

Sygn. akt VI ACa 1904/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Beata Waś

Sędziowie: SA Małgorzata Manowska

SO (del) Grażyna Kramarska (spr.)

Protokolant: Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa K. G. i A. G.

przeciwko (...) S. A. z siedzibą w W.

o zobowiązanie, ewentualnie o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 14 marca 2013r.

sygn. akt IV C 276/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) S. A. z siedzibą w W. na rzecz K. G. kwotę 17.417 zł (siedemnaście tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego oraz na rzecz A. G. kwotę 7.200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

3. nakazuje pobranie od (...) S. A. z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Apelacyjnego w W. kwotę 17.512 zł (siedemnaście tysięcy pięćset dwanaście złotych) tytułem nieuiszczonej części opłaty od kasacji.

Sygn. akt VI ACa 1904/15

UZASADNIENIE

Powodowie H. G. i K. G. wnieśli o zobowiązanie pozwanej (...) S.A. (jako następcy prawnego przedsiębiorstwa państwowego (...)) do złożenia oświadczenia woli o określonej treści, celem przeniesienia na powodów odrębnej własności lokalu użytkowego, oznaczonego najpierw tymczasowym numerem (...), a następnie numerem (...), o łącznej powierzchni 46 m⁽²⁾, usytuowanego na parterze budynku przy ul. (...) w W., wraz ze związanym z nim udziałem w wysokości 0,00276 w prawie odrębnej własności części wspólnych budynku, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działką ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), o łącznej powierzchni 12 133 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla

Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...). W uzasadnieniu pozwu wskazali, że podstawą ich żądania jest zawarta między stronami w dniu 9 kwietnia 1998 roku zobowiązująca umowa ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności nieruchomości lokalowej, zgodnie z którą zawarcie umowy ustanawiającej i przenoszącej odrębną własność tej nieruchomości miało nastąpić niezwłocznie po założeniu księgi wieczystej dla nieruchomości budynkowej, w której znajduje się przedmiotowy lokal. Pomimo założenia takiej księgi w dniu 15 września 2004 roku pozwana nie dokonała przeniesienia własności przedmiotowego lokalu na powodów.

W odpowiedzi na pozew pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości, kwestionując ważność umowy z dnia 9 kwietnia 1998 roku, jako zawartej z obejściem przepisów ustawy z dnia 25 września 1981 roku o przedsiębiorstwach państwowych. Ponadto w ocenie pozwanej umowa, z której powodowie wywodzą swoje roszczenia, jest także bezwzględnie nieważna w świetle przepisu art. 58 § 1 k.c. w związku z przepisami art. 7-11 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz w związku z przepisem art. 235 k.c. Pozwana podniosła także zarzut przedawnienia roszczenia.

Wyrokiem z dnia 21 grudnia 2009 roku Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo.

Na skutek apelacji powodów Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 16 grudnia 2010 roku uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, zobowiązując ten Sąd do dokonania wykładni składanych przez strony oświadczeń woli w kontekście całości materiału dowodowego w postaci umów, zaświadczeń, korespondencji i przy uwzględnieniu, że umowa z dnia 9 kwietnia 1998 r. dotyczyła rzeczy przyszłej i złożonej oraz że dla rozstrzygnięcia sprawy konieczne jest dokonanie wykładni tej umowy w świetle zasad wynikających z art. 56 i 65 k.c.

Pismem z dnia 19 kwietnia 2011 roku (sprecyzowanie - pismo z dnia 29 września 2011r.) powodowie zgłosili roszczenie ewentualne na wypadek nieuwzględnienia roszczenia o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, wnosząc o zasądzenie od pozwanej solidarnie na ich rzecz kwoty 410.224 zł wraz z odsetkami ustawowymi, tytułem odszkodowania za zawinione z powodu wyłącznej winy pozwanej niedojsię do skutku umowy ustanowienia i sprzedaży odrębnej nieruchomości lokalowej nr (...), utraty przez powodów prawa własności tej nieruchomości oraz korzyści.

Pismem złożonym na rozprawie dnia 8 grudnia 2011 roku pozwana podniosła zarzut potrącenia wierzytelności w kwocie 301.012,67 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez powodów z lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...) w W. za lata 2001- 2011.

