.c.),

- zezwolenie (jeśli jest wymagane) właściwych władz.

Zdaniem Sądu Okręgowego dochodząc przed sądem zawarcia umowy przyrzeczonej, strona uprawniona winna w pozwie podać treść tej umowy i żądać zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia. Strona uprawniona nie ma natomiast obowiązku wcześniejszego wezwania zobowiązanego do zawarcia umowy z uwagi na terminowy charakter roszczenia (art. 455 k.c.), skutkujący tym, iż wystarczy sam upływ terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, określonego w umowie przedwstępnej lub wyznaczonego przez stronę uprawnioną.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż treść umowy przyrzeczonej podlega ustaleniu na podstawie jej postanowień zawartych w umowie przedwstępnej, jednak może być przez Sąd orzekający uzupełniona w miarę potrzeby postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozytywnych, zasad współzycia społecznego, ewentualnie także z ustalonych zwyczajów zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 65 k.c.

Zdaniem Sądu meriti w niniejszej sprawie treść umowy przedwstępnej nie nasuwała żadnych wątpliwości co do identyfikacji nieruchomości czy ceny sprzedaży, które stanowiły essentialia negotii umowy przyrzeczonej. Strony wskazały przedmiot umowy w sposób mieszany, posługując się aktualnym numerem (...) i numerami ewidencyjnymi z projektu wstępnego podziału nieruchomości (...), ze wskazaniem na części przypadające poszczególnym kupującym. Umowa przedwstępna zakładała, że powodowie nabędą całą nieruchomość, w częściach: małżonkowie O. 1/2 działki, małżonkowie S. 1/4 działki i A. G. 1/4 działki. Dla pozwanych skutek sprzedaży działki nr (...), niezależnie czy została, czy też nie została podzielona, jest taki sam, zatem podział działki nr (...) nie ma znaczenia dla ich interesów ekonomicznych lub prawnych bowiem zobowiązali się oni do sprzedaży całości swojej wspólnej nieruchomości. Zdaniem Sądu pierwszej instancji wskazanie przez powodów przedmiotu umowy przyrzeczonej nie stanowi zmiany przedmiotu umowy przedwstępnej, która określa istotne postanowienia umowy przyrzeczonej – świadczenia jakie dłużnik ma spełnić. Powołując się na poglądy wyrażone w orzecznictwie Sąd ten wskazał, iż oznaczenie przedmiotu umowy definitywnej nie musi zostać dokonane ściśle i strony mogą w umowie, w granicach wyznaczonych unormowaniem zawartym w art. 353 1 k.c., określić tylko sposób ustalenia w przyszłości przedmiotu umowy przyrzeczonej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2000 r., III CKN 508/98, LEX Polonica nr 402142 i z dnia 24 września 2003 r., III CKN 493/01 LEX Polonica nr 405183). Zdaniem Sądu pierwszej instancji umowa przedwstępna precyzowała w sposób dostateczny przedmiot sprzedaży - obszar działki, jej położenie, zaś przeprowadzenie podziału nieruchomości nie było obligatoryjne dla skuteczności żądania zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd Okręgowy podniósł, iż pozwana K. S. nie wskazała na czym polega jej pokrzywdzenie umową przedwstępną. Treść udzielonego przez nią pełnomocnictwa Z. M. do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości jest jasna. Z. M. była uprawniona do zawarcia w imieniu pozwanej K. S. umowy przedwstępnej z 12 grudnia 2006 r. Treść tej umowy, w tym jej przedmiot, została określona stosownie do istniejących w dniu zawarcia umowy okoliczności, m.in. poprzez powołanie się na wstępny plan podziału geodezyjnego działki nr (...), na podstawie którego strony mogły przyjąć założenie, że działka zostanie podzielona na działki o numerach (...). Strony umowy wiedziały, że powołany w umowie przedwstępnej plan podziału działki jest wstępny, określa stan przyszły i niepewny, więc jedynie pomocniczo traktowały określenie przedmiotu umowy przez odwołanie się do stanu przyszłego opisanego projektowanym planie podziału nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego tak należy tłumaczyć w tej sprawie oświadczenie woli stron umowy w świetle art. 65 § 1 k.c., a zasady współzycia społecznego – ze względu na okoliczności, w których zostało złożone to oświadczenie – nie wymagają innego rozumienia (tłumaczenia) woli stron. Pozwana K. S. nie może więc skutecznie powoływać się na dyspozycję art. 5 k.c. i bezpodstawnie uchyla się od obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej. Skoro strony w umowie przedwstępnej ustaliły essentialia negotii przyszłej umowy przeniesienia własności nieruchomości i umowa ta zawarta była w formie notarialnej, to mogą skutecznie dochodzić sądowego zawarcia umowy przyrzeczonej. Sąd podkreślił, że w sytuacji gdy spełnione są wszystkie wymagania dla zawarcia umowy przyrzeczonej, sąd ma obowiązek wydać orzeczenie zastępujące oświadczenie strony.

