



Sygn. akt I CSK 635/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

SSA Elżbieta Fijałkowska

w sprawie z powództwa G. N.

przeciwko B. B.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 12 września 2014 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 9 kwietnia 2013 r.

**uchyła zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania
i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko T. B. powódka G. N. wniosła o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Ja, T. B. niniejszym w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy z dnia 15 października 2007 r. zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A. Nr .../2007 oświadczam, iż ustanawiam odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 2 składającego się z salonu, kuchni z jadalnią, dwóch pokoi, gabinetu, łazienki, wc, hallu o łącznej powierzchni 112,60 m² wraz z przylegającym tarasem o powierzchni 31,1 m² - położonego na parterze w budynku wielorodzinnym, będącego samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy o własności lokali wraz z udziałem wynoszącym 11260/65900 części nieruchomości wspólnej wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali, położonego na nieruchomości o powierzchni 1918 m² przy ul. S. 111 A w S., jedn. ew. L., w powiecie p./.../, stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym 64/3, posiadającej urzędzoną księgę wieczystą nr [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych, oraz przenoszę na Panią G. N. i B. B. po połowie, w stanie wolnym od obciążeń, odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 2 składającego się z salonu, kuchni z jadalnią dwóch pokoi, gabinetu, łazienki, wc, hallu o łącznej powierzchni 112,60 m² wraz z przylegającym tarasem o powierzchni 31,1 m² - położonego na parterze w budynku wielorodzinnym, będącego samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy o własności lokali wraz z udziałem wynoszącym 11260/65900 części nieruchomości wspólnej wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali, położonego na nieruchomości o powierzchni 1918 m² przy ul. S. 111 A w S., jedn. ew. L., w powiecie p./.../, stanowiącej działkę nr ew. 64/3, posiadającej urzędzoną księgę wieczystą nr [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych”. Powódka domagała się także nakazania pozwanemu złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Ja, T. B. oświadczam, że stosownie do postanowień zawartych w akcie notarialnym z dnia 15 października 2007 r., Rep. A nr .../2007 - każdorazem właścicielowi lokalu nr 2 położonego na parterze, do którego przylega ogródek, przysługuje wyłączne prawo do korzystania z tego

ogródka z wyłączeniem innych osób, właścicielowi lokalu nr 2 przysługują dwa miejsca postojowe."

Wyrokiem z dnia 7 września 2011 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej koszty procesu w kwocie 3.617 zł, opierając to rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych.

W dniu 15 października 2007 r. T. B. oraz G. N. i B. B. zawarli w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, w której zobowiązali się zawrzeć do dnia 31 grudnia 2008 r. umowę ustanowienia odrębnej własności projektowanego wówczas i bliżej w akcie tym opisanego lokalu mieszkalnego nr 2 o powierzchni ok. 112 m² w budynku wielorodzinnym przy ul. S. 111 A w miejscowości S. oraz jego sprzedaży wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej przez właściciela nieruchomości T. B. na rzecz G. N. i B. B. po połowie za cenę 150.000 złotych, która została w całości zapłacona na rzecz T. B. przez G. N. i B. B. po połowie przed zawarciem opisywanej umowy przedwstępnej, zaś lokal został kupującym wydany. W umowie przedwstępnej ustalono także, że po zakończeniu całości inwestycji nieruchomość zostanie podzielona do korzystania w ten sposób, że każdoczesnemu właścicielowi lokalu położonego na parterze, do którego przylega ogródek, przysługiwać będzie prawo korzystania z tego ogródka z wyłączeniem innych osób, zaś teren parkingowy zostanie podzielony na miejsca postojowe, przy czym właścicielowi lokalu nr 2 będą przysługiwać dwa takie miejsca.

W dniu 11 kwietnia 2008 r. T. B., jako właściciel nieruchomości zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 64/3 o powierzchni 1918 m², położonej w miejscowości S. przy ul. S. 111 A, złożył w formie aktu notarialnego jednostronne oświadczenie woli, mocą którego ustanowił na swoją rzecz prawo odrębnej własności lokalu nr 2 o powierzchni użytkowej 112,60 m², składającego się z salonu, kuchni z jadalnią, dwóch pokoi, gabinetu, łazienki, wc i hallu, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 11260/65900.