Wyrokiem z dnia 14 marca 2013r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli dotyczącego prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu użytkowego oznaczonego nr (...) o powierzchni 45,05 m², z przynależnym udziałem 0,00276 w prawie użytkowania wieczystego gruntu i w częściach wspólnych nieruchomości, opisanych w pozwie.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana spółka, będąca następcą prawnym przedsiębiorstwa państwowego (...) w W., jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) i właścicielem znajdującego się na tej nieruchomości budynku. W dniu 4 kwietnia 1990 r. pozwana zawarła z powódką umowę dotyczącą wspólnej realizacji i przekazania własności lokalu użytkowego oznaczonego tymczasowo nr (...), usytuowanego na parterze powyższego budynku. Powódka - podobnie jak inni współinwestorzy - zobowiązała się pokryć w ratach część kosztów budowy budynku, odpowiadającą kosztom wybudowania lokalu. Z chwilą uiszczenia przez nią ostatniej raty miało nastąpić zawarcie umowy sprzedaży w formie notarialnej, z tym że ostateczna cena miała być ustalona po rozliczeniu całej budowy. Powodowie pokryli koszty budowy lokalu użytkowego o powierzchni około 46 m⁽²⁾. W 1992 roku lokale zostały przekazane współinwestorom do użytkowania. Przeniesienie własności lokalu użytkowego oznaczonego tymczasowo nr (...), a ostatecznie nr (...), miało nastąpić po wydaniu przez Wojewodę (...) decyzji potwierdzającej nabycie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) przez przedsiębiorstwo państwowe (...). Miała być wówczas założona księga wieczysta dla tej nieruchomości oraz ustanowiona odrębna własność lokalu nr

(...), którego właścicielką miała zostać powódka. W dniu 9 kwietnia 1998 r. powodowie zawarli z przedsiębiorstwem państwowym (...) w W. umowę zobowiązującą, w której przedsiębiorstwo zobowiązało się do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego o powierzchni około 46 m⁽²⁾ oznaczonego tymczasowo nr (...), usytuowanego na parterze budynku przy ul. (...) w W. oraz do przeniesienia własności tego lokalu na powodów. Strony postanowiły, że umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności zostanie zawarta niezwłocznie po założeniu księgi wieczystej oraz że w umowie tej zostanie określony udział właściciela lokalu we współwłasności budynku i we współużytkowaniu wieczystym gruntu na zasadach określonych w art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W dniu 29 maja 2001 r. dla nieruchomości przy ul. (...) została założona księga wieczysta, a w dniu 25 września 2004 r. wpisano w niej odrębną od gruntu własność budynku. Powódka wezwała pozwaną do wykonania zobowiązania wynikającego z umowy zawartej w dniu 9 kwietnia 1998 r. w terminie do dnia 30 lipca 2006 r. W odpowiedzi pozwana przedstawiła propozycję sprzedaży lokalu w drodze publicznego przetargu poprzedzonego zgodą zarządu spółki. Dla lokalu użytkowego nr (...) nie urządzono dotąd księgi wieczystej, w związku z czym lokal wchodzi w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). Jego wartość wyraża się kwotą 410.224 zł, w tym wartość udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu - kwotą 52.340 zł. Lokal jest lokalem samodzielnym w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (u.w.l.).