Dlatego też Sąd pierwszej instancji powództwo uwzględnił, o kosztach sądowych orzekając stosowanie do wyniku sporu na podstawie art. 98 k.p.c.

Powyższy wyrok Sądu Okręgowego w całości zaskarżyła apelacją pozwana K. S., zarzucając :

1. naruszenie prawa materialnego - art. 390 § 2 k.c. – przez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na nakazaniu pozwanej K. S. i pozostałym pozwany złożenia oświadczenia woli o treści istotnie odmiennej niż treść umowy przyrzeczonej wynikającej z umowy przedwstępnej z 12.12.2006. - tj. z pominięciem tego, iż przedmiotem umowy przedwstępnej było zobowiązanie do zawarcia umowy sprzedaży rzeczy przyszłych - odrębnych nieruchomości, stanowiących odrębne działki ewidencyjne - a nie umowy sprzedaży udziałów we współwłasności nieruchomości;

2. naruszenie prawa materialnego - art. 21.1 oraz art. 64 Konstytucji RP - przez ich niezastosowanie, poprzez naruszenie prawa własności udziałów przysługujących pozwanej ad 1), polegające na dysponowaniu przez pozostałych współwłaścicieli udziałami pozwanej ad 1), a tym samym różnicowanie ochrony prawnej własności ze względu na to, czy przedmiotem własności jest cała, niepodzielna własność, czy jedynie udział we współwłasności;

3. naruszenie prawa materialnego – art. 5 k.c. – przez niewłaściwe jego zastosowanie, polegające na ograniczeniu jego znaczenia w sprawie do wpływu okoliczności złożenia oświadczenia woli przez Z. M. przy zawieraniu umowy przedwstępnej z 12.12.2006 r. i możliwości naruszenia zasad współżycia społecznego przy jej zawieraniu na treść tej umowy, przy całkowitym pominięciu podnoszonej przez pozwaną ad 1) kwestii wpływu okoliczności nadużycia pełnomocnictwa przez Z. M. na możliwość domagania się w przedmiotowym powództwie zawarcia umowy przyrzeczonej przez powodów, a także przez pozwanych będących następcami prawnymi Z. M., wobec podnoszonego przez pozwaną ad 1) faktu, iż umowę tę Z. M. zawarła we własnym interesie, będąc również jej stroną, popełniając jednocześnie czyn zabroniony;

4. naruszenie prawa materialnego – art. 65 § 2 k.c. – przez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na bezzasadnym przyjęciu, iż zobowiązanie powodów do wskazania przedmiotu umowy najpóźniej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej nie ma znaczenia dla ustalenia przedmiotu umowy przyrzeczonej;

5. naruszenie prawa materialnego – art. 65 § 2 k.c. – przez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na niezbadaniu i nieuwzględnieniu zgodnego zamiaru stron umowy przedwstępnej z 12.12.2006 r. w zakresie objęcia tym zamiarem zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości jako czynności prawnej niezbędnej dla zawarcia umowy przyrzeczonej;

6. naruszenie przepisów postępowania mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. nierozpoznanie istoty sprawy, polegające na niezbadaniu i nieuwzględnieniu zgodnego zamiaru stron umowy przedwstępnej z 12.12.2006 r. w zakresie objęcia tym zamiarem zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości jako czynności prawnej niezbędnej dla zawarcia umowy przyrzeczonej, mimo iż pozwana ad 1) zarzuciła, iż powództwo o treści rozpoznawanej przez Sąd pomija zgodny zamiar stron w powyższym zakresie, oraz polegające na niezbadaniu i nieuwzględnieniu kwestii wpływu okoliczności nadużycia pełnomocnictwa przez Z. M. na możliwość domagania się w przedmiotowym powództwie zawarcia umowy przyrzeczonej przez powodów, a także przez pozwanych będących następcami prawnymi Z. M., wobec podnoszonego przez pozwaną ad 1) faktu, iż umowę tę Z. M. zawarła we własnym interesie, będąc również jej stroną, popełniając jednocześnie czyn zabroniony;

7. naruszenie przepisów postępowania mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 5 k.c. - polegające na całkowitym pominięciu w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, w jaki sposób Sąd pierwszej instancji ocenił wpływ okoliczności złożenia oświadczenia woli przez Z. M. przy zawieraniu umowy przedwstępnej na możliwość naruszenia zasad współżycia społecznego;

8. naruszenie przepisów postępowania mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 5 k.c., poprzez oddalenie złożonych przez pozwaną ad 1) wniosków dowodowych na okoliczności związane z istnieniem przesłanek zastosowania art. 5 k.c., to jest wiedzy Z. M. jako pełnomocnika o braku woli mocodawczyni

pozwanej ad 1) zawarcia umowy na przedmiotowych warunkach oraz korzystania przez Z. M. podstępnie (to jest z zatajeniem tego przed mocodawczynią pozwaną ad 1)) z pełnomocnictwa w celu uzyskania decyzji administracyjnej o podziale przedmiotowej nieruchomości, niezbędnej do zawarcia umowy przyrzeczonej - przy jednoczesnym błędnym zawężającym uznaniu tych wniosków dowodowych za zmierzające do wykazania faktu odwołania pełnomocnictwa, a nie postępowania pełnomocnika z nadużyciem udzielonego mu pełnomocnictwa;

9. naruszenie przepisów postępowania mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. art. 224 § 2 k.p.c., poprzez przeprowadzenie dowodu z akt sprawy sygn. akt XXV C 498/07 Sądu Okręgowego w Warszawie po zamknięciu rozprawy, wobec niewskazania okoliczności dowodowej co do tego dowodu i braku możliwości zajęcia przez pozwaną ad 1) stanowiska w kwestii tego dowodu;

10. naruszenie przepisów postępowania mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. art. 224 § 2 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c., poprzez przeprowadzenie dowodu z akt sprawy sygn. akt XXV C 498/07 Sądu Okręgowego w Warszawie po zamknięciu rozprawy, wobec niewskazania okoliczności dowodowej co do tego dowodu

11. naruszenie przepisów postępowania mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. art. 98 § 3 k.p.c. i art. 2.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w zw. z art. 328 § 2 k.p.c., poprzez brak w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazania podstawy prawnej dla ustalenia wysokości zasądzonego od pozwanej zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, oraz faktyczne ustalenie wysokości tych kosztów bez podstawy prawnej, wobec braku wniosku powodów o ustalenie tych kosztów w zasądzonej wysokości, przewyższającej stawkę minimalną;

12. naruszenie przepisów postępowania mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 2.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, poprzez zasądzenie zwrotu kosztów adwokackich w wysokości przekraczającej wynagrodzenie jednego adwokata według stawki minimalnej, wobec niewskazania jakiegokolwiek przesłanki podwyższenia wynagrodzenia powyżej stawki minimalnej;