W przewidzianym w opisywanej wyżej umowie przedwstępnej terminie czyli do dnia 31 grudnia 2008 roku T. B. nie zawarł z G. N. i B. B. przyrzeczonej umowy

ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży wraz ze stosownym udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej na rzecz G. N. i B. B. w udziałach wynoszących $\frac{1}{2}$ część na rzecz każdej z uprawnionych. Lokal ten został podzielony na dwie części, jedną z nich posiada powódka, drugą B. B., która jest aktualnie właścicielką tego lokalu w drodze spadkobrania po T. B., który zmarł w toku postępowania w dniu 20 marca 2009 roku.

Opierając się na tych ustaleniach faktycznych Sąd Okręgowy stwierdził, nawiązując do treści żądania powódki sformułowanego w pozwie, że brak jest podstaw do uwzględnienia jej powództwa, albowiem wynikające z umowy przedwstępnej roszczenie o nakazanie złożenia oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego zdezaktualizowało się na skutek opisanej wyżej jednostronnej czynności T. B. dokonanej w formie aktu notarialnego z dnia 11 kwietnia 2008 r. Sąd Okręgowy wskazał dalej, że B. B. stała się właścicielką wyodrębnionego lokalu w drodze spadkobrania po T. B., a więc umowa przedwstępna w części dotyczącej B. B. wygasła, mimo tego powódka nie zmodyfikowała swojego żądania. Zważywszy na związanie sądu żądaniem pozwu (art. 321 § 1 k.p.c.) roszczenie w kształcie sprecyzowanym przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego powódki nie nadawało się do uwzględnienia. Nadto Sąd Okręgowy podniósł, że nie istnieje lokal mieszkalny opisany w umowie przedwstępnej i w pozwie, albowiem został on podzielony fizycznie na dwie części, co sprawia, że dołączone do pozwu zaświadczenie właściwego organu administracji o samodzielności tego lokalu mieszkalnego nie odzwierciedla rzeczywistego stanu. W tej sytuacji przeniesienie na rzecz powódki udziału wynoszącego $\frac{1}{2}$ część w prawie własności lokalu w trybie przewidzianym w art. 64 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c. nie było, zdaniem Sądu, możliwe.

W apelacji wywiedzionej od powyższego wyroku powódka zarzuciła naruszenie prawa materialnego to jest art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c. i art. 2 ust. 3 w zw. z art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali oraz naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c. i art. 244 k.p.c. Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie jej powództwa, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Równolegle do niniejszego postępowania toczyła się sprawa z powództwa G. N. przeciwko T. B. o uznanie za bezskuteczną wobec G. N. czynności ustanowienia przez T. B. odrębnej własności spornego lokalu mieszkalnego na jego rzecz. Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 29 lutego 2012 r. oddalił to powództwo, zaś apelacja G. N. została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 6 września 2012 r. Wskutek tych zdarzeń powódka w toku postępowania apelacyjnego w niniejszej sprawie zgłosiła żądanie ewentualne, domagając się zobowiązania pozwanej B. B. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Ja, B. B., niniejszym w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy z dnia 15 października 2007 r. zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A. Nr .../2007 oświadczam, że przenoszę na Panią G. N., w stanie wolnym od obciążeń, udział 1/2 w prawie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 2, dla którego urządzono księgę wieczystą nr [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych, składającego się z salonu, kuchni z jadalnią, dwóch pokoi, gabinetu, łazienki, wc, hallu o łącznej powierzchni 112,60 m² wraz z przylegającym tarasem o powierzchni 31,1 m², położonego na parterze w budynku wielorodzinnym, będącego samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy o własności lokali wraz z udziałem wynoszącym 11260/65900 części nieruchomości wspólnej wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali - położonego na nieruchomości o powierzchni 1918 m² przy ul. S. 111 A w S., jedn. ew. L., w powiecie p. stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym 64/3, posiadającej urządzoną księgę wieczystą nr [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych" oraz „Ja, B. B. oświadczam, że stosownie do postanowień zawartych w akcie notarialnym z dnia 15 października 2007 r., Rep. A nr .../2007 każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr 2 położonego na parterze, do którego przylega ogródek, przysługuje wyłączne prawo do korzystania z tego ogródka z wyłączeniem innych osób, - właścicielowi lokalu nr 2 przysługują dwa miejsca postojowe."

Pozwana B. B. konsekwentnie wносиła o oddalenie żądań G. N. oraz wywiedzionej przez nią apelacji.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację G. N., podnosząc, że powódka wywodziła swoje roszczenia z umowy przedwstępnej z dnia 15

października 2007 r zawartej w formie aktu notarialnego z właścicielem nieruchomości T. B. i opierała je na treści art. 64 k.c. w związku z art. 390 § 2 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c.

Sąd Odwoławczy wskazał, że wprawdzie Sąd Okręgowy zaniechał rozważenia możliwości częściowego uwzględnienia roszczeń powódki, jednakże pozostawał związany żądaniem powódki (art. 321 § 1 k.p.c.) i porównanie treści tego żądania z treścią umowy przedwstępnej prowadzi do oceny zaskarżonego rozstrzygnięcia jako ostatecznie trafnego. Oświadczenia stron zawarte w umowie przedwstępnej wskazują, zdaniem Sądu Odwoławczego, że mogła być ona źródłem zobowiązania do zawarcia umowy sprzedaży udziału w lokalu na rzecz powódki czyli czynności prawnej o podwójnym skutku zobowiązująco- rozporządzającym. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, G. N. domagała się realizacji wyłącznie skutku rzeczowego umowy sprzedaży, tak więc powinna była określić podstawę uprzedniego zobowiązania do przeniesienia na jej rzecz udziału we własności lokalu. Takiej podstawy nie sposób upatrywać, według wywodów Sądu drugiej instancji, tylko w umowie przedwstępnej sprzedaży, a innego źródła powódka nie skonkretyzowała. Treść żądanego w procesie oświadczenia, które miało być zastąpione orzeczeniem sądu, nie odpowiadała tym samym treści przedstawionej podstawy materialnej. Nadto Sąd Apelacyjny wskazał, iż w żądaniu powódki zabrakło stwierdzenia, że cena lokalu została już uiszczona, co nadawać mogło wnioskowanej przez powódkę czynności charakter nieodpłatny wbrew postanowieniom umowy przedwstępnej. Żądanie powódki zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powódki własności nieruchomości zawiera odmienną treść w stosunku do oświadczenia o sprzedaży lokalu za 150.000 złotych zawartego w umowie przedwstępnej. W tej sytuacji za bezprzedmiotową uznał Sąd Apelacyjny ocenę dopuszczalności przedmiotowej zmiany powództwa w postępowaniu apelacyjnym, skoro również żądanie ewentualne zgłoszono w kształcie uniemożliwiającym jego uwzględnienie jako pozbawionego dostatecznego uzasadnienia w świetle przedłożonej podstawy dokumentacyjnej.

W skardze kasacyjnej od powyższego wyroku powódka, zaskarżając wyrok w całości, zarzuciła naruszenie art. 64 k.c. w związku z art. 390 § 2 k.c. w związku

z art. 1047 k.p.c. i w związku z art. 65 § 1 k.c., naruszenie art. 65 § 1 k.c. w związku z art. 535,155 § 1 i 390 § 1 k.c. oraz naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 321 § 1, art. 130 § 1 i 212 § 1 k.p.c. Formułując powyższe zarzuty domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu ewentualnie uchylenia w całości także wyroku Sądu Okręgowego w W. i przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z wiążących Sąd Najwyższy przy rozpoznawaniu niniejszej skargi kasacyjnej ustaleń faktycznych (art. 398¹³ § 2 k.p.c.) wynika, że G. N. zawarła z poprzednikiem prawnym pozwanej T. B. notarialną umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności bliżej opisanego w umowie przedwstępnej lokalu mieszkalnego i sprzedaży na rzecz powódki udziału wynoszącego ½ część w prawie własności tego lokalu mieszkalnego z przysługującym stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej, zapłaciła T. B. pełną cenę nabycia tego udziału i weszła w posiadanie tego lokalu za zgodą właściciela. Nie ulega także wątpliwości, że wobec nie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży opisanego udziału w terminie wskazanym w umowie przedwstępnej, powódka skorzystała z przewidzianej w art. 390 § 2 k.c. możliwości dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży udziału w lokalu oraz realizacji postanowień dodatkowych dotyczących korzystania z ogródka i miejsca parkingowego w drodze postępowania sądowego, wytaczając przeciwko T. B. powództwo o zobowiązanie go do złożenia oświadczenia woli o treści sformułowanej w pozwie.

W świetle twierdzeń faktycznych pozwu i przedstawionych przez powódkę dowodów, zwłaszcza umowy przedwstępnej z dnia 15 października 2007 roku należało przyjąć, że intencją powódki było uzyskanie orzeczenia sądowego nakazującego pozwanemu złożenie oświadczenia woli zgodnego z treścią umowy przedwstępnej i skutkującego sprzedażą na jej rzecz udziału w lokalu mieszkalnym opisanym w umowie przedwstępnej.

Istotą sporu jest w rozpoznawanej sprawie zakres związania Sądu treścią sformułowanego przez powódkę żądania i w konsekwencji prawidłowość wykładni i zastosowania przez Sąd drugiej instancji art. 321 § 1 k.p.c. prowadzącego do oddalenia apelacji powódki z uwagi na stwierdzony przez Sąd Apelacyjny i uniemożliwiający, jego zdaniem, uwzględnienie powództwa, brak zsynchronizowania literalnej treści żądania pozwu z treścią umowy przedwstępnej. Jak wynika z motywów orzeczeń Sądów obu instancji, powództwo i apelacja zostały bowiem oddalone nie dlatego, że powódka nie wykazała przysługiwania jej roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży udziału w lokalu mieszkalnym wywodzonego z umowy przedwstępnej, lecz z uwagi na niewłaściwe sformułowanie żądania pozwu.

W związku tym przypomnieć należy, że przedmiotem powództwa o zobowiązanie strony przeciwnej do złożenia oświadczenia woli jest stwierdzenie przez sąd istnienia po stronie pozwanego obowiązku skierowania do powoda określonej treści oświadczenia woli wynikającego ze wskazanej przez powoda podstawy materialnoprawnej. Orzeczenie sądu nie tylko stwierdza, jakiej treści wolę pozwany ma obowiązek ujawnić, ale także zastępuje go w realizacji tego obowiązku, poprzez wprowadzoną w art. 64 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c. fikcję prawną, że zobowiązany złożył oświadczenie o treści wynikającej z prawomocnego orzeczenia sądu. Regułą jest, że orzeczenie sądu, przewidziane w art. 64 k.c., zastępuje tylko oświadczenie woli pozwanego, zaś do zawarcia umowy niezbędne jest jeszcze złożenie przez powoda jego własnego oświadczenia woli określonej treści w wymaganej przez prawo formie. W świetle poglądów orzecznictwa wyjątek od tej reguły ma miejsce, gdy obowiązek złożenia przez pozwanego oświadczenia woli wynika z umowy przedwstępnej czyniącej zadość wymaganiom, w szczególności co do formy, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej. Artykuł 390 § 2 k.c. przyznaje wówczas każdej ze stron umowy przedwstępnej prawo dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej, a orzeczenie uwzględniające powództwo zastępuje nie tylko oświadczenie strony pozwanej, ale także stwierdza zawarcie umowy przyrzeczonej i de facto ją zastępuje. Podobnie dzieje się w przypadku uwzględnienia przez sąd powództwa o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem pozwu (por. uchwała

składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNCP 1968, nr 12, poz.199, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2002 r., II CKN 930/00, nie publ.).

W praktyce, w sytuacji objętej art. 390 § 2 k.c., powód formułuje żądanie pozwu w ten sposób, że wnosi o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli określonej treści lub wnosi o stwierdzenie obowiązku pozwanego zawarcia z powodem umowy o określonej treści. Oba te żądania realizowane są, w przypadku oparcia ich o umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości (udziału w nieruchomości) sporządzoną w formie aktu notarialnego, w drodze procesu, co oznacza, że strony podporządkować się muszą regułom rządzącym tym trybem postępowania. Należy do nich zasada dyspozycyjności, która zakłada swobodę strony w wyborze sposobu realizacji przysługujących jej praw podmiotowych i związanie sądu tym wyborem, wyrażające się ujętym w art. 321 § 1 k.p.c. zakazem orzekania przez sąd o czymś innym niż żądała strona (aliud), jak też zakazem wykraczania ponad zgłoszone przez nią żądanie (plus). Jednakże wynikający z art. 321 § 1 k.p.c. zakaz orzekania ponad żądanie pozwu nie stanowi przeszkody do dokonania przez Sąd orzekający w sprawie o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli stosownej modyfikacji nieprecyzyjnie sformułowanego żądania powoda, jeżeli modyfikacja taka jest zgodna z wolą powoda oraz podstawą zgłoszonego roszczenia, zwłaszcza treścią przedłożonej przez powoda umowy przedwstępnej sprzedaży (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2011 r., IV CSK 536/10, niepubl.). Ustalenie właściwej treści oświadczenia woli pozwanego dokonywane jest przez sąd w oparciu przede wszystkim o odpowiednie postanowienia umowy przedwstępnej, na które zresztą powód się powołuje, czyniąc tę umowę przedwstępną podstawą żądania pozwu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2009 r., III CSK 268/08, niepubl., wyrok SN dnia 9 stycznia 2008 r., II CSK 414/07, niepubl.).

Istota sporu w niniejszej sprawie, którego granice określają przyjęte za podstawę zaskarżonego rozstrzygnięcia, motywy akceptacji przez Sąd Apelacyjny oddalenia powództwa G. N. przez Sąd Okręgowy, sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, czy sąd orzekający w sprawie o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli, którego treść jest determinowana postanowieniami umowy

przedwstępnej, jest uprawniony do nadania oświadczeniu pozwanego treści wynikającej z łączącego strony stosunku prawnego w sytuacji, gdy żądanie powoda nie odpowiada ściśle umowie przedwstępnej z powodu nieudolności, nieporadności lub braku precyzji, czy też sąd powinien to powództwo oddalić z powołaniem się na art. 321 § 1 k.p.c. i uznając doprecyzowanie żądania powoda za naruszające zakaz wynikający z tego przepisu.

Oba sądy orzekające w niniejszej sprawie zajęły to drugie stanowisko. Sąd Apelacyjny dokonał bowiem wykładni art. 321 § 1 k.p.c. prowadzącej do wniosku o niemożności dokonania zmian w żądaniu powódki i w rezultacie do oddalenia apelacji powódki. Tymczasem powtórzyć wypada, że orzeczenie stwierdzające obowiązek złożenia przez pozwanego oświadczenia woli (art. 64 k.c.) może zapaść tylko wtedy, jeśli strony łączy stosunek prawny, z którego obowiązek ten wynika. Treść zastępowanych oświadczeń woli objętych żądaniem powoda jest determinowana treścią istniejącego między stronami stosunku prawnego.

Zgodnie z art. 187 § 1 k.p.c. powód powinien oczywiście dokładnie określić żądanie z uwagi na związanie sądu granicami tego żądania. Związanie granicami żądania w rozumieniu art. 321 § 1 k.p.c. nie oznacza jednak bezwzględnego związania samym literalnym sformułowaniem żądania. Sąd orzekający w wytoczonej przez uprawnionego sprawie o stwierdzenie obowiązku pozwanego złożenia oznaczonego oświadczenia woli (art. 64 k.c.) jest zatem uprawniony do nadania temu oświadczeniu treści wynikającej z łączącego strony stosunku prawnego w sytuacji, gdy żądanie powoda tej treści w pełni, z różnych względów (na przykład z uwagi na nieporadne czy niedokładne sformułowanie) ściśle nie odpowiada, ale jest niewątpliwe, że powód dąży do osiągnięcia skutku prawnego tożsamego z tym, który nastąpiłby, gdyby pozwany zachował się zgodnie z ciążącą na nim powinnością złożenia określonej treści oświadczenia woli (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 1999 roku, III CKN 243/98, niepubl.).

Doktryna i orzecznictwo zgodnie przyjmują, że żądanie powoda może podlegać, w razie potrzeby, wykładni, która powinna prowadzić do tego, aby orzeczenie miało za przedmiot to, czego w rzeczywistości powód się domaga (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 24 maja 1995 r., I CRN 61/95, niepubl.,

z dnia 19 stycznia 2006, IV CK 376/05, niepubl.). W wyroku z dnia 28 czerwca 2007 roku (IV CSK 115/07, niepubl.) Sąd Najwyższy trafnie wskazał, że związanie granicami żądania nie oznacza, że sąd orzekający związany jest w sposób bezwzględny samym sformułowaniem zgłoszonego żądania. Jeżeli treść żądania sformułowana jest niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie sąd może, a nawet ma obowiązek, odpowiednio je zmodyfikować, jednakże zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa po to, by nadać objawionej w treści pozwu woli powoda poprawną jurydycznie formę.

Podzielając przedstawione wyżej poglądy orzecznictwa stwierdzić należy zasadność sformułowanego w ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 321 § 1 k.p.c., mającego istotny wpływ na wynik sprawy.

Powódka od początku postępowania w tej sprawie nie domagała się niczego innego ani też niczego więcej, niż przysługiwało jej w świetle umowy przedwstępnej, jedynie nieudolnie czy też nieprecyzyjnie formułowała swoje żądanie. Nie dążyła także do osiągnięcia skutku prawnego różniącego się od tego, który nastąpiłby, gdyby T. B. lub jego spadkobiercy zawarli z powódką umowę przyrzeczoną sprzedaży udziału w prawie własności opisanego wyżej lokalu mieszkalnego. Treść umowy przedwstępnej z dnia 15 października 2007 roku jest jednoznaczna i nie nasuwa wątpliwości co do treści umowy przyrzeczonej sprzedaży na rzecz powódki udziału w lokalu (po jego uprzednim wyodrębnieniu) oraz wzajemnych praw i obowiązków kontrahentów. Nadanie więc żądanemu przez G. N. oświadczeniu pozwanej B. B. właściwej treści wynikającej z postanowień umowy przedwstępnej z uwzględnieniem niespornego faktu wyodrębnienia lokalu w drodze jednostronnej czynności prawnej T. B. z dnia 11 kwietnia 2008 roku (choć zgodnie z umową przedwstępną z dnia 15 października 2007 roku wyodrębnienie to miało nastąpić w umowie przyrzeczonej), faktu uiszczenia przez G. N. na rzecz T. B. całości ceny nabycia udziału w lokalu oraz faktu przejścia prawa własności lokalu w drodze spadkobrania na B. B., nie prowadziłoby do naruszenia zakazu wynikającego z art. 321 § 1 k.p.c., jak to błędnie przyjął Sąd Apelacyjny.

W toku postępowania apelacyjnego, powódka sformułowała na nowo swoje żądanie wobec pozwanej uwzględniając fakt prawomocnego oddalenia innego

powództwa wytoczonego przez nią przeciwko T. B. o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną oraz fakt zmiany właściciela lokalu w wyniku spadkobrania, określając je jako roszczenie ewentualne (k. 335 akt sprawy). Sąd Apelacyjny nie dokonał wprawdzie oceny dopuszczalności tej czynności procesowej w świetle art. 383 k.p.c., ale okoliczności sprawy uprawniają, zdaniem Sądu Najwyższego do przyjęcia, że jest to nie tyle zmiana roszczenia, ile ostateczne doprecyzowanie dochodzonego przez powódkę roszczenia, uzasadnione przebiegiem postępowania w tej sprawie oraz wynikiem innego sporu prawnego między powódką i T. B., dotyczącego tego samego lokalu mieszkalnego.

Aczkolwiek trudno oprzeć się refleksji dotyczącej braku należytej staranności reprezentującego powódkę zawodowego pełnomocnika procesowego, do którego obowiązków należało czuwanie nad prawidłową treścią roszczenia pozwu, to jednak zapadłego orzeczenia nie da się zaaprobować także z przyczyn słusnościowych. Oddalenie powództwa pozbawia G. N. należytej jej ochrony prawnej i jedynej możliwości realizacji przysługującego jej z mocy umowy przedwstępnej z dnia 15 października 2007 roku roszczenia o nabycie udziału wynoszącego $\frac{1}{2}$ część w prawie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego w sytuacji, w której pozwana odmawiając dobrowolnej realizacji tego roszczenia, jednocześnie nie kwestionuje faktu zawarcia umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, zapłaty przez powódkę pełnej ceny nabycia udziału lokalu mieszkalnego oraz wieloletniego posiadania i korzystania z tego lokalu mieszkalnego w odpowiedniej części przez powódkę. Powtórzyć raz jeszcze wypada, że powódka wskazując jednoznacznie na umowę przedwstępną jako źródło swojego roszczenia nie domagała się w istocie niczego innego ani też niczego więcej, niż przysługiwało jej w świetle tejże umowy przedwstępnej, dążyła bowiem do nabycia udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, za który już zapłaciła, jedynie nieudolnie czy też nieprecyzyjnie formułowała swoje żądanie.

Stwierdzenie trafności omówionego wyżej zasadniczego dla powodzenia skargi kasacyjnej zarzutu procesowego implikowało jej uwzględnienie, czyniąc zbędnym ustosunkowanie się do jej pozostałych zarzutów. W tym stanie rzeczy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