Sąd Okręgowy stwierdził, że podstawę dochodzonego roszczenia stanowi umowa z dnia 9 kwietnia 1998 r. oraz przepisy art. 64 i 156 k.c. W umowie tej strony nie zawarły wprawdzie wszystkich elementów wskazanych w art. 8 u.w.l., niemniej wystarczające było samo określenie sposobu ustalenia w przyszłości elementów przedmiotowo istotnych. W chwili sporządzania umowy zobowiązującej nie było zresztą możliwe określenie wielkości udziału w prawie użytkowania wieczystego ani w nieruchomości wspólnej, ponieważ lokal nie był jeszcze wyodrębniony. Za pozbawiony racji Sąd Okręgowy uznał podniesiony przez pozwaną zarzut nieważności umowy zobowiązującej spowodowany niezachowaniem trybu przetargu publicznego. Stwierdził, że - zgodnie z art. 46 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (Dz.U. Nr 24, poz. 122 ze zm.) w związku z art. 18 ustawy z dnia 27 kwietnia 1989 r. o przedsiębiorstwie państwowym (...) (Dz.U. Nr 26, poz. 138 ze zm.) - obowiązek przeprowadzenia przetargu publicznego dotyczył wyłącznie mienia zaliczonego, zgodnie z odrębnymi przepisami, do rzeczowego majątku trwałego, natomiast w chwili zawarcia umowy prawo użytkowania wieczystego nie było jeszcze składnikiem majątku pozwanej, a co za tym idzie, nie podlegało przepisom o zbywaniu składników majątku w trybie przetargowym. Ustawa z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...) (Dz.U. Nr 84, poz. 948 ze zm.) weszła natomiast w życie po zawarciu umowy zobowiązującej, wobec czego jej przepisy nie mogą wpływać na ważność tej umowy. Zdaniem Sądu Okręgowego, dochodzone roszczenie - wbrew odmiennemu pogładowi pozwanej - nie uległo przedawnieniu, gdyż stało się wymagalne w dniu założenia księgi wieczystej, czyli w dniu 29 maja 2001 r., a pozew został wniesiony w 2006 r., przy czym zastosowanie winien znaleźć dziesięcioletni (a nie trzyletni) termin przedawnienia wynikający z art. 118 k.c., bowiem najem lokalu użytkowego nie oznacza prowadzenia działalności gospodarczej przez wynajmującego. Sąd Okręgowy ocenił też, że nie może być uwzględniony zgłoszony przez pozwaną zarzut potrącenia wierzytelności w kwocie 301.012,67 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...), pozwana nie wykazała bowiem istnienia wierzytelności nadającej się do potrącenia z wierzytelnością powodów.

W apelacji od tego wyroku pozwana zaskarżyła wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie w całości powództwa lub też o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Pozwana sformułowała zarzuty naruszenia prawa procesowego 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 dowodów z zeznań świadków zawnioskowanych przez pozwaną w piśmie z dnia 20.04.2011 r., a także naruszenia prawa materialnego tj.:

- art. 118 k.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i uznanie, iż nie doszło do przedawnienia roszczeń powodów, wraz z naruszeniem art. 233 k.p.c. poprzez nierozważenie całokształtu materiału dowodowego przy ocenie podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia, skutkujące poczynieniem błędnych i dowolnych ustaleń faktycznych co do charakteru roszczenia powodów;

- 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 w zw. z art. 58 § 1 k.c. i art. 73 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwą wykładnię i przyjęcie przez Sąd I Instancji, że 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 do naruszenia także art. 64 k.c. poprzez niezasadne zastosowanie tego przepisu w następstwie błędnego uznania, iż po stronie powoda istnieje ważne roszczenie o ustanowienie przez pozwaną własności lokalu użytkowego i przeniesienie przez pozwaną prawa własności tego lokalu na rzecz powodów.

Na skutek tej apelacji Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 27 marca 2014 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że oddalił powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, natomiast w pozostałej części wyrok ten uchylił i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania w zakresie powództwa ewentualnego o zapłatę.