13. oparcie rozstrzygnięcia na błędnie ustalonym stanie faktycznym, poprzez pominięcie w stanie faktycznym sprawy istotnej w sprawie okoliczności, podnoszonej przez pozwaną ad 1), iż odwołanie przez nią w dniu 14.12.2006. pełnomocnictwa udzielonego Z. M. nastąpiło pod wpływem dowiedzenia się przez pozwaną ad 1), iż Z. M. zawarła umowę na warunkach, na które pozwana ad 1) się nie godziła, przy pełnej świadomości Z. M. co do tej okoliczności, wynikającej z przemilczenia przez nią wobec pozwanej ad 1) faktu zawarcia przedmiotowej umowy, a następnie ubiegania się, po odwołaniu tego pełnomocnictwa, o decyzję administracyjną o podziale przedmiotowej nieruchomości, niezbędną do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Wskazując na powyższe zarzuty apelująca wносиła o zmianę w całości zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej ad 1) kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, w wysokości wnioskowanej przez pozwaną ad 1) w pierwszej instancji, to jest sześciokrotności stawki minimalnej, oraz w wysokości trzykrotności stawki minimalnej za postępowanie w drugiej instancji, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy w całości Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozstrzygnięcia.

Powodowie M. O., J. O., P. S., S. S. (1) i A. G. wnosili o oddalenie apelacji w całości, obciążenie pozwanej K. S. kosztami postępowania apelacyjnego, w tym kosztami wpisu od apelacji, od którego ponoszenia została zwolniona.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie. Pomimo bowiem trafnych ustaleń faktycznych, ocena prawna żądania pozwu została dokonana nieprawidłowo.

W sprawie niniejszej powodowie na podstawie art. 390 § 2 k.c. żądali nakazania pozwanym złożenia oświadczenia woli stanowiącego treść postanowień umowy przyrzeczonej, która miała zostać zawarta w wykonaniu umowy przedwstępnej. Sąd pierwszej instancji w całości uwzględnił żądanie powodów uznając, iż w treści umowy przedwstępnej łączącej strony zostały zawarte istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, zaś wobec zachowania formy aktu notarialnego umowy przedwstępnej dopuszczalne było wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli dotychczasowych współwłaścicieli nieruchomości, skoro jeden z nich – pozwana K. S. – uchylał się od zawarcia umowy przyrzeczonej. W ocenie Sądu Apelacyjnego stanowisko to nie jest trafne.

Zgodnie z przepisem art. 389 § 1 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Wymóg ten sprowadza się do określenia przez strony w umowie tych elementów, które wyznaczają minimalny zakres treści zamierzonej w przyszłości czynności prawnej (essentialia negotii), nazywany także koniecznymi składnikami umowy (por. bliżej Z. Radwański, Teoria umów, Warszawa 1977, s. 71-73 i 252-254 oraz tenże (w:) System prawa prywatnego, t. 2, s. 263 i 265). Strony mogą również zawrzeć, oprócz postanowień istotnych z punktu widzenia ustawy – także dalsze postanowienia, jeśli będą miały taką wolę. Mogą włączyć nadto postanowienia istotne podmiotowo (accidentalia negotii) (por. Błahuta F. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, t. II, pod red. Z. Resicha, Warszawa 1972). W piśmiennictwie wskazuje się, iż przez istotne postanowienia umowy przyrzeczonej rozumie się nie tylko elementy przedmiotowo istotne, ale również pewną część elementów podmiotowo istotnych, wydzielonych na podstawie specjalnego kryterium istotności. W konsekwencji uważa się, iż umowa przedwstępna winna zawierać te wszystkie elementy umowy przyrzeczonej, które mają takie znaczenie dla stron, że bez porozumienia się co do nich umowa przedwstępna nie zostałaby zawarta (por. E. Drozd, Umowa przedwstępna a umowa przyrzeczona, NP 1973 nr 11, M. Krajewski (w:) System Prawa Prywatnego. Prawo zobowiązań – część ogólna, t. 5, pod red. E. Łętowskiej, Warszawa 2006, s. 743 i cyt. tam autorzy).

