

Sygn. akt I A Ca 441/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górzanowska
Sędziowie:	SSA Maria Kus-Trybek SSA Zbigniew Ducki (spr.)
Protokolant:	st. prot. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. nr 1 spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą w K.

przeciwko W. S.

o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 29 listopada 2012 r. sygn. akt I C 46/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego 5.400 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I A Ca 441/13

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko W. S., (...) nr 1 spółka komandytowo-akcyjna w K. wniosła o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z 23 kwietnia 2008 r. wraz z klauzula wykonalności nadaną mu postanowieniem Sądu Rejonowego w Tychach z 31 sierpnia 2010 r., do sygn. akt I Co 4490/10/7 oraz o zasadzenie kosztów postępowania.

W podstawie faktycznej dochodzonego roszczenia wskazano, że strony zawarły umowę sprzedaży nieruchomości mocą której strona powoda miała zapłacić pozwanemu 5.040.000 zł. Wcześniej kwota 4.700.000 zł z tytułu w/w umowy została już zapłacona, zaś do uiszczenia pozostała ostania jej rata 340.000 zł. Strony we wspomnianej umowie uzgodniły, że wysokość ceny jest uzależniona od metrażu budynku, który wybuduje strona powodowa tj. 1.800 zł

za metr. Początkowo strona powodowa swe roszczenie opierała na twierdzeniu, że pozwolenie na budowę dawało warunki do budowy budynku o mniejszej pow. użytkowej niż 2.800 m², jednakże decyzja o pozwoleniu na budowę została uchylona i ostatecznie postępowanie w przedmiocie wspomnianego pozwolenia zostało umorzone. To zaś stanowi podstawę do obniżenia ceny zakupu nieruchomości. W tej sytuacji brak jest podstaw do żądania zapłaty 340.000 zł tytułem ostatniej raty ceny, co do której pozwany wszczęł postępowanie egzekucyjne.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa o zasądzenie kosztów postępowania, zarzucając, że do obniżenia ceny potrzebny jest aneks do umowy sprzedaży, do którego jednak zawarcia nie doszło. Zmiana zaś metrażu inwestycji mogła, ale nie musiała wpłynąć na obniżenie ceny sprzedaży.

Wyrokiem z 29 listopada 2012 r. wydanym do sygn. akt I C 46/11 Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo (pkt. I); zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 5.447 zł tytułem kosztów procesu (pkt. II).

W ustalenach stanu faktycznego sprawy Sąd I instancji zauważył, że strony zawarły 23 kwietnia 2008 r. umowę notarialną sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, oznaczonej jako działka nr (...), położonej w K., obj. księga wieczysta (...) za cenę 5.040.000 zł, ustalonej jako iloczyn kwoty 1.800 zł i powierzchnię 2.800 m². Celem zakupu tej nieruchomości przez stronę powodową była budowa budynku wielorodzinnