

Sygn. akt I ACa 1734/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wojciech Kościółek
Sędziowie:	SSA Zbigniew Ducki SSA Marek Boniecki (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa R. Z. (1) i R. Z. (2)

przeciwko P. K.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 26 sierpnia 2015 r. sygn. akt I C 365/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 2 700zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Zbigniew Ducki SSA Wojciech Kościółek SSA Marek Boniecki

Sygn. akt I ACa 1734/15

Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 18 marca 2016 r.

Powodowie R. Z. (1) i R. Z. (2) w pozwie skierowanym przeciwko P. K. domagali się pozbawienia w całości wykonalności tytułu wykonawczego - aktu notarialnego z dnia 2 marca 2010 r. sporządzonego przez notariusza P. W. (1), Rep. A (...) w zakresie §5 tego aktu, do wysokości 108.327 zł, któremu to aktowi Sąd Rejonowy dla K. postanowieniem z dnia 6 lutego 2014 r. (I Co 1909/13/S) nadał klauzulę wykonalności oraz zasądzenia kosztów

procesu. Strona powodowa podnosiła, że stwierdzone tytułem wykonawczym zobowiązanie wygasło wobec nowacji dokonanej inną umową z tego samego dnia.

Pozwany P. K. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, kwestionując tak sam fakt nowacji, jak i wykonanie w pełni przez stronę powodową zobowiązania wynikającego z drugiej z zawartych umów.

Wyrokiem z dnia 26 sierpnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Krakowie pozbawił wykonalności tytuł wykonawczy w postaci opisanego w pozwie aktu notarialnego w zakresie paragrafu 5 tego aktu do kwoty 108.327 zł oraz zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 9.034 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że J. M. (1), K. P. i P. K. byli współwłaścicielami lokalu niemieszkalnego - suszarni położonej na trzeciej kondygnacji budynku nr (...) przy Al. (...)/ul. (...), dla którego to lokalu prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

W dniu 2 marca 2010 r. powodowie na mocy umowy sprzedaży zawartej przed notariuszem P. W. (2), Rep. A nr (...)nabyli od pozwanego udział wynoszący 1/6 w prawie własności ww. lokalu. Na mocy tej samej umowy powodowie nabyli udziały w tym lokalu również od pozostałych współwłaścicieli - łącznie 6/12 części. Powodowie zapłacili na rzecz pozwanego kwotę 20 000 zł, zaś pozostałą do zapłaty resztę ceny w kwocie 146 660 zł zobowiązali się zapłacić do 1 marca 2012 r.,

a co do terminowego wykonania przyjętego obowiązku uiszczenia brakującej ceny nabycia nieruchomości poddali się w § (...) aktu notarialnego solidarnie rygorowi egzekucji wprost z aktu notarialnego, na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Tego samego dnia, w tej samej kancelarii notarialnej J. B. (1) i R. Z. (1) zawarli ze sprzedającymi udziały w wyżej opisaney nieruchomości, tj. P. K., J. M. (1) i K. P. umowę z podpisami notarialnie poświadczonymi, na mocy której J. B. (1) i powód R. Z. (1) zobowiązali się wykonać nadbudowę budynku przy Al. (...)/ul. (...)

w ten sposób, aby powstały dwie kondygnacje po cztery lokale mieszkalne, tj. na kondygnacji trzeciej lokale oznaczone numerami porządkowymi (...) a na czwartej kondygnacji oznaczone numerami porządkowymi (...) Nadbudowa miała zostać sfinansowana ze środków J. B. (1) i powoda. W §(...)umowy J. B. (1), R. Z. (1), P. K., J. M. (1) oraz K. P. oświadczyli, że po wybudowaniu tych lokali mieszkalnych zawrą umowę, na mocy której w budynku nr (...) przy al. (...) i ulicy (...) zostanie ustanowiona odrębna własność samodzielnych lokali mieszkalnych, utworzonych w wyniku dokonanej przebudowy i rozbudowy tego budynku, a lokale te staną się wyłączną własnością współwłaścicieli. W ramach zapłaty za wykonanie nadbudowy budynku ze środków własnych i własnymi siłami, J. B. (1) i powód mieli otrzymać na własność lokale mieszkalne nr (...) na czwartej kondygnacji budynku wraz z odpowiednim udziałem w części wspólnej nieruchomości. Ponadto strony ustaliły, że lokal nr (...), położony na trzeciej kondygnacji budynku otrzyma P. K., J. i G. M. oraz K. i M. P. za dopłatą na rzecz J. B. (1) i R. Z. (1) kwoty 120 000 zł, w tym pozwany zapłaci kwotę 20 000 zł, J. i G. M. 60 000 zł, K. i M. P. 40 000 zł, niezwłocznie po sprzedaży któregoś z należących do nich lokali mieszkalnych, nie później niż do 6 miesięcy od dnia przekazania im tych lokali. Ustalono również, że w ramach zapłaty pozostałych części sum pieniędzy, tj. łącznej kwoty 379 980 zł za zakup przez J. B. (1)

i powoda 6/12 udziałów w lokalu LU 13 - określonych w umowie sprzedaży z dnia 2 marca 2010 r., J. B. (1) i powód przekażą na współwłasność P. K., J. i G. M. oraz K. i M. P. lokale mieszkalne nr (...) wraz z częściami wspólnymi, położone na powstałej(...)kondygnacji budynku przy Al. (...)/ul. (...). J. B. (1) i powód zobowiązali się też do zakończenia inwestycji do stanu surowego zamkniętego do dnia 31 grudnia 2010 r. Natomiast na mocy § (...)umowy wszystkie jej strony zobowiązały się do pokrycia kosztów części wspólnych inwestycji, z czego jednak P. K., J. M. (1), G. M., K. P. i M. P. mieli zapłacić solidarnie nie więcej niż 55 000 zł. Powód i J. B. (1) zapłacili część ceny nabytych udziałów przy umowie notarialnej, a reszta ceny miała być rozliczona w nadbudowanych lokalach, które powód i J. B. (1) zobowiązali się wybudować własnym kosztem. Rozliczenie między stronami miało nastąpić w ten sposób, że pozwany P. K. miał dostać klucze do lokalu, jak również miało dojść do zniesienia współwłasności lokalu. Nadbudowa była realizowana według projektu, zgodnie z którym miały powstać po 4 lokale na każdej kondygnacji, w sumie 8 lokali. Jednakże w trakcie realizacji powstał wspólny pomysł podzielenia lokali na obu kondygnacjach na większą liczbę, tj. po 6 lokali na każdej kondygnacji. W dniu 30 marca 2011 r. zawarto umowę, na mocy której P. K., K. P., M. P., M. K. i E. K. (następcy prawni J. M. (1) i G. M.) zlecili J. B. (1) i powodowi podział lokali mieszkalnych nr (...) na sześć mniejszych

lokali, z tytułu czego mieli oni zapłacić na rzecz J. B. (1) i powoda solidarnie kwotę 19 727 zł, niezwłocznie po uzyskaniu decyzji o samodzielności dwunastu lokali. P. K. nie złożył swojego podpisu na umowie ze względu na złamaną rękę, jednak był obecny w chwili jej sporządzania, zgadzał się na ten podział, nie wyrażał sprzeciwu. Powód i J. B. (2) wykonali dwie kondygnacje, stropy, mury, instalacje, nowy dach z pokryciem, kominy, całą nową klatkę schodową z tynkowaniem z malowaniem drzwiami zewnętrznymi, stolarkę okienną, a także elewację części nadbudowanych. W dniu 1 kwietnia 2011 r. przedłużono termin zakończenia robót budowlanych i złożenia dokumentów dotyczących odbioru inwestycji nadbudowy kamienicy do 20 maja 2011 r. Wszelkie prace budowlane zostały wykonane w terminie, tj. do 20 maja 2011 r. Decyzją z dnia 28 października 2011 r., znak (...) (...) (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. udzielił pozwolenia na użytkowanie wykonanych kondygnacji. W związku z zakończeniem wszystkich zaplanowanych prac budowlanych, współwłaściciele nieruchomości położonej w K. przy al. (...) / ul. (...), w tym również powodowie i pozwany, podjęli kroki zmierzające do zniesienia współwłasności tej nieruchomości, a w szczególności współwłaściciele zlecieli architektowi sporządzenie opracowania, którego przedmiotem był projekt wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych. W dniu 12 stycznia 2012 r. odbyło się spotkanie w kancelarii notarialnej P. W. (1), przedstawiono ww. projekt podziału, który poza zgłoszonymi zastrzeżeniami co do kolorów oznaczenia mieszkań, został zatwierdzony przez pozwanego. W dniu 2 marca 2012 r. J. B. (1) i powód przekazali pozwanemu P. K. lokale mieszkalne nr (...), (...) (...) położone na (...) kondygnacji przedmiotowego budynku, zaś pozwany potwierdził odbiór kluczy. Pozwany jest w posiadaniu dwóch lokali na drugiej kondygnacji, z których w jednym zamieszkuje, a drugi darował swojemu bratu. Została wydana zgoda na użytkowanie tych lokali, które są całkowicie ukończone, podłączone zostały wszystkie media, dokonano ich formalnego odbioru. Żaden z pozostałych współwłaścicieli, którzy byli stronami umowy sprzedaży udziałów i którzy przejęli w posiadanie wybudowane przez powoda i J. B. (1) lokale, nie zgłaszał żadnych roszczeń co do rozliczeń określonych w umowie notarialnej i kolejnych umowach dotyczących budowy tych lokali i ich podziału na mniejsze. Wszyscy za wyjątkiem pozwanego, rozliczyli się z powodem i J. B. (1) z kosztów ich budowy i podziału na mniejsze, a które były określone tych umowach. Nie udało się przeprowadzić zniesienia współwłasności u notariusza, z uwagi na zaistniałe przeszkody, m.in. śmierć jednego ze współwłaścicieli. Wobec stwierdzonych przeszkód powstała konieczność złożenia wniosku o sądowe zniesienie współwłasności. Współwłaściciele lokali złożyli w dniu 12 września 2012 r. do Sądu Rejonowego dla K. zgodny wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości. W dniu 12 grudnia 2013 r. pozwany złożył w Sądzie Rejonowym dla K. wniosek o nadanie klauzuli wykonalności § (...) aktu notarialnego sporządzonego w dniu 2 marca 2010 r., Rep. A nr (...) w części należności głównej tj. do kwoty 108 327 zł. Postanowieniem z dnia 6 lutego 2014 r. Sąd uwzględnił wniosek. Zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne. Wskazał, że pomiędzy stronami (i osobami trzecimi) zostały zawarte w tym samym dniu dwie umowy. W pierwszej z nich doszło do sprzedaży przez pozwanego na rzecz powodów udziału w lokalu niemieszkalnym, a co do zapłaty części ceny powodowie poddali się egzekucji. Jednocześnie, w tym samym dniu, bezpośrednio po zawarciu tej umowy, zawarto kolejną umowę, w której strony przewidziały, iż m.in. powód dokona rozbudowy nabytego lokalu w taki sposób, iż w jego miejsce powstanie 8 kolejnych lokali. Strony przewidziały, który z tych lokali przypadnie poszczególnym osobom, jak też przedstawiły szczegółowe rozliczenia, w tym odwołując się do tego, że część z nich nastąpi w ramach zobowiązania z tytułu zapłaty ceny za nabyty od pozwanego udział. W szczególności w sposób wyraźny strony odwołały się do nieuiszczonej ceny sprzedaży, o której mowa w pierwszej z umów.

W ocenie Sądu Okręgowego należało dokonywać oceny obu tych umów łącznie, a to z uwagi na zbieżność czasową zawarcia obu umów, powiązanie ich treści, jak też dalsze czynności stron stanowiące ich realizację. Wskazuje to, że poszczególne czynności prawne stanowiły elementy szerszego porozumienia, zmierzającego do osiągnięcia przez współwłaścicieli zamierzonego celu. Zdaniem Sądu, strony chciały w ostatecznym rozrachunku dokonać przeniesienia udziałów w prawie własności lokalu (...) w zamian za dokonanie nadbudowy. Niezasadne było w konsekwencji odwoływanie się do instytucji nowacji.

Sąd Okręgowy wskazał, że umowa zawarta w formie pisemnej jest ważna, zarówno w kwestii dotyczącej dokonania nadbudowy, co do sposobu spłaty udziałów nabytych w drodze umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego, a

także jest ważna w części, w której strony zobowiązały się do przeniesienia w przyszłości na rzecz pozwanego własności tych udziałów i co do tej kwestii można ją uznać za umowę przedwstępną (art. 389 k.c.). Powodowie wywiązali się ze zobowiązania zawartego

w umowie z dnia 2 marca 2010 r., zawartej w formie pisemnej, bowiem przekazali na współwłasność lokale wskazane w umowie, a w szczególności pozwany zgodnie

z umową otrzymał lokal mieszkalny, który za jego zgodą został podzielony na dwa mniejsze lokale, które zostały mu przez powoda wydane wraz z kluczami, a nadto pozwany objął je w posiadanie, jest w ich użytkowaniu, mieszka w jednym z tych lokali, a drugi przekazał w darowiźnie swojemu bratu, lokale spełniają wymogi lokali mieszkalnych, a ich stan techniczny nie budzi zastrzeżeń.

W ocenie Sądu Okręgowego powód rozliczył się z pozwanym, skutkiem czego zachodziła konieczność pozbawienia wykonalności kwestionowanego tytułu wykonawczego na podstawie art. 840 § 1 k.p.c.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł stosownie do wyników procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U z 2013 r. poz. 461). Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U z 2013 r., poz. 490).

Od powyższego wyroku apelację wniósł pozwany, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Pozwany podniósł zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, fragmentaryczną oraz przekraczającą granice dopuszczalnej swobody ocenę materiału dowodowego, a przez to sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i logiki przyjęcie, że: a) umowa z dnia 2 marca 2010 r., Rep A(...) stanowi zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej, podczas gdy ze zgromadzonego

w sprawie materiału dowodowego wynika, że stanowiła ona umowę właściwą - zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości; b) ww. umowa jest ważna zarówno w kwestii dotyczącej dokonania nadbudowy, co do sposobu spłaty udziałów nabytych w formie aktu notarialnego, a także w części, w której strony zobowiązały się do przeniesienia w przyszłości na rzecz pozwanego własności tych udziałów

i w rezultacie uznanie, iż powodowie poprzez jej wykonanie wykonali ciężące na nich zobowiązanie co do spłaty ceny nabycia udziałów, podczas gdy zapis (...) zobowiązujący do przeniesienia własności nieruchomości wobec niezachowania formy aktu notarialnego był nieważny z mocy prawa; c) ww. umowa uzależniała ustanie obowiązku zapłaty ceny wynikającej z (...) aktu notarialnego Rep A nr (...) od wykonania nadbudowy, podczas gdy strony uzgodniły warunek ustania obowiązku zapłaty ceny

w chwili przeniesienia na pozwanego własności odpowiednich nieruchomości;

d) uznanie za wiarygodne zeznań powodów oraz świadków P. W. (1), J. M. (2) oraz K. P., podczas gdy treść tych zeznań kłóci się z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego.

Ponadto pozwany podniósł zarzut naruszenia: 1) art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że umowa Rep A (...) stanowi umowę przedwstępną, a nie umowę zobowiązującą do zbycia nieruchomości, jest ważna i skuteczna oraz uzależnia ustanie obowiązku zapłaty ceny od wykonania nadbudowy

i przeniesienia władztwa nad częścią lokali mieszkalnych; 2) art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c. i art. 77 § 1 k.c. w zw. z art. 158 k.c. poprzez ich błędną wykładnię,

a w rezultacie niewłaściwe zastosowanie poprzez uznanie, że ważna i skuteczną formą zmiany sposobu zapłaty w ramach umowy Rep A (...) była forma umowy

z podpisem notarialnie poświadczonym; 3) art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c. i art. 158 k.c. poprzez ich niezastosowanie polegające na odmowie stwierdzenia nieważności umowy Rep A (...) w szczególności w zakresie §

(...) zobowiązującego do zbycia nieruchomości; 4) art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. poprzez pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny sprawy w sposób prawidłowy, z poszanowaniem reguł wskazanych w art. 233 § 1 k.p.c. Zaskarżone rozstrzygnięcie oparte zostało na logicznej i zgodnej z zasadami prawidłowego rozumowania ocenie zgromadzonego materiału dowodowego, co sprawiło, że Sąd Apelacyjny mógł przyjąć go za własny.

Ocena dowodów dokonywana jest na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których Sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - wając ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2010r., II UK 154/09). Postawienie zarzutu obraży art. 233 §1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów. Apelujący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy.

Podniesione przez apelującego zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. stanowiły jedynie polemikę z trafnymi ustaleniami Sądu pierwszej instancji i jako takie nie mogły odnieść zamierzonego skutku. Skarżący ograniczył się przy tym jedynie do wskazania, że zeznania świadków i stron zostały ocenione w sposób dowolny, nie podejmując nawet próby uzasadnienia tak sformułowanego zarzutu, co było istotne z uwagi na jego prawnoprocesowy charakter. W ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. skarżący podnosił również, że prawidłowa ocena umowy nr (...) nakazywała przyjęcie, że warunkiem ustania obowiązku zapłaty ceny wynikającej z aktu notarialnego Rep A nr (...) było przeniesienie na rzecz pozwanego własności odpowiednich nieruchomości. Taki błąd Sądu winien stanowić przedmiot zarzutu naruszenia prawa materialnego - art. 65 § 2 k.c. poprzez dokonanie wykładni treści umowy, w sposób odbiegających od wskazanych w tym przepisie kryteriów. Sama bowiem treść oświadczeń woli złożonych przez strony nie budziła w niniejszej sprawie wątpliwości. Sporna była natomiast kwestia, jakie znaczenie należy przypisać oświadczeniom o określonej treści przy zastosowaniu reguł wykładni wskazanych w art. 65 k.c.

Podniesione w apelacji zarzuty naruszenia art. 65 § 2 k.c. poprzez: uznanie, że umowa nr (...) stanowi umowę przedwstępną oraz że ustanie obowiązku zapłaty ceny wynikającej z umowy (...) było uzależnione od przeniesienia posiadania nowo wybudowanych lokali nie zasługiwały na uwzględnienie.

W myśl § 1 art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Art. 65 § 2 k.c. stanowi natomiast, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. W przypadku oświadczeń woli złożonego w formie pisemnej ich sens ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu.

W procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrażen dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu, w tym także związków treściowych występujących między zawartymi

w tekście postanowieniami, okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, a także celu oświadczenia woli wskazanego w tekście bądź zrekonstruowanego na podstawie zawartych w nim postanowień. (por. uchwała 7 Sędziów Sądu Najwyższego

z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95) W przypadku, gdy w procesie wykładni oświadczeń woli zawartych w dokumencie przeprowadzane są pozadokumentowe środki dowodowe, zastosowanie znajdują również ogólne zasady kombinowanej metody wykładni. Wiążący prawnie sens oświadczenia woli ustala się, mając w pierwszej kolejności na uwadze rzeczywistą wolę stron, a dopiero gdy nie da się jej ustalić, sens ten ustala się na podstawie przypisania normatywnego - wiążące jest rozumienie oświadczenia woli będące wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej wykładni oświadczeń woli stron, uznając że obie umowy z dnia 2 marca 2010 r. pomimo zawarcia ich w różnych formach stanowiły w istocie jedno porozumienie kompleksowo regulujące kwestię wzajemnych rozliczeń z tytułu nabycia przez powoda i jego współnika udziałów w lokalu niemieszkalnym - suszarni oraz dokonania nadbudowy i podziału nowo wybudowanych lokali pomiędzy dotychczasowych współwłaścicieli nieruchomości. Nie może być w tej sytuacji mowy o nowacji czy też umowie zmieniającej. Trafnie również Sąd Okręgowy uznał umowę nr (...) w części zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokali i zniesienia współwłasności za umowę przedwstępną. Taka interpretacja oświadczeń woli stron jest ze wszech miar uprawniona w sytuacji, gdy przedmiot umowy przyrzeczonej na datę zawierania umowy przedwstępnej jeszcze w ogóle nie istniał. Sam fakt, że umowa nr (...) zawierała również zobowiązania definitywne m. in. do wykonania prac budowlanych związanych z nadbudową, nie niweczy możliwości potraktowania innego jej zapisu jako umowy przedwstępnej. Sąd Okręgowy wbrew zarzutowi skarżącego nie przypisał charakteru umowy przedwstępnej całej umowie nr (...).

Mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy, w szczególności fakt, że obie umowy zostały zawarte w tym samym dniu, dotyczą jednego przedsięwzięcia, a prawo współwłasności pozwanego i pozostałych współwłaścicieli rozciągało się również na nowo wybudowane lokale, logicznym jest, że zawarte w § (...)sformułowanie „przekazanie na współwłasność” odnosi się do wprowadzenia pozwanego w posiadanie wskazanych tam lokali, jako warunku, od którego uzależnione było wygaśnięcie roszczenia o zapłatę pozostałej części ceny z umowy nr (...). Wnioskowi takiemu nie przeczy posłużenie się przez strony w § (...) umowy pojęciem „przekazanie lokali”, od którego to momentu rozpoczynał bieg 6-miesięczny termin na uiszczenie przez pozostałych współwłaścicieli dopłaty na rzecz powoda i jego współnika w związku z wykonanymi na własny koszt robotami budowlanymi. Sam fakt posłużenia się przez strony w jednym miejscu pojęciem „przekazania lokali”,

a w drugim „przekazania na współwłasność” nie pozwala wbrew zarzutom apelującego na ich różnicowanie. Jak wskazano powyżej, byłoby to nieracjonalne, skoro wszyscy pozostawali współwłaścicielami całej nieruchomości, a zatem użyte sformułowanie mogło odnosić się jedynie do wprowadzenia w posiadanie. Przedstawiona wykładnia sformułowania „przekazanie na współwłasność” odpowiadała rzeczywistej woli stron

w chwili zawarcia umowy. Świadczy o tym fakt, że tak rozumiały je wszystkie pozostałe strony umowy, zaś sam pozwany zaczął prezentować odmienną interpretację, dopiero gdy powód zwrócił się do niego o rozliczenie kosztów wykonania nadbudowy. Nie przekonują argumenty skarżącego, iż dla stron nie były istotne korzyści wynikające z samego posiadania. Należy podkreślić, że ustalając warunek zwolnienia od zapłaty reszty ceny za nabyty udział, strony w żaden sposób nie powiązały go z momentem ustanowienia odrębnej własności lokali. Ekwiwalentem za przeniesienie własności udziałów na podstawie umowy nr (...) prócz wpłaconej części ceny miała być kosztowna nadbudowa i przeniesienie posiadania, a kwestia ustanowienia odrębnej własności lokali i zniesienia współwłasności nieruchomości miała charakter wtórny.

W konsekwencji apelujący niesłusznie zarzucał Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c. i art. 158 k.c. poprzez odmowę stwierdzenia nieważności umowy nr (...) w związku z niezachowaniem formy wymaganej dla przeniesienia własności nieruchomości. Zobowiązanie zawarte w § 4 tej umowy Sąd I instancji słusznie potraktował jako umowę przedwstępną, która nawet

w przypadku zobowiązania do zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, nie wymaga zachowania formy aktu notarialnego. Brak zachowania tej formy ma jedynie przełożenie na możliwość skutecznego dochodzenia przed sądem zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.).

Skoro brak było podstaw do potraktowania umowy nr (...) jako umowy zmieniającej umowę nr (...), chybiony okazał się również zarzut naruszenia art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c. i art. 77 § 1 k.c. w zw. z art. 158 k.c. poprzez

uznanie, że ważną i skuteczną formą zmiany sposobu zapłaty w ramach umowy nr (...) była forma umowy z podpisem notarialnie poświadczonym.

Sąd Apelacyjny podziela dokonaną przez Sąd I instancji ocenę prawną ustalonego stanu faktycznego. Skoro powodowie wywiązali się ze zobowiązania zawartego w umowie nr (...) i przenieśli na pozwanego posiadanie nowo wybudowanych lokali, roszczenie o zapłatę reszty ceny z umowy nr (...) wygasło. Tym samym ziściły się wskazane w art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. przesłanki pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego.

Z powyższych przyczyn apelacja, jako bezzasadna, została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego, które po stronie powodów ograniczyły się do wynagrodzenia adwokata, orzeczono na podstawie art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz §6 pkt 6 w zw. z §13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

SSA Marek Boniecki SSA Wojciech Kościółek SSA Zbigniew Ducki