Sąd Apelacyjny zaaprobował ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, jednak wyprowadził z nich odmienne wnioski. Uznał, że umowa zobowiązująca do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia go na nabywcę, w której nie określono wielkości udziału przypadającego właścicielowi lokalu w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach wspólnych budynku, jest nieważna, bowiem umowa zobowiązująca powinna określać całość zobowiązania stanowiącego przyczynę czynności rozporządzającej. W umowie z dnia 9 kwietnia 1998 r. strony nie wskazały zaś udziału przypadającego właścicielowi lokalu w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach wspólnych budynku ani danych, na podstawie których można by w sposób jednoznaczny z punktu widzenia pewności obrotu ustalić te wielkości, takich jak powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali. Sąd Okręgowy wskazał także na to, że w umowie zobowiązującej określono, iż powierzchnia lokalu wynosi około 46 m², podczas gdy z opinii biegłego wynikało, że wynosi ona 45,05 m². Sąd Apelacyjny ostatecznie stanął na stanowisku, że umowa zobowiązująca z dnia 8 kwietnia 1998 r. jest nieważna i jako taka nie może być źródłem roszczenia o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli żądanej treści. Zmieniając zaskarżony wyrok w odniesieniu do powództwa głównego i oddalając powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, Sąd ten przekazał sprawę do ponownego rozpoznania w zakresie powództwa ewentualnego.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego powódka K. G., wskazując na obie podstawy przewidziane w art. 398³ § 1 k.p.c., wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie apelacji pozwanej, ewentualnie przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Zarzuciła naruszenie przepisów: art. 60 i 65 § 2 k.c. przez nieuwzględnienie przy wykładni umowy zobowiązującej z dnia 9 kwietnia 1998 r. postanowienia jej § 5 oraz zgodnego zamiaru i rzeczywistej woli stron, art. 56 w związku z art. 65 § 2 k.c. i art. 3 u.w.l. przez pominięcie § 5 umowy, w którym strony odwołały się do ustawowego mechanizmu wyliczenia udziału we współużytkowaniu wieczystym oraz we współwłasności budynku oraz art. 3 u.w.l. w związku z art. 56 k.c. przez nieuwzględnienie, że przepisy te odnosiły się do umowy zobowiązującej. Ponadto skarżąca podniosła zarzut obrazy art. 386 § 6 k.p.c. przez nieuwzględnienie oceny prawnej wyrażonej w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 16 grudnia 2010 r. i art. 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie, dlaczego ustalony w § 5 umowy zobowiązującej sposób wyliczenia udziału w nieruchomości wspólnej i we współużytkowaniu wieczystym był niewystarczający.

Wyrokiem z dnia 7 października 2015r. w sprawie o sygnaturze akt I CSK 722/14 Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok w punkcie II (drugim) i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy uznał, że nie mógł odnieść zamierzonego skutku zarzut obrazy art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., bowiem w niniejszej sprawie sfera motywacyjna zaskarżonego wyroku została ujawniona w stopniu pozwalającym na poddanie go kontroli kasacyjnej. W świetle treści jego uzasadnienia nie ulegało wątpliwości, że w ocenie Sądu Apelacyjnego umowa zobowiązująca z dnia 9 kwietnia 1998 r. nie odpowiadała wymaganiom określonym w art. 8

ust. 1 pkt 1 i 2 u.w.l. i z tej przyczyny została uznana za nieważną. Sąd Najwyższy uznał jednak za uzasadniony zarzut obrazy art. 386 § 6 k.p.c., wskazując na to, że Sąd Apelacyjny, zmieniając wyrok Sądu pierwszej instancji i oddalając powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, pominął swoją wcześniejszą ocenę prawną, zauważył bowiem wprawdzie, że Sąd pierwszej instancji poddał procesowi wykładni całość postanowień umownych, jednak ostatecznie za podstawę rozstrzygnięcia przyjął wyłącznie tekst umowy zobowiązującej, stwierdzając, że nie doszło do jej uzupełnienia. Sąd Najwyższy podzielił także zarzut naruszenia art. 56 i 65 § 2 k.c. oraz art. 3 ust. 1, 2 i 3 u.w.l. W ocenie Sądu Najwyższego Sąd Apelacyjny pominął to, że zgodnie z art. 56 k.c. czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Na gruncie tego przepisu trzeba więc odróżnić skutki czynności prawnej wyrażone w samej czynności prawnej, czyli w tworzących ją oświadczeniach woli, od innych następstw tej czynności wyznaczonych ustawami, zasadami współżycia społecznego lub ustalonymi zwyczajami, które łącznie określają treść stosunku prawnego, a które to inne następstwa czynności prawnej powstają z mocy art. 56 k.c., choćby nie były przez strony zamierzone, przy czym normy bezwzględnie obowiązujące kształtują skutki czynności prawnej nawet wbrew odmiennej woli stron wyrażonej w świadczeniach woli. Sąd Najwyższy stwierdził zatem, że treść stosunku prawnego powstałego na skutek zawarcia umowy zobowiązującej z dnia 9 kwietnia 1998r., z której skarżąca wywodzi dochodzone roszczenie, określały nie tylko kreujące go oświadczenia woli stron, ale także obowiązujące przepisy prawa (art. 56 k.c.), w tym art. 3 ust. 3 u.w.l. określający sposób obliczania udziału w nieruchomości wspólnej i mający charakter normy bezwzględnie obowiązującej. Wskazał także na to, że wadliwe określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej, dokonane w czynnościach prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali, powoduje nieważność tylko tych postanowień, które są dotknięte wadą. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 58 § 1 in fine k.c., na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiedni przepis ustawy - na miejsce udziału określonego w umowie z naruszeniem art. 3 ust. 3 u.w.l. wchodzi udział obliczony zgodnie z wyrażoną w tym przepisie regułą, dzięki czemu nie zachodzi nieważność całej czynności. Art. 3 ust. 3 u.w.l. stanowi również podstawę wpisu do księgi wieczystej udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, jeżeli zostały one określone w umowie z naruszeniem tego przepisu i w taki sposób ujawnione w księdze wieczystej (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1996 r., III CZP 199/95, postanowienie z dnia 14 marca 2002 r. IV CKN 896/00, wyroki z dnia 8 października 2002 r. IV CKN 1304/00, z dnia 21 lutego 2002 r., IV CKN 751/00, z dnia 3 września 2009 r. I CSK 6/09, niepubl. i z dnia 26 września 2013 r. II CSK 43/13, OSNC 2014, nr 6, poz. 64). W ocenie Sądu Najwyższego dokonane w § 5 umowy zobowiązującej określenie wielkości udziału w nieruchomości wspólnej przez odwołanie się do zasad zawartych w art. 3 u.w.l. należało uznać za wystarczające. Sąd Najwyższy nie podzielił także poglądu Sądu Apelacyjnego, że ustaleniu wielkości udziału w nieruchomości wspólnej stało na przeszkodzie określenie w umowie zobowiązującej powierzchni lokalu jako wynoszącej „około 46 m²” zamiast - jak wynika z opinii biegłego - 45,05 m², wskazując na to, że poza sporem pozostawała okoliczność, że zgodną wolą stron było ustanowienie odrębnej własności lokalu oznaczonego tymczasowo nr (...) usytuowanego na parterze budynku przy ul. (...) w W., który znajdował się już w posiadaniu skarżącej i jej męża, natomiast nieznaczna niedokładność w określeniu powierzchni, którą można uściślić w umowie wywołującej skutki rzeczowe, nie powodowała nieważności umowy zobowiązującej do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu. Odnosząc się do zacytowanego przez Sąd Apelacyjny poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/09, Sąd Najwyższy wskazał na to, że wyrok ten zapadł w odmiennym stanie faktycznym, w którym umowa w ogóle nie zawierała zobowiązania do oddania ułamkowej części gruntu w użytkowanie wieczyste.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Nie mógł odnieść zamierzonego skutku zarzut naruszenia przepisów postępowania: 227 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. w zw. z art. 210 § 3 k.p.c. mającego przejawiać się w bezpodstawnym pominięciu dowodów z zeznań świadków zawnioskowanych przez pozwaną w piśmie z dnia 20.04.2011 r. W ocenie Sądu Apelacyjnego ewentualne uchybienie w/w przepisom przez Sąd Okręgowy nie miałyby żadnego wpływu na treść wydanego w niniejszej sprawie rozstrzygnięcia. Strona pozwana w apelacji wskazuje wyłącznie na to, że na skutek pominięcia dowodu z zeznań świadków zostało ograniczone postępowanie dowodowe oraz przedmiot rozprawy, nie próbując nawet wykazywać

tego, że w przypadku przeprowadzenia powyższego dowodu nie doszłoby do wydania niekorzystnego dla niej wyroku Sądu pierwszej instancji. Ustalenie okoliczności, na które mieliby zeznawać świadkowie zgłoszeni w piśmie z dnia 20 kwietnia 2011r., zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie wpłynęłoby w żaden sposób na sposób rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sąd Okręgowy nie ustalił bowiem (strona powodowa też się na to nie powoływała), że treść umowy z 1998r. została następnie „uzupełniona” dodatkowymi oświadczeniami woli stron, w szczególności strony pozwanej i nie oparł swojego wyroku na takich ustaleniach. Ewentualne przesłuchanie świadków na powyższą okoliczność nie wpłynęłoby zatem na decyzję Sądu. Podobnie brak było zarówno twierdzeń strony powodowej jak i ustaleń Sądu Okręgowego na okoliczność wykonywania przez powodów (a nie przez pozwaną) uprawnień właścicielskich w odniesieniu do przedmiotowego lokalu użytkowego, z tego względu, że byłyby one zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy. Kwestia własności nieruchomości budynkowej i przysługiwania pozwanej prawa użytkowania wieczystego gruntu była poza sporem, w niniejszej sprawie powodowie dopiero domagali się przeniesienia na nich udziału w prawie użytkowania i we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz własności lokalu. Kwestia zaś uiszczania opłat wskazanych w apelacji mogłaby ewentualnie mieć znaczenie przy rozstrzygnięciu powództwa ewentualnego, do czego jednak nie doszło.

Zgodnie z treścią przepisu art. 398²⁰ k.p.c. Sąd, któremu sprawa została przekazana przez Sąd Najwyższy, związany jest wykładnią prawa dokonaną w sprawie przez ten Sąd. W niniejszej sprawie sporna kwestia ważności umowy zobowiązującej z 1998r., związana z nieokreśleniem w tej umowie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej, jaki miał być przedmiotem umowy o ustanowienie i przeniesienie na powodów własności lokalu, była już rozważana przez Sąd Najwyższy przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej od wyroku tut. Sądu z dnia 27 marca 2014r. Podstawą wydania tego wyroku Sądu Apelacyjnego było podzielenie zarzutu strony pozwanej o nieważności umowy z 1998r. z tego właśnie powodu, że strony nie wskazały w niej udziału przypadającego właścicielowi lokalu w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach wspólnych budynku ani danych, na podstawie których można by w sposób jednoznaczny z punktu widzenia pewności obrotu ustalić te wielkości, takich jak powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali. Sąd Najwyższy jednoznacznie wskazał na to, że powyższa ocena Sądu Apelacyjnego sprzeczna jest z przepisami art. 56 i 65 § 2 k.c. oraz art. 3 ust. 1, 2 i 3 u.w.l. i nie uwzględnia tego, że treść łączącego strony stosunku prawnego nawiązanego umową zobowiązującą z 1998r. może być ukształtowana także obowiązującymi przepisami prawa, które mogą ten stosunek uzupełnić o elementy, które nie zostały wprost zapisane w treści oświadczeń woli stron. Z analizy uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego wynika, że w miejsce niepełnych zapisów dotyczących wysokości udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach wspólnych budynku, jaki mieliby nabyć powodowie wraz z prawem odrębnej własności lokalu użytkowego, winna wejść regulacja zawarta w przepisie art. 3 ust. 3 u.w.l., w sposób bezwzględnie obowiązujący określająca sposób obliczania udziału w nieruchomości wspólnej. Strony umówiły się bowiem, że w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu udział właściciela lokalu we współwłasności budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu zostanie określony na zasadach określonych w art. 3 u.w.l., a zatem zgodnie z przepisem art. 3 ust. 3 u.w.l., który stanowi, że udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, znajdującymi się w budynku. Skoro poza sporem pozostawało to, że przedmiotem umowy zobowiązującej i umowy przyszłej, mającej przenieść na powodów własność lokalu, był konkretny lokal będący w posiadaniu powodów, o konkretnej powierzchni, to strona pozwana dysponowała pełnymi danymi pozwalającymi na obliczenie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej na podstawie tego przepisu. Sąd Apelacyjny obecnie rozpoznający sprawę nie mógł zatem uwzględnić zarzutu apelacji opartego na twierdzeniu o nieważności umowy (...). nie tylko z uwagi na związanie wykładnią dokonaną przez Sąd Najwyższy, ale także dlatego, że w pełni podziela argumentację, jaka była powodem uchylecia wyroku tut. Sądu z dnia 27 marca 2014r. Należy także zwrócić uwagę na to, że z treści umowy z 1998r. wynikało, iż wolą stron wyrażoną w tej umowie (a tym samym przedmiotem zobowiązania pozwanej) było nie tylko ustanowienie i przeniesienie na powodów samej odrębnej własności lokalu, ale również przeniesienie związanego z nią prawa w postaci udziału w nieruchomości wspólnej. Na konieczność rozporządzenia także takim udziałem z uwagi na zasadę, że odrębna własność lokalu nie może istnieć bez udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej, wskazywała przede wszystkim treść przepisu art. 3 u.w.l., do którego strony w umowie odwoływały się (vide ust. 1). Wyrazem tej woli był także zapis ustalający sposób określenia wysokości udziału w nieruchomości wspólnej – gdyby strony nie

zakładały przeniesienia także udziału w nieruchomości wspólnej, zapis ten byłby zbędny. Na istnienie takiej woli obu stron wskazuje również treść zeznań świadka E. M., zgodnie z którą sformułowanie, że zostanie określony udział w nieruchomości oznacza, iż w umowie rozporządzającej zostanie określony udział, jaki właściciel lokalu użytkowego nabędzie. Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że w umowie z 1998r. zostało zawarte ważne zobowiązanie pozwanej do ustanowienia i przeniesienia na małżonków G. odrębnej własności przedmiotowego lokalu użytkowego wraz z prawami z nią związanymi, a tym samym, że niezasadny okazał się zarzut naruszenia przepisów 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 w zw. z art. 58 § 1 k.c. i art. 73 § 2 k.c. a także art. 64 k.c.

Nie mógł odnieść skutku także zarzut naruszenia przepisu art. 118 k.c. poprzez uznanie, że nie doszło do przedawnienia roszczenia powodów, choć po części pozwana ma rację, wskazując na nierozważenie przez Sąd Okręgowy całokształtu materiału dowodowego przy ocenie zarzutu przedawnienia. Sąd Okręgowy pominął bowiem to, że małżonkowie G. dopiero od 2000r. wynajmowali przedmiotowy lokal, wcześniej zaś lokal ten służył powodce do prowadzenia działalności gospodarczej (sklep z farbami). Należy jednak zauważyć, że trzyletni termin przedawnienia roszczenia, na który powoływała się strona pozwana, podnosząc zarzut przedawnienia, mógłby znaleźć zastosowanie wyłącznie w odniesieniu do roszczenia powódki, która od 1979r. prowadziła działalność gospodarczą pod firmą (...) (vide zaświadczenie z dnia 4 marca 2009r. k. 924). Roszczenie przysługujące powodowi H. G., który takiej działalności (w szczególności w przedmiotowym lokalu) nigdy nie prowadził, przedawniłoby się zatem dopiero w terminie dziesięcioletnim, który do daty wniesienia pozwu jeszcze nie upłynął.

Nawet, gdyby przyjąć, że roszczenie przysługujące powodce, jako związane z działalnością gospodarczą powódki, podlegało trzyletniemu terminowi przedawnienia liczonemu od maja 2001r., to w ocenie Sądu Apelacyjnego, zarzut przedawnienia tego roszczenia nie mógłby zostać uwzględniony z uwagi na skuteczne powołanie się przez powodów na to, że podniesienie tego zarzutu stanowi nadużycie prawa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się na to, że podniesienie zarzutu przedawnienia może być uznane za nadużycie prawa w razie opóźnienia w dochodzeniu roszczenia spowodowanego zarówno przyczynami leżącymi po stronie dłużnika jak i wierzyciela, a nawet przyczynami niezależnymi od obu stron (vide wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2009r. I CSK 386/08, z dnia 25 listopada 2010r. III CSK 16/10). Za działanie dłużnika, zasługujące na negatywną ocenę i mogące być przyczyną nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia, uważa się takie jego zachowanie, które polega na wyrabianiu w wierzycielu, w celu doprowadzenia do przedawnienia roszczenia, błędnego przekonania, że chce roszczenie zaspokoić (vide uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2014r. V CSK 630/13). Należy wobec tego wskazać na to, że strona pozwana aż do 2006r. nie kwestionowała uprawnień powodów do przedmiotowego lokalu oraz ważności umowy z 1998r. Były wydawane powodom zaświadczenia, w których pozwana potwierdzała istnienie swojego zobowiązania do przeniesienia na ich rzecz własności lokalu (vide zaświadczenie z dnia 17 stycznia 2000r. k. 25 i 267: powodowie „pokryli koszty wybudowania lokalu o pow. ok. 46 m² w budynku przy ul. (...) w W.. W związku z czym (...) zobowiązało się do ustanowienia odrębnej własności”), a nawet określała wręcz powódkę właścicielem lokalu (vide zaświadczenie z dnia 30 grudnia 1999r. k. 24 i 266: „stała się pani właścicielem tego lokalu”). Aż do 2006r. pozwana utrzymywała też powodów w przeświadczeniu, że kwestia własności lokalu zostanie uregulowana zgodnie z umową z 1998r. z tym, że wymaga to jeszcze czasu i dokonania pewnych czynności (np. sporządzenia mapy podziałowej). Świadczy o tym treść pisma pozwanej z dnia 25 lutego 2004r. (k. 199 i 268), w którym pozwana prosiła powodów o przesłanie wypisów aktu notarialnego (umowy zobowiązującej) celem uregulowania spraw własności lokalu użytkowego. Na taki stan rzeczy wskazywała również treść zeznań powodów oraz treść zeznań świadka M. K., który w imieniu pozwanej zajmował się zawieraniem umów ze współinwestorami budowy budynku. Skoro pozwana obiecywała powodom zawarcie umowy rozporządzającej zgodnie z umową z 1998r., wskazując na obiektywne przeszkody uniemożliwiające jej dokonanie tego w danej chwili (nawet, jeśli nie towarzyszył jej zamiar doprowadzenia do przedawnienia roszczenia powodów), to powodowie nie mieli powodu, by występować na drogę sądową celem przymuszenia pozwanej do zawarcia umowy. Nie mieli także powodu czynić tego celem uniknięcia skutków przedawnienia, licząc na zawarcie umowy zgodnie z zobowiązaniem pozwanej. Trzeba także podkreślić, że – jak wynika z zeznań świadka M. B. – małżonkowie G. wraz z pozostałymi współinwestorami swoim wkładem finansowym przyczynili się powstania całego budynku przy ul. (...), nie tylko lokali użytkowych, bowiem pomogli także

finansowo pozwanej wybudować mieszkania dla jej pracowników. W takiej sytuacji odmowa wywiązania się pozwanej z zobowiązania zawartego w umowie z 1998r. z powołaniem się na upływ terminu przedawnienia nie może zasługiwać na aprobatę.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach procesu Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za ostateczny wynik sprawy, nakazując uznanie strony powodowej za stronę wygrywającą proces, t.j. na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z § 6 pkt 7 i § 13 ust. 1 pkt 2 (w przypadku powódki także w związku z § 13 ust. 4 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, zasądzając na rzecz powódki kwotę łączną 17.417 zł (kwota 7.217 zł wynagrodzenia pełnomocnika w postępowaniu kasacyjnym, kwota 7.200 zł wynagrodzenia pełnomocnika w postępowaniu apelacyjnym i kwota 3.000 zł tytułem części opłaty od kasacji) oraz na rzecz powoda A. G. kwotę 7.200 zł (tytułem wynagrodzenia pełnomocnika ustanowionego po raz pierwszy w postępowaniu apelacyjnym). Wobec częściowego zwolnienia powódki od kosztów sądowych w zakresie opłaty od kasacji, nieuiszczoną część tej opłaty w kwocie 17.512 zł (20.512 zł – 3.000 zł) należało pobrać od pozwanej na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 98 k.p.c.