

Sygn. akt I ACa 240/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska
Sędziowie:	SSA Marta Sawicka SSA Maria Iwankiewicz (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2014 r. na rozprawie w Szczecinie  
sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M.

przeciwko T. Z. (1) i A. Z.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 28 listopada 2013 r., sygn. akt I C 1333/12

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

M. Iwankiewicz W. Kaźmierska M. Sawicka

Sygn. akt I ACa 240/14

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w M. wniosła o nakazanie pozwanym A. Z. i T. Z. (1) złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego o numerze (...) o powierzchni użytkowej około 44,50 m<sup>2</sup>, mieszczącego się na drugim piętrze budynku położonego w M. przy ul. (...) na nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), na warunkach ustalonych w przedwstępnej umowie ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu zawartej

w dniu 21 maja 2010 r. (Rep. (...)). Ponadto wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na pozew A. Z. i T. Z. (1) wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Ponadto pozwani wnieśli o zawieszenie postępowania z uwagi na to, że przed tutejszym Sądem zawisła sprawa pod sygn. akt I C 307/13 z powództwa A. i T. Z. (1) przeciwko (...) Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 285.690 zł.

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2013 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo i zasądził od powodowej spółki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Rozstrzygnięcie tej treści Sąd pierwszej instancji wydał po dokonaniu ustaleń faktycznych z których wynika, że w dniu 4 września 2009 r. doszło do zawarcia pomiędzy powódką – (...) Spółką z o.o. w M. a pozwanymi – A. Z. i T. Z. (1) umowy rezerwacyjnej sprzedaży lokalu mieszkalnego, który miał zostać wybudowany w ramach inwestycji, polegającej na wybudowaniu kompleksu usługowo – apartamentowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Inwestycja ta miała zostać zrealizowana na podstawie ostatecznej, podlegającej wykonaniu i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, która miała być uzyskana najpóźniej do 31 grudnia 2009 r. Przedmiotowy lokal został oznaczony roboczo numerem (...), miał się znajdować na drugim piętrze budynku i miał mieć powierzchnię 38,5 m<sup>(2)</sup>. Plan budynku oraz lokalu mieszkalnego, jak również ich opis zawierał załącznik nr (...) do umowy rezerwacyjnej. Zgodnie z § 4 ust. 1 tej umowy strony zobowiązały się zawrzeć przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotu rezerwacji w terminie jednego miesiąca od dnia uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę budynku w ramach ww. inwestycji. W załączniku nr (...) do przedmiotowej umowy wskazano, że lokal mieszkalny ma się znajdować pomiędzy innymi mieszkaniami. Pozwanym zależało, aby ich lokal był usytuowany w spokojnym miejscu, żeby nie był obok klatki schodowej.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 21 maja 2010 r. powódka zawarła z pozwanymi przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, na podstawie której (...) Sp. z o.o. zobowiązała się wybudować, w ramach realizowanej inwestycji, budynek, a następnie ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego, oznaczonego numerem (...) o powierzchni użytkowej około 44,50 m<sup>(2)</sup>, mieszczącego się na drugim piętrze budynku położonego w M. przy ul. (...), który to lokal został oznaczony na załączniku nr (...) do tej umowy liczbą (...)i kolorem zielonym i jednocześnie sprzedać ten lokal mieszkalny wraz z przysługującym każdorazowemu właścicielowi tego lokalu udziałem w nieruchomości wspólnej. Załącznik nr (...) do przedmiotowej umowy przedstawiał rzut mieszkania (...) oraz mały widoczny projekt umiejscowienia tego lokalu w budynku. Natomiast A. i T. Z. (2) zobowiązali się ten lokal kupić. W § 1 ust. 7 umowy przedwstępnej wskazano, że sprzedająca Spółka uzyskała wydaną 29 stycznia 2010 r. decyzję udzielającą pozwolenia na budowę i zatwierdzającą projekt budowlany inwestycji, która to decyzja stała się ostateczna 2 marca 2010 r. i na podstawie której sprzedająca Spółka miała realizować tę inwestycję, w ramach której miała wybudować budynek z lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, a następnie ustanawiać odrębną własność tych lokali i je zbywać. Strony ustaliły cenę przedmiotu umowy na kwotę 285.690 zł brutto. W § 5 ust. 3 tej umowy ustalono harmonogram zapłaty ceny. Zgodnie z jej § 6 ust. 1 - powódka zobowiązała się wydać lokal pozwanym w terminie do 31 grudnia 2011 r., pod warunkiem uiszczenia przez kupujących wszystkich wymagalnych należności określonych w § 5 ust. 3 lit. b-f umowy przedwstępnej wraz z ewentualnymi odsetkami, przy czym użytkowanie lokalu było możliwe po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. W § 6 ust. 2 umowy wskazano, że sprzedająca zobowiązuje się poinformować kupujących o terminie protokolarnego odbioru przedmiotu umowy na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem listem poleconym. Podstawą wezwania kupujących do odbioru lokalu było jego wykonanie przez sprzedającą zgodnie z § 6 ust. 6 umowy. W tymże § 6 ust. 6 umowy zaznaczono, że lokal i budynek zostaną zrealizowane w oparciu o projekt architektoniczny oraz zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i obowiązującymi przepisami z zapewnieniem bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania. Lokal miał zostać wykonany w standardzie wykończenia, określonym w załączniku nr 2 do umowy przedwstępnej i wyposażony w sprawne technicznie instalacje wewnętrzne, z pozwoleniem na użytkowanie, przy czym nie zwalniało to kupujących od konieczności uzyskania pozwolenia na użytkowanie lokalu w zależności od prowadzonej działalności. Zgodnie z § 9 ust. 1 strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie

zawarta w terminie wskazanym przez sprzedającą Spółkę, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2011 r. W § 11 ust. 2 umowy zaznaczono, że kupujący mogą odstąpić od umowy przedwstępnej ze skutkiem natychmiastowym bez wypowiedzenia, jeśli sprzedająca Spółka z przyczyn od niej niezależnych opóźni wydanie lokalu lub zawarcie umowy przyrzeczonej nie nastąpi w czasie 180 dni od terminów wskazanych w § 6 ust. 1 i w § 9 ust. 1 danej umowy. Przy podpisaniu umowy przedwstępnej powódka okazała odpisy z ksiąg wieczystych Kw nr (...), wypis z protokołu z Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z 12 marca 2010 r. oraz decyzję nr (...) z 29 stycznia 2010 r. z upoważnienia Starosty (...) udzielającą pozwolenia na budowę i zatwierdzającą projekt budowlany dla powyższej inwestycji. Nie przedstawiono natomiast projektu budowlanego dla przedmiotowej inwestycji. Przed podpisaniem tej umowy zaoferowano pozwanym zmniejszenie balkonu, poprzez zwiększenie powierzchni użytkowej pokoju dziennego przedmiotowego lokalu mieszkalnego. W wyniku tej zmiany, powierzchnia lokalu zwiększyła się z 38,50 m<sup>(2)</sup> do 44,50 m<sup>(2)</sup>. Poza tym strony uzgodniły dopłatę w związku z powiększeniem metrażu lokalu. Przy podpisaniu tej umowy pozwana okazała przedstawicielom sprzedającej Spółki projekt budynku wraz z lokalem o nr (...), jaki otrzymała w dniu 4 września 2009 r. przy podpisaniu umowy rezerwacyjnej, celem naniesienia na tym projekcie zmian dotyczących powierzchni lokalu. Przedstawiciele Spółki nie poinformowali wówczas pozwanych, że konspekt którym posługują się pozwani jest nieaktualny oraz, że zmianie uległo usytuowanie zarezerwowanego przez nich lokalu, w ten sposób, że po zrealizowaniu inwestycji lokal bezpośrednio sąsiaduje z klatką schodową, czego nie przewidywał projekt dołączony do umowy rezerwacyjnej.

Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że w piśmie z 31 maja 2011 r. powódka poinformowała pozwanych, że lokal nr (...) jest gotowy do wydania w stanie uprawniającym do uzyskania wszelkich odbiorów. W dniu 4 lipca 2011 r. spisano protokół zdawczo – odbiorczy lokalu mieszkalnego położonego w M. przy ul. (...). Przyjmującym był pozwany – T. Z. (1), nie zauważył zmian projektowych. W protokole wskazano, iż należy zamontować gniazdo balkonowe, włącznik światła w salonie oraz gniazda telewizyjne i internetowe. Pozwanemu nie zostały przekazane klucze do mieszkania. Przy odbiorze lokalu w dniu 4 lipca nie była obecna pozwana – A. Z., która dokonywała rezerwacji lokalu. W dniu 16 lipca 2011 r. po raz kolejny przystąpiono do odbioru mieszkania. Wówczas pozwani odmówili odbioru lokalu, wskazując, iż nie jest to ten sam lokal, który rezerwowali. W piśmie z 18 lipca 2011 r. pozwani oświadczyli, iż odmawiają dokonania odbioru lokalu mieszkalnego, gdyż zaoferowane do odbioru mieszkanie nie jest lokalem stanowiącym przedmiot przedwstępnej umowy sprzedaży, oznaczonym nr (...), zgodnie z załącznikiem nr(...) do umowy przedwstępnej z 21 maja 2010 r. i umowy rezerwacyjnej z 4 września 2009r. Pozwani wskazali, iż zgodnie z ww. umowami, zaoferowany im lokal powinien być położony w centralnej części ciągu mieszkalnego od strony N.. Natomiast kupującym zaoferowano do odbioru lokal mieszkalny zlokalizowany w innym niż umówiono miejscu, tj. położony przy klatce schodowej.

W odpowiedzi na powyższe pismo powódka zaznaczyła, iż przedmiotowy lokal jest mieszkaniem o położeniu, powierzchni oraz wykończeniu i wyposażeniu odpowiadającym warunkom określonym w umowie z 21 maja 2010 r. Ponadto niniejszy lokal jest w pełni zgodny z warunkami określonymi w załącznikach nr(...) do przedwstępnej umowy, a także wykonany zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz sztuką budowlaną.

W piśmie z 1 kwietnia 2012 r. pozwani oświadczyli, iż na podstawie § 11 przedwstępnej umowy z 21 maja 2010 r. odstępują od przedmiotowej umowy ze skutkiem natychmiastowym w związku z opóźnieniem wydania lokalu mieszkalnego. Powyższe oświadczenie pozwani złożyli ponownie w piśmie z 30 listopada 2012 r. z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Sąd Okręgowy ustalił nadto, że 21 grudnia 2012 r. A. i T. Z. (2) złożyli w Sądzie Rejonowym w Świnoujściu wniosek o zawezwanie (...) Sp. z o.o. do próby ugodowej, jednakże bezskutecznie. Ponadto w dniu 19 marca 2013 r. złożyli przeciwko ww. Spółce pozew o zapłatę kwoty 285.690 zł tytułem zwrotu kwoty wpłaconej na poczet ceny spornego lokalu mieszkalnego. Niniejsza sprawa zawisła przed Sądem Okręgowym w Szczecinie pod sygn. akt I C 307/13.

Ustaliwszy powyższe Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo oparte na treści art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 389 § 1 k.c. w zw. z art. 64 k.c. okazało się bezzasadne.

Sąd ten wskazał, że stosownie do treści art. 64 k.c., prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Aby sąd mógł zobowiązać pozwanego do złożenia oświadczenia woli, musi istnieć materialnoprawny obowiązek złożenia takiego oświadczenia. W okolicznościach niniejszej sprawy obowiązek taki wynika z treści przepisu art. 390 § 2 k.c., zgodnie z którym gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Wskazując na pojęcie umowy przedwstępnej Sąd ten zaznaczył, że powstanie obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej zależy wyłącznie od zawarcia ważnej umowy przedwstępnej. Sąd ten uznał, że pomimo bezspornego zawarcia przez strony w dniu 21 maja 2010 r. przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu oznaczonego numerem (...) o powierzchni użytkowej około 44,50 m<sup>(2)</sup>, mieszczącego się na drugim piętrze budynku położonego w M. przy ul. (...), który to lokal został oznaczony na załączniku nr(...) do danej umowy liczbą (...) i kolorem zielonym umowa ta nie stanowi ważnej podstawy dla zobowiązania pozwanych do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd pierwszej instancji powołał przy tym treść zawartą w dniu 4 września 2009 r. przez strony umowy rezerwacyjnej sprzedaży lokalu mieszkalnego, który miał zostać wybudowany w ramach inwestycji, polegającej na wybudowaniu kompleksu usługowo – apartamentowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Wskazał też na bezsporny fakt, że pozwani na podstawie § 11 przedwstępnej umowy z 21 maja 2010 r. odstąpili od przedmiotowej umowy ze skutkiem natychmiastowym w związku z opóźnieniem wydania lokalu mieszkalnego.

Sąd ten zwrócił uwagę, że pozwani byli zainteresowani zakupem od powódki mieszkania, które miało zostać wybudowane w budynku przy ul. (...) w M. i w tym celu zawarli w dniu 4 września 2009 r. umowę rezerwacyjną sprzedaży lokalu oznaczonego nr (...). Wydano im wówczas plan budynku z lokalizacją przedmiotowego mieszkania – położonego pomiędzy innymi lokalami, nie znajdującego się obok klatki schodowej. Okazało się, że powódka wydała mieszkanie inne niż określone ww. umowie rezerwacyjnej tj. inaczej usytuowane, bo lokalizacja spornego lokalu określona w umowie przedwstępnej z 21 maja 2010 r. jest niezgodna z lokalizacją, jaką strony określiły w umowie rezerwacyjnej z 4 września 2009 r.

Sąd Okręgowy powołując przepis art. 84 § 1 i 2 k.c. a także jego wykładnię doszedł do przekonania, że zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że pozwani A. i T. Z. (2), przy podpisaniu przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, zostali przez powódkę - (...) Sp. z o.o. w M. wprowadzeni w błąd co do położenia nabywanego przez nich lokalu oznaczonego numerem (...). Zamiarem pozwanych było nabycie lokalu, który znajdowałby się pomiędzy innymi mieszkaniami i nie byłby położony bezpośrednio przy klatce schodowej. Kupujący zdecydowali się na nabycie lokalu nr (...), oznaczonego w projekcie przedstawionym im przy podpisaniu w dniu 4 września 2009 r. umowy rezerwacyjnej. Tymczasem, jak wynika z dowodów zebranych w sprawie, powyższy projekt uległ zmianie w ten sposób, że obok zarezerwowanego przez pozwanych lokalu wybudowano klatkę schodową. Pomimo zmiany koncepcji w zakresie położenia zarezerwowanego przez pozwanych lokalu nr (...) przedstawiciele powódki nie poinformowali o powyższym pozwanych. Nawet przy podpisaniu przedwstępnej umowy sprzedaży w chwili, kiedy pozwana przedłożyła przedstawicielom powódki konspekt inwestycji z 4 września 2009 r., który uzyskała przy podpisaniu umowy rezerwacyjnej, przedstawiciele powódki nie poinformowali, że konspekt w posiadaniu którego są pozwani jest już nieaktualny i że obok ich lokalu znajduje się klatka schodowa. Przy zawieraniu umowy przedwstępnej nie było nowego rzutu piętra. Pozwani byli w posiadaniu projektu, dołączonego do umowy rezerwacyjnej, posłużyli się nim przy zawieraniu przedwstępnej umowy, a przedstawiciel powodowej spółki odrębnie, ołówkiem naniósł li tylko zmiany co do powierzchni lokalu nie informując pozwanych o zmianie usytuowania lokalu. Poza tym, jak wynika z treści przedmiotowej umowy przedwstępnej, jej elementem był załącznik nr (...), który przedstawiał tylko rzut mieszkania (...) oraz mało widoczny projekt umiejscowienia lokalu w budynku. W ocenie tego Sądu projekt ten był na tyle nieczytelny, że trudno było z niego wywnioskować, że lokal nr (...) jest aktualnie położony obok klatki schodowej. Załączony do umowy projekt, jedynie wyraźnie przedstawiał powierzchnię i pomieszczenia lokalu oznaczonego nr (...) oraz opis standardów wykończenia wnętrza.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że gdyby powódka, która jest profesjonalistą, przy umowie przedwstępnej okazała pozwanym dokumenty, o których mowa w § 8 punkt 1, a to wypis rejestru gruntów, wyciąg z kartoteki budynku i kartoteki lokali oraz wyrys z mapy ewidencji z rzutem budynku wymaganych przy zawarciu ostatecznej umowy, pozwani nie mogliby powoływać się na błąd. Stanowisko powódki, że u notariusza była dokumentacja techniczna dotycząca budynku a więc pozwani mogli się z nią zapoznać Sąd ten uznał za przewrotne albowiem dokumentacja, na którą się powołuje to 7 pokaźnych teczek. Oczekiwanie, że konsument zdoła zrozumieć zapisy i rysunki techniczne, wyłapie "szczegóły" co do zmian projektowych, co do których nie ma świadomości jest nie do zaakceptowania. Ten "szczegóły", z punktu widzenia nabywcy mieszkania, okazał się istotny. W ocenie Sądu Okręgowego pozwani mieli prawo oczekiwać, że wybrany przez nich w umowie rezerwacyjnej lokal będzie usytuowany zgodnie z ich oczekiwaniami, a więc w sąsiedztwie innych lokali, a nie w sąsiedztwie klatki schodowej. Te rozważanie doprowadziły Sąd pierwszej instancji do wniosku, że pozwani przy podpisaniu spornej przedwstępnej umowy zostali wprowadzeni przez powódkę w błąd co do istotnych elementów umowy.

Dodatkowo Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że przy umowie przedwstępnej kupna-sprzedaży nieruchomości najważniejszym elementem przedmiotowo istotnym jest dokładne, nie budzące wątpliwości stron, określenie przedmiotu umowy. Tylko bowiem takie jednoznaczne określenie przedmiotu umowy, oprócz dochowania formy wymaganej, od której zależy ważność umowy przyrzeczonej, 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.

O kosztach postępowania Sąd ten orzekł w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., przy ustaleniu wynagrodzenia pełnomocnika w/g stawiki minimalnej, o której mowa w § 6 punkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) w kwocie 7 200 zł wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych.

Apelację od tego wyroku wywiodła strona powodowa zaskarżając go w całości. Wyrokowi temu zarzuciła:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 390 § 2 Kodeksu Cywilnego poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że istnieje możliwość analizowania dodatkowych okoliczności poza essentialia negotii umowy przedwstępnej i na tej podstawie poddawanie rozstrzygnięcia uznaniowości sędziowskiej;

b) art. 84 §§ 1, 2 Kodeksu Cywilnego poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w przedmiotowej sprawie doszło do wprowadzenia strony pozwanej w błąd w sytuacji w której miała ona pełną wiedzę lub z łatwością mogła ją uzyskać (na co była przez stronę powodową zwracana uwaga) w zakresie dokonywanej czynności prawnej.

2) błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że:

a) nie przedstawiono przy podpisaniu umowy przedwstępnej projektu budowlanego, w sytuacji, w której pozwani złożyli oświadczenie a formie aktu notarialnego, że zapoznali się z jego treścią;

b) pozwani posługiwali się przy umowie rezerwacyjnej i przy zawieraniu umowy przedwstępnej "projektem budynku wraz z lokalem nr (...)", w sytuacji w której posługiwali się jedynie koncepcją projektową, gdyż na etapie zawierania umowy rezerwacyjnej powódka nie dysponowała jeszcze dokumentacją projektową a w konsekwencji pozwoleniem na budowę;

c) miejsce miały dwa odbiory przedmiotowego lokalu, gdy tak naprawdę miał miejsce tylko jeden odbiór, tj. dnia 4 lipca 2011 r. w toku, którego pozwany w żaden sposób nie kwestionował ani położenia lokalu ani żadnych innych, podnoszonych w chwili obecnej, niezgodności, poza usuniętymi w terminie brakami w osprzęcie elektrycznym;

d) lokal (...) oznaczony na załączniku nr (...) do umowy przedwstępnej nie jest lokalem stanowiącym przedmiot umowy, w sytuacji w której załącznik do umowy przedwstępnej stanowił już wyciąg z dokumentacji projektowej zatwierdzonej decyzją pozwolenie na budowę i zgodnie z tymże projektem został wybudowany;

e) bezspornym jest fakt odstąpienia przez pozwanych od Umowy przedwstępnej ze skutkiem natychmiastowym w związku z opóźnieniem wydania lokalu, w sytuacji w której zgodnie treścią § 6 ust. 1 tejże Umowy przedwstępnej lokal miał zostać wydany w terminie do dnia 31 grudnia 2011 roku a odbiór lokalu nastąpił w dniu 4 lipca 2011 r., czyli prawie 6 miesięcy przed terminem;

f) pozwani odstąpili od umowy, gdy tak naprawdę złożyli jedynie oświadczenie o odstąpieniu od Umowy przedwstępnej;

g) lokalizacja lokalu (...) wskazanego w umowie rezerwacyjnej jest niezgodna z umową przedwstępną, w sytuacji w której lokalizacja lokalu względem osi budynku jest identyczna w przypadku umowy rezerwacyjnej i umowy przedwstępnej;

h) lokalizacja względem innych lokali bądź klatek schodowych wskazana na umowie rezerwacyjnej ma odniesienie do umowy przedwstępnej, w sytuacji w której umowa przedwstępna zawierana była już w oparciu o zatwierdzoną dokumentację projektową, która była przedstawiona do wglądu (i sporządzania odpisów) przy akcie notarialnym (oraz w każdym innym momencie od jej powstania, czyli przed umową przedwstępną oraz po jej zawarciu);

i) pozwani przy zawieraniu umowy przedwstępnej działali w błędzie, w sytuacji w której mieli pełną świadomość jaki lokal, o jakiej powierzchni i gdzie położony kupują. Potwierdzeniem tych faktów jest treść przedwstępnej umowy sprzedaży zawarta w formie aktu notarialnego, wraz z załącznikami szczegółowo wskazującymi przedmiotowy lokal oraz licznymi odwołaniami do dokumentacji projektowej;

j) dokumentacja projektowa uległa zmianie w ten sposób, że obok zarezerwowanego przez pozwanych lokalu wybudowano klatkę schodową, w sytuacji w której dokumentacja projektowa nie uległa żadnej zmianie w stosunku do przedmiotowego lokalu i jego otoczenia. Ta sama dokumentacja projektowa była przedstawiana przy podpisaniu umowy przedwstępnej oraz stanowiła podstawę do dokonania stosowanych odbiorów i uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Istotnym jest fakt, iż pozwani posługują się w dalszym ciągu nieaktualnym już rysunkiem koncepcyjnym z umowy rezerwacyjnej;

k) przy zawieraniu umowy przedwstępnej "nie było nowego rzutu pięta", w sytuacji w której przy zawieraniu umowy przedwstępnej dostępny był komplet dokumentacji projektowej nie tylko dla przedmiotowego lokalu ale i dla całej nieruchomości, pozwani oświadczyli że zapoznali się z tą dokumentacją, oraz do umowy przedwstępnej załączono wyciąg z tejże dokumentacji jako załącznik w którym wskazano nie tylko sam lokal ale i jego lokalizację względem całego piętra budynku;

l) gdyby powódka "przy umowie przedwstępnej okazała pozwanym dokumenty, o których mowa w § 8 punkt 1, a to wypis z rejestru gruntów, wyciąg z kartoteki budynku i kartoteki lokali oraz wyrys z mapy ewidencyjnej z rzutem budynku wymaganych przy zawarciu ostatecznej umowy, pozwani nie mogliby powoływać się na błąd", w sytuacji w której w treści § 8 ust. 1 Umowy przedwstępnej wskazane zostały dokumenty niezbędne do przeniesienia własności nieruchomości, w tym w szczególności w punkcie "c" wskazano wymienione powyżej przez Sąd dokumenty, które mogą powstać dopiero po zakończeniu inwestycji na podstawie dokumentacji powykonawczej i po zatwierdzeniu ich przez odpowiednie organy, w tym m.in. przez Starostę (...). Koniecznym jest również zwrócenie uwagi, iż wyrys z mapy ewidencyjnej z rzutem budynku wskazuje jedynie lokalizację budynku względem działki gruntu na której budynek jest posadowiony oraz względem innych nieruchomości sąsiednich (dróg, linii granicznych i punktów geodezyjnych);

m) konsument nie jest w stanie zrozumieć zapisów i rysunków technicznych, w sytuacji w której każdy przeciętny kupujący winien być zainteresowany pozyskaniem chociażby wglądu w dokumentację projektową kupowanej nieruchomości, bez konieczności analizy poszczególnych jej postanowień oraz sformułowań ściśle technicznych.

Należy również zauważyć, iż rzeczona dokumentacja dla przeciętnego konsumenta ograniczyć się może do wglądu w rzut piętra projektowanej nieruchomości - co nie wymaga posiadania żadnej wiedzy specjalnej;

n) pozwani przy podpisaniu spornej przedwstępnej umowy zostali wprowadzeni przez powódkę w błąd co do istotnych elementów umowy, w sytuacji w której wszystkie wynikające z umowy elementy istotne znajdują odzwierciedlenie w rzeczywistości i pokrywają się z ustaleniami poczynionymi w umowie - przedmiotem sprzedaży jest lokal który swoim oznaczeniem i lokalizacją odpowiada umowie i dokumentacji projektowej, powierzchnia lokalu odpowiada wartości podanej w umowie, cena została w całości przez pozwanych zapłacona, lokal został wydany pozwanym prawie 6 miesięcy przed terminem, lokal znajduje się na nieruchomości wskazanej w umowie i załączony rzut lokalu pozwala na jego indywidualizację.

3) naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie błędnej, dowolnej, zamiast swobodnej oceny dowodów, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, takich jak:

a) umowa rezerwacyjna z dnia 4 września 2009 r.;

b) przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 21 maja 2010 r.;

c) oświadczenia o odstąpieniu od umowy z dnia 30 listopada 2012 r.;

d) protokołu z przekazania dokumentów Kancelarii Notarialnej z dnia 23 marca 2010r.;

e) protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu z dnia 4 lipca 2011 r.;

f) zawiadomienie o gotowości do zawarcia umowy z dnia 2 grudnia 2011 r.;

w zakresie okoliczności podniesionych w punkcie 2 powyżej.

Podnosząc powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa; ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Nadto wniosła o zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, przeprowadzenie dowodów wskazanych w treści apelacji oraz dowodu z zeznań świadka Notariusza K. W., na okoliczność poinformowania pozwanych o możliwości zapoznania się z dokumentacją projektową, jej posiadania w Kancelarii Notarialnej w dniu 21 maja 2010 r. oraz złożenia przez pozwanych oświadczenia że przedmiotową dokumentacją się zapoznali i nie wnoszą do niej żadnych uwag;

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się bezzasadna

Tytułem wstępu należy wskazać, że prawidłowe rozstrzygnięcie każdej sprawy uzależnione jest od spełnienia przez Sąd meriti dwóch naczelných obowiązków procesowych, tj. przeprowadzenia postępowania dowodowego w sposób określony przepisami oraz dokonania wszechstronnej oceny całokształtu ujawnionych okoliczności. Rozstrzygnięcie to winno również znajdować oparcie w przepisach prawa materialnego adekwatnych do poczynionych ustaleń faktycznych. Powyższe stwierdzenie dotyczy wszelkich rozstrzygnięć zapadających w toku postępowania sądowego, w tym również drugoinstancyjnych. Jednakże istotą postępowania apelacyjnego jest zbadanie zasadności podstaw zarzutów skierowanych przeciwko orzeczeniu Sądu pierwszej instancji bowiem, mimo że jest postępowaniem merytorycznym, ma charakter kontrolny. Sąd odwoławczy orzeka przy tym w oparciu o całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, dokonując na nowo jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny. Jako Sąd merytoryczny może nadto czynić ustalenia i to odmienne od ustaleń Sądu pierwszej instancji, bazując na tym samym materiale dowodowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06 lutego 2003 r., sygn. IV CKN 1752/00, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 09 maja 2002 r., sygn. II CKN 615/00, niepubl.).

Sąd Apelacyjny po zapoznaniu się z materiałem dowodowym zgromadzonym w tej sprawie przez Sąd pierwszej instancji stwierdził, że Sąd ten nie naruszył przepisów procedury, a jego ocena całokształtu materiału dowodowego zasługuje na akceptację. Zatem tutejszy Sąd Odwoławczy w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za własne, czyniąc integralną częścią poniższych rozważań. Wobec powyższego nie widzi konieczności ich ponownego szczegółowego przytaczania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 roku, V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40). Tym niemniej w ocenie tutejszego Sądu niezbędnym jest uzupełnienie tych ustaleń w części, odnoszącej się do zapisów umowy przedwstępnej z 21 maja 2010r. co zostanie zaprezentowane w dalszej części tego uzasadnienia.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo również ocenił, że wskazywane i wykazane przez powoda okoliczności faktyczne nie pozwalają na uwzględnienie jego powództwa. W ocenie Sądu Odwoławczego w argumentacji przemawiającej za oddaleniem powództwa należy jednak odwrócić akcenty zaprezentowane przez Sąd Okręgowy czyniąc podstawowym argumentem wskazywane przez ten Sąd jako dodatkowe okoliczności wynikające z faktu, że dla uwzględnienia powództwa o nakazanie złożenia przez pozwanych określonego oświadczenia woli przedmiot umowy winien zostać zindywidualizowany, a orzeczenie sądu zastępujące oświadczenie woli pozwanych musi być w tej mierze precyzyjnie sformułowane.

Sąd Apelacyjny tytułem przypomnienia wskazuje, że powód domagał się w tej sprawie nakazania pozwanym A. i T. Z. (1) „złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), o pow. użytkowej około 44,50 m<sup>2</sup>, mieszczącego się na drugim piętrze budynku położonego w M. przy ul. (...), na nieruchomości, stanowiącej działkę o nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) na warunkach ustalonych w przedwstępnej umowie ustanowienia jego odrębnej własności i sprzedaży, zawartej w dniu 21 maja 2010 roku, Repertorium A numer (...)).

W orzecznictwie sądowym nie budzi wątpliwości, że sentencja rozstrzygnięcia zapadłego w sprawie o zawarcie umowy przyrzeczonej musi zawierać dokładną treść takiego oświadczenia woli, w którego złożeniu orzeczenie to zastępuje pozwanego. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w mającej moc zasady prawnej uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 7 stycznia 1967 r. (III CZP 32/66, OSNCP 1968/12/199) prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie (art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c.). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 stycznia 2009 r. (III CSK 268/08, LEX nr 488961) wskazał także, że w postępowaniu sądowym, którego przedmiotem jest realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, sąd ustala treść tej umowy na podstawie odpowiednich postanowień zawartych w umowie przedwstępnej. W razie potrzeby uzupełnia ich treść postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozycyjnych, zasad współżycia społecznego lub ustalonych zwyczajów, dokonując wykładni umowy przedwstępnej zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 65 k.c. W wyniku tych zabiegów sądu orzeczenie zastępujące umowę przyrzeczoną może nie pokrywać się ściśle z treścią poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej. Należy także podkreślić jednoznaczne stanowisko judykatury, że zobowiązanie do przeniesienia odrębnej własności lokalu istnieje tylko wtedy, gdy zawiera oświadczenia woli określające rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, a także wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Prawo własności lokalu oraz prawo własności budynku i użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek się znajduje nie mogą być przedmiotem odrębnego obrotu prawnego. Z tego względu umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaż powinna określać nie tylko rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych ale także wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 8 ust. 1 pkt 1 i 2 u.w.l. oraz art. 3 ust. 2 u.w.l.). Udział w odniesieniu do gruntu może być udziałem we współwłasności gruntu lub we współużytkowaniu wieczystym gruntu (art. 3 ust. 1 i art. 4 ust. 3 u.w.l.). Prawo własności lokalu jest prawem głównym w stosunku do udziału we własności budynku i innych urządzeń (art. 3 ust. 2 u.w.l.) a podrzędnym (związanym) w stosunku do udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu (art. 235 § 2 i 241 k.c.).



Wskazane zależności powodują, że prawo własności lokalu oraz prawo własności budynku i użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek się znajduje nie mogą być przedmiotem odrębnego obrotu prawnego. Z tego względu umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaż powinna określać nie tylko rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych ale także wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 8 ust. 1 pkt 1 i 2 u.w.l. oraz art. 3 ust. 2 u.w.l.). Udział w odniesieniu do gruntu może być udziałem we współwłasności gruntu lub we współużytkowaniu wieczystym gruntu (art. 3 ust. 1 i art. 4 ust. 3 u.w.l.). Zatem umowa zobowiązująca do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu, w której nie określono wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, ani danych umożliwiających ich ustalenie, jest nieważna. Stąd też idąc dalej 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2009 roku w sprawie I CSK 6/09, Biul.SN 2009/11/12, OSNC-ZD 2010/1/23, M.Prawn. 2009/20/1083, M.Prawn. 2010/13/746-747).

Wypada także zauważyć, że stosunek prawny łączący kontrahentów umowy przedwstępnej charakteryzuje się tym, że postanowienia umowy przyrzeczonej są ustalone w umowie przedwstępnej. Treść oświadczeń woli składanych przez strony w zamiarze zawarcia umowy przyrzeczonej jest z góry określona. To samo dotyczy treści orzeczenia rozstrzygającego powództwo o zawarcie umowy przyrzeczonej. W związku z tym sąd nie może bez zgody stron nadać zawartej umowie treści innej od ustalonej w umowie przedwstępnej. Sąd może powództwo to albo oddalić albo w całości uwzględnić orzekając o zawarciu umowy przyrzeczonej. Przyjmuje się, że w postępowaniu sądowym, którego przedmiotem jest realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, sąd ustala treść tej umowy nie tylko na podstawie postanowień zawartych w umowie przedwstępnej, ale uzupełnia jej treść postanowieniami wynikającymi z przepisów prawa, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów. Umowa przyrzeczona co do zasady musi uwzględniać przepisy bezwzględnie obowiązujące. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2011 roku w sprawie III CSK 171/10 LEX nr 1129118).

W wyroku z dnia 20 marca 2014 r. (II CSK 292/13 LEX nr 1441265) Sąd Najwyższy stwierdził też, że orzeczenie sądu zastępujące przyrzeczoną umowę sprzedaży nie musi ograniczać się wyłącznie do ścisłej treści postanowień wynikających z umowy przedwstępnej (wyrok SN z dnia 24 listopada 2009 r., sygn. akt V CSK 163/09, niepubl.). Innymi słowy, sąd ustala treść umowy przyrzeczonej na podstawie postanowień zawartych w umowie przedwstępnej, ale w razie potrzeby uzupełnia ich treść postanowieniami wynikającymi z obowiązującego stanu prawnego i rezultatów wykładni postanowień umowy przedwstępnej z uwzględnieniem zasad wynikających z art. 65 k.c. Dlatego w judykaturze wyrażono pogląd (wyrok SN z dnia 21 stycznia 2009 r., III CSK 268/08, niepubl.), że orzeczenie sądu zastępujące umowę przyrzeczoną nie musi pokrywać się ściśle z brzmieniem postanowień umowy przedwstępnej. Ta ostatnia zobowiązuje jedynie do zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast zachowania stron określa dopiero umowa przyrzeczona i to z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z obowiązującego stanu prawnego (por. wyroki SN: z dnia 14 czerwca 2013 r. w sprawie V CSK 389/12, niepubl.; z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie III CSK 171/10, niepubl.).

W świetle powyższych uwag nie ulega wątpliwości, 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. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2010 r. w sprawie I CSK 357/09 LEX nr 583729). To samo dotyczy orzeczenia sądowego zastępującego oświadczenie woli nabywcy, o ile elementy istotne treści tego oświadczenia dadzą się ustalić w toku postępowania przed sądem rozpoznającym pozew o nakazanie jego złożenia. Zatem sąd orzekający w takiej sprawie uwzględni powództwo gdy materiał dowodowy zaofiarowany przez powoda pozwala na takie sformułowanie oświadczenia woli pozwanego, które będzie zgodne z zawartą przez strony umową przedwstępną, przepisami prawa, zasadami współżycia społecznego czy przyjętymi zwyczajami.

Sąd Apelacyjny zaznacza także, że ciężar dowodu w tym zakresie obciąża powoda, zgodnie z normą art. 6 k.c. który stanowi, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne, a jego procesową realizację opisuje art. 232 k.p.c.

Przenosząc te ogólne rozważania na grunt niniejszej sprawy trzeba podkreślić, że powodowa spółka na poparcie swoich twierdzeń i żądań do pozwu załączyła przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z 21 maja 2010 r., Rep.(...) z załącznikami, pismo powódki skierowane do pozwanych z 31 maja 2011 r., 20 lipca 2011r., 12 sierpnia 2011 r. 29 marca 2012 r. 7 maja 2012, 19 lipca 2012 r. i zawiadomienia z 2 grudnia 2011 r., a także pisma pozwanych kierowanych do powodowej spółki: z 18 lipca 2011 r., 25 lipca 2011 r., 28 marca 2012 r., 1 kwietnia 2012 r., 27 czerwca 2012 r., 30 listopada 2012 r. i wezwania do zapłaty z 12 kwietnia 2012 r., a nadto protokół zdawczo – odbiorczy z 4 lipca 2011 r., protokół przekazania dokumentów do kancelarii notarialnej z dnia 23 marca 2010 r. a nadto umowę rezerwacyjną sprzedaży lokalu mieszkalnego z 4 września 2009 r. z załącznikiem, oferując nadto dowody z zeznań świadków. Dodatkowo dla uzasadnienia wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych powód złożył m.in. odpis z księgi wieczystej Kw nr (...).

Sąd Apelacyjny stwierdza, że umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 21 maja 2010 r. opisując w § 3 przedmiot umowy nie określa precyzyjnie powierzchni lokalu, który ma zostać wyodrębniony i sprzedany pozwanym, wskazując, że jego powierzchnia użytkowa wynosi około 44,50 m<sup>2</sup>, bez podania ewentualnych pomieszczeń przynależnych czy obiektów przeznaczonych do wyłącznego korzystania (np. balkon). Nadto - wskazując w tej umowie, że lokal ten zostanie sprzedany z przysługującym każdorazowemu jego właścicielowi udziałem w nieruchomości wspólnej, nie określono wielkości udziałów przypadających właścicielowi tego lokalu w nieruchomości wspólnej (w częściach wspólnych budynku i w prawie własności działek gruntu). W § 4 tej umowy strony ustaliły, że udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością lokalu, który będzie przysługiwał każdorazowemu właścicielowi tego lokalu, zostanie określony w umowie przyrzeczonej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz.903 z późniejszymi zmianami), na podstawie inwentaryzacji powykonawczej sporządzonej po wybudowaniu budynku w ramach realizowanej przez Sprzedającą Spółkę Inwestycji. Powierzchnia Lokalu zostanie ustalona w oparciu o pomiary powykonawcze dokonane według zasad określonych Polską Normą PN-ISO 9836, która przewiduje pomiar powierzchni lokali w świetle ścian w stanie surowym, bez uwzględnienia oblicowania (okładziny lub wyprawy). Ponadto strony ustaliły, że nieruchomość wspólną będą stanowiły: prawo własności działki gruntu na której będzie posadowiony Budynek oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, takie jak fundamenty, mury zewnętrzne, mury oddzielające poszczególne lokale, dachy, tarasy, kominy, klatki schodowe, ciągi komunikacyjne, sieci i urządzenia doprowadzające do lokali energię elektryczną, sieci teleinformatyczne oraz sieci i urządzenia doprowadzające wodę i odprowadzające ścieki.

W regulacjach przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z 21 maja 2010 r. dotyczących zawarcia umowy przyrzeczonej strony postanowiły w § 8 m.in. że strona sprzedająca zobowiązuje się do przedłożenia stronie kupującej w terminie trzech dni przed zawarciem umowy przyrzeczonej:

- ostatecznej decyzji właściwego organu o oddaniu Budynku do użytkowania,
- zaświadczenia o samodzielności lokalu wraz z rzutem kondygnacji Budynku z zaznaczonym tym lokalem, wypisu z rejestru gruntów, wyciągu z kartoteki budynków i kartoteki lokali oraz wrysu z mapy ewidencyjnej z rzutem budynku, zaopatrzonego w klauzulę stwierdzającą, że są one przeznaczone do dokonywania wpisów w księdze wieczystej, dotyczących przedmiotowej nieruchomości
- aktualnego odpisu księgi wieczystej lub ksiąg wieczystych dotyczących przedmiotowej nieruchomości.

Dowód: przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z 21 maja 2010 r., Rep.(...) z załącznikami,( k. 17-34 akt),

Te okoliczności faktyczne wraz z pozostałymi, ustalonymi w tej sprawie nie pozwalają zatem na uwzględnienie żądania pozwu skoro powodowa spółka nie wykonała swoich obowiązków wynikających z zawartej przez strony 21 maja 2010 r. przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. Zaakcentować należy, że także w toku tego procesu powódka nie przedstawiła Sądowi pierwszej instancji dokumentów, do których złożenia była zobligowana tą umową. Dopiero przy apelacji wywiedzionej od wyroku tego Sądu z dnia 28 listopada 2013 r. powołując się na zarzut błędnych ustaleń stanu faktycznego powodowa spółka kontestując wskazywanie przez Sąd Okręgowy na konieczność okazania przy umowie przedwstępnej dokumentów, o których mowa w § 8 punkt 1 tej umowy, nie polemizuje z obowiązkiem ich złożenia przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Składa zatem wraz apelacją wyrys z mapy ewidencyjnej z rzutem przedmiotowego budynku; zaświadczenie o samodzielności lokalu i wyciąg z kartoteki lokalu, wnosząc o przeprowadzenie dowodu z tych dokumentów bez podania ewentualnej tezy dowodowej, której wykazaniu dowody te mają służyć i bez wyjaśnienia dlaczego dopiero na tym etapie dowody te składa pomimo. Wobec powyższego na podstawie przepisu art. 481 k.p.c. Sąd Apelacyjny dowody te pominął jako spóźnione na tym etapie postępowania, niezależnie od braku możliwości oceny ich przydatności dla rozstrzygnięcia.

Sąd Odwoławczy wskazuje, że w toku całego procesu, ani Sąd pierwszej instancji ani obecnie sąd drugiej instancji nie dysponują dokumentami, które pozwoliłyby na ustalenie wszystkich niezbędnych elementów oświadczenia woli pozwanych, które miałyby zostać zastąpione orzeczeniem sądowym. W szczególności nie ma możliwości określenia zgodnie z prawem przedmiotu umowy przyrzeczonej wobec braku możliwości nie tylko ścisłego oznaczenia powierzchni i administracyjnego numeru lokalu o roboczym numerze (...), ale przede wszystkim wielkości udziałów w częściach wspólnych budynku i w prawie własności gruntu związanych z własnością tego lokalu, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz.903 z późniejszymi zmianami). Jedynie powódka dysponuje wskazanym w umowie przedwstępnej dokumentem w postaci inwentaryzacji powykonawczej, który miał stanowić podstawę dla takich ustaleń, a który nie został złożony w tej sprawie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w świetle tych okoliczności oczywistym jest brak możliwości rozstrzygnięcia tej sprawy zgodnie z żądaniem pozwu, co czyni zbędnym dalsze rozważania w zakresie prawidłowości argumentacji Sądu Okręgowego zawartej w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Ocena, że umowa przedwstępna z dnia 21 maja 2010 r. jest nieważna wobec wprowadzenia pozwanych przez powoda w błąd przy jej zawarciu pozostaje bez wpływu na wynik sprawy, skoro bowiem nawet przyjęcie, jak chce strona powodowa, że strony wiązała ważna umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, przy braku ciężącej na niej stosownej inicjatywy dowodowej nie mógł skutkować uwzględnieniem powództwa.

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 385 k.p.c. należało apelację powoda oddalić o czym orzeczono w punkcie I sentencji.

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie II sentencji ma za podstawę przepis art. 98 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Stawki wynagrodzenia pełnomocnika pozwanych tutejszy Sąd ustalił na podstawie § 6 pkt. 7 w zw. z §12 ust 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U Nr 163 poz. 1349 z późn. zm.).

M. Iwankiewicz W. Kaźmierska M. Sawicka