Według odmiennego poglądu wystarczającym jest, by strony w umowie przedwstępnej określiły tylko sposób ustalenia w przyszłości istotnych postanowień umowy przyrzeczonej, pod warunkiem wszakże, że będzie on miał obiektywny charakter, dający się stosować bez udziału stron oraz bez względu na ich wolę (P. Machnikowski (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2008, Kodeks..., s. 637). Zatem strony - zawierając umowę przyrzoną - zachowują pełną swobodę w określeniu jej treści, która może istotnie odbiegać od uzgodnień zawartych w umowie przedwstępnej.

Konieczność określenia elementów przedmiotowo istotnych umowy przyrzeczonej ma umożliwić sądowi, w przypadku sporu, ustalenie treści umowy definitywnej – poprzez jej uzupełnienie przepisami dyspozytywnymi, zwyczajami, okolicznościami konkretnego przypadku, zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 65 k.c. (por. Z. Radwański, Zobowiązania – część ogólna, Warszawa 1997, s. 127; Żuławska C. (w:) Komentarz do Kodeksu cywilnego, ks. III, t. I, pod red. G. Bieńka, Warszawa 2001, s. 156; P. Machnikowski (w:) Kodeks..., s. 637). W wyniku tych zabiegów sądu orzeczenie zastępujące umowę przyrzoną może nie pokrywać się ściśle z treścią poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej (por. wyrok SN z dnia 21 stycznia 2009 r., III CSK 268/08, LEX nr 488961; wyrok SN z dnia 9 stycznia 2008 r., II CSK 414/07, LEX nr 445161). Sąd nie może jednak bez zgody stron nadać umowie innej treści niż ustalona w umowie przedwstępnej. W sprawie o zawarcie umowy przyrzeczonej orzeczenie sądu stwierdza tylko zawarcie umowy i zastępuje tę umowę (por. wyrok SA w Lublinie z dnia 19 lutego 1998 r., I ACa 42/98, OSA 2000, z. 2, poz. 5).

Wskazany wyżej przepis art. 389 § 1 k.c. nie określa skutków prawnych niezawarcia w umowie przedwstępnej istotnych postanowień umowy przyrzeczonej. Twierdzi się, iż w sytuacji gdy istotne postanowienia umowy przyrzeczonej będą do tego stopnia niekompletne lub niejasne, że nie dadzą się uzupełnić dyspozycyjnymi przepisami ustawy lub zwyczajami – wówczas zobowiązanie nie powstanie z powodu niemożności określenia przedmiotu świadczenia, co w konsekwencji spowoduje ten sam efekt, co przy nieważności umowy (zob. A. Ohanowicz, Zobowiązania..., s. 140) czy też umowa przedwstępna nie spowoduje skutków prawnych (zob. C. Żuławska (w:) Komentarz..., s. 156). Bardziej jednak rozpowszechniony jest pogląd, że brak któregośkolwiek elementu przedmiotowo istotnego umowy

przyrzeczonej powoduje jej nieważność (por. F. Błahuta (w:) Kodeks..., s. 929; M. Wrzolek-Romańczuk, Umowa przedwstępna, Warszawa 1998, s. 35). Stanowisko prezentowane jest także w orzecznictwie (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 czerwca 2008 r., I ACa 204/08, LEX nr 465083; także wyrok SA w Katowicach z dnia 14 stycznia 2000 r., I ACa 914/99, OSA 2001, z. 2, poz. 8, Pr. Gosp. 2001, nr 5, s. 61; wyrok SN z dnia 30 sierpnia 1972 r., III CRN 156/72, niepubl.).

Od zawarcia ważnej umowy przedwstępnej zależy zatem powstanie obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, zaś ważność umowy przedwstępnej uzależniona jest od określenia istotnych postanowień umowy przyrzeczonej. Tym samym należy przyjąć, iż aby można było skutecznie domagać się przed sądem wydania wyroku zastępującego oświadczenie woli pozwanych strony umowy przedwstępnej – poza zachowaniem formy wymaganej dla umowy przyrzeczonej – muszą właściwie określić istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, jej przedmiot. Bez ich określenia nie jest bowiem możliwe wskazanie świadczenia, które zobowiązuje się spełnić dłużnik, a tym samym nie można nałożyć na niego takiego obowiązku, a następnie dochodzić jego wykonania na drodze sądowej.

Przy umowie przedwstępnej kupna-sprzedaży nieruchomości najważniejszym elementem przedmiotowo istotnym jest dokładne, niebudzące wątpliwości stron, określenie przedmiotu umowy. Tylko bowiem takie jednoznaczne określenie przedmiotu umowy (oprócz dochowania formy aktu notarialnego), pozwala na dochodzenie przez uprawnionego jej zawarcia. Przedmiot umowy winien zostać zindywidualizowany poprzez podanie położenia nieruchomości, jej powierzchni, numeru działki i numeru księgi wieczystej lub przynajmniej niektórych z wymienionych danych, pozwalających na jej indywidualizację (wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 czerwca 2008 r., I ACa 204/08, LEX nr 465083). Jednakże w wyroku z 12 stycznia 2000 r. (III CKN 508/98, LEX nr 52730) Sąd Najwyższy uznał, że przedmiotem umowy może być jeszcze niewyodrębniona geodezyjnie działka, której obszar został określony w umowie przedwstępnej "w przybliżeniu i orientacyjnie, gdyż ostateczny jej obszar w sposób precyzyjny mógł być wskazany dopiero po dokonaniu geodezyjnego podziału".

W sprawie niniejszej mamy do czynienia z taką sytuacją, iż w umowie przedwstępnej dotychczasowi współwłaściciele nieruchomości zobowiązali się przenieść na rzecz nabywców wszystkie swoje udziały we własności dwóch działek, które miały być geodezyjnie wydzielone w postępowaniu administracyjnym o podział. Podział nieruchomości na działki miał być ujawniony w księdze wieczystej (§ 2 ust. 3 umowy przedwstępnej – k. 18). Należy zatem uznać, iż w umowie przedwstępnej zostały zawarte elementy przedmiotowo i podmiotowo istotne przyszłej umowy definitywnej, zatem spełniona również została przesłanka ważności umowy przedwstępnej. Powodowie zobowiązali się jednak do wskazania przedmiotu umowy najpóźniej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży.

W pozwie powodowie domagali się natomiast (pomimo zmiany żądania powództwa w toku procesu ostatecznie powodowie pozostali przy pierwotnym żądaniu) nakazania pozwanym złożenia oświadczenia woli o treści takiej, iż pozwani z należących do nich udziałów we współwłasności całej opisanej nieruchomości sprzedają 1/2 (połowę) na rzecz małżonków O., 1/4 (jedną czwartą) na rzecz małżonków S. oraz 1/4 (jedną czwartą) na rzecz A. G. udziałów we współwłasności całej nieruchomości za cenę ustaloną w umowie przedwstępnej. Tak sformułowane żądanie pozwu Sąd pierwszej instancji uwzględnił. Określony w powyższy sposób przedmiot umowy przyrzeczonej, zawarcie której ma zastąpić sądowy wyrok, nie jest tożsamy z przedmiotem umowy wynikającym z treści umowy przedwstępnej. Nawet jeśli uznać za dopuszczalne, iż korzystając z uprawnienia zawartego w § 2 ust. 2 umowy przedwstępnej strona powodowa określiła przedmiot umowy przyrzeczonej dopiero w pozwie, to należy zauważyć, iż takie sformułowanie oświadczenia woli pozwanych nie mogło ani zostać uwzględnione z uwagi na jego sprzeczność z podstawowymi zasadami prawa, ani też zostać zmienione przez Sąd orzekający z urzędu. Jak bowiem wyżej wskazano Sąd nie może zmieniać istotnych postanowień umowy bez zgody stron, zaś takiej zgody nie było.

Sprzeczność oświadczenia pozwanych z prawem należy rozważać w kilku aspektach.

Po pierwsze – w przypadku przeniesienia własności dochodzi do pochodnego, translatywnego nabycia prawa przez nabywcę przy utracie tego prawa przez poprzedniego właściciela. W wyniku sukcesji singularnej na nabywcę przechodzi prawo własności w takim kształcie, w jakim przysługiwało ono poprzedniemu właścicielowi. Oznacza to, że

zgodnie z zasadą *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* właściciel nie może przenieść na nabywcę więcej praw, aniżeli sam posiadał. W przypadku gdy prawo własności przysługuje w częściach ułamkowych kilku osobom – własność rzeczy przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom, wobec czego żaden z nich nie ma fizycznie wydzielonej części rzeczy na swoją wyłączną własność. Każdy z współwłaścicieli ma natomiast "idealną" część nie podzielonej rzeczy, tj. rachunkowy ułamek tej rzeczy, istniejący jedynie w ludzkiej wyobraźni, nazywany udziałem. "Udział" jest prawem, które należy wyłącznie do współwłaściciela. Przepis art. 198 k.c. przewiduje zaś, iż każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli, tj. może zawierać także umowy dotyczące udziału, o ile nie wywierają one wpływu na całość sytuacji wspólnej rzeczy lub udziałów pozostałych współwłaścicieli. Nie pozostaje on w żadnej zależności w tym względzie od innych współwłaścicieli. W razie rozporządzenia tym udziałem nie ulega wzruszeniu wpis do księgi wieczystej pozostałych współwłaścicieli (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17.02.1999 r., II CKN 185/98, LEX nr 1214414). Z powyższego wynika też, iż żaden współwłaściciel nie jest uprawniony do rozporządzania udziałami innych współwłaścicieli. Tymczasem treść oświadczenia woli pozwanych – dotychczasowych współwłaścicieli nieruchomości – została sformułowana w taki sposób, iż wszyscy współwłaściciele rozporządzają wszystkimi udziałami we współwłasności, niezależnie od tego komu te udziały i w jakiej części przysługują. Rozporządzenie udziałami innych współwłaścicieli w umowie o podwójnym skutku (zobowiązującym i rozporządzającym) nie może być uznane za skuteczne (por. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo rzeczowe, 2009, s. 93). Tym bardziej więc złożenie takiego oświadczenia pozwanych nie może zostać nakazane w wyroku sądowym. [Zauważyć w tym miejscu należy, iż sformułowanie, że wszyscy pozwani z należących do nich udziałów we współwłasności nieruchomości sprzedają na rzecz powodów określone części ułamkowe całej nieruchomości (udziały), stanowi próbę dostosowania istotnych postanowień umowy przyrzeczonej zawartych w umowie przedwstępnej do zmienionego stanu faktycznego, w którym do podziału geodezyjnego nieruchomości na dwie działki ewidencyjne nie doszło. W umowie przedwstępnej przewidywano bowiem sprzedaż na rzecz powodów dwóch fizycznie i administracyjnie wydzielonych działek (fizycznych części rzeczy) jako przyszłych oddzielnych przedmiotów własności. Taka sytuacja mogła hipotetycznie mieć miejsce w razie zgodnego współdziałania wszystkich pozwanych. Jeżeli bowiem zbywca jest wyłącznym właścicielem rzeczy, to od woli stron zależy, czy przedmiot zbycia jest fizyczna część rzeczy (np. jedna z kilku działek tworzących nieruchomość) czy też udział w postaci ułamkowej części rzeczy z równoczesnym podziałem całej rzeczy do korzystania (*quo ad usum*), na podstawie którego nabywca obejmie we władanie określoną działkę. W pierwszym przypadku w wyniku odłączenia części nieruchomości macierzystej powstaje nowa nieruchomość, w drugim – przedmiot własności pozostaje ten sam, ale przybywa nowy podmiot własności. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nawet jednak przy zgodnym współdziałaniu dotychczasowych współwłaścicieli ich oświadczenie powinno określać w jakich częściach przenoszą swoje udziały w nowopowstałych działkach na konkretnych powodów.]

Po drugie – z istoty translatywnego przeniesienia prawa wynika konieczność określenia czyje udziały dotychczasowych właścicieli i w jakich częściach zostają przeniesione na konkretnych nabywców. W księdze wieczystej nabywcy muszą bowiem zostać ujawnieni jako następcy prawni pod tytułem szczególnym dotychczasowych właścicieli (współwłaścicieli). Z treści wyroku nie wynika natomiast czyje konkretnie udziały mają zostać przejęte przez poszczególnych powodów i w jakich częściach, czego konsekwencją będzie odmowa wpisu powodów jako nabywców w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. Do takiej sytuacji zaś nie można wyrokiem sądowym doprowadzić.

Po trzecie – umowa definitywna (wyrok zastępujący oświadczenia zbywców) powinna precyzować obowiązki stron poprzez ściśle określenie świadczeń, do jakich każda ze stron jest zobowiązana. Służy to oznaczeniu wierzyciela i dłużnika co do każdego ze świadczeń. Świadczeniem każdego z pozwanych powinno być przeniesienie jego udziału w nieruchomości na konkretnego nabywcę, zaś świadczeniem każdego z nabywców powinna być zapłata ceny w określonej wysokości na rzecz konkretnego zbywcy. O ile z treści wyroku wynika kto ma zapłacić cenę nabycia i w jakiej wysokości, to brak jest wskazania kto jest wierzycielem tego świadczenia i w jakiej części.

Wszystkie powyższe nieprawidłowości w sformułowaniu treści oświadczenia pozwanych nie mogły zostać usunięte przez którykolwiek Sąd orzekający, bowiem prowadziłyby to do zbyt daleko idącej zmiany istotnych postanowień

umowy przyrzeczonej, niemożliwej bez zgody wszystkich zainteresowanych. Słusznie zatem podnosiła pozwana K. S., iż uwzględniając powództwo Sąd pierwszej instancji dopuścił się naruszenia prawa materialnego - art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 198 k.c. i art. 65 § 2 k.c. Z tej więc tylko przyczyny jej apelacja podlegała uwzględnieniu, co prowadziło do zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa.

Zarzuty naruszenia art. 5 k.c., art. 21.1 oraz art. 64 Konstytucji RP, a także zarzuty naruszenia prawa procesowego są natomiast – zdaniem Sądu Apelacyjnego – bezzasadne i dotyczą głównie okoliczności, które mogły być brane pod uwagę w sprawie o stwierdzenie nieważności umowy przedwstępnej, nie zaś w sprawie niniejszej. Szczegółowe odnoszenie się do tych zarzutów jest jednak bezprzedmiotowe wobec uwzględnienia apelacji z uwagi na naruszenie prawa materialnego.

Konsekwencją zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa była również zmiana rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Powodowie w ostatecznym wyniku przegrali sprawę, zatem na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zobowiązani są zwrócić pozwanej koszty procesu za obie instancje oraz uiścić te koszty, od których pozwana była zwolniona. W pierwszej instancji pozwana poniosła koszt zastępstwa procesowego w wysokości 7.200 zł, zatem stosownie do procentowego zaangażowania w spór małżonkowie O. zostali zobowiązani do zwrotu połowy tej kwoty, tj. 3.600 zł, zaś małżonkowie S. i A. G. po 1/ 4 tej kwoty czyli po 1800 zł. Natomiast koszty procesu za drugą instancję wyniosły dla pozwanej łącznie 6.400 zł (1.000 zł częściowa opłata od apelacji, 5.400 zł koszt zastępstwa procesowego) zatem powodowie zostali nimi obciążeni zgodnie ze wskazanymi wyżej proporcjami. W takich samych ułamkach zostali oni obciążeni częścią opłaty od apelacji 23.427 zł , od uiszczenia której pozwana K. S. była zwolniona – na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. Zdaniem Sądu drugiej instancji ani charakter sprawy, ani też nakład pracy pełnomocnika procesowego pozwanej nie uzasadniał zasądzenia na rzecz pozwanej wielokrotności stawki minimalnej tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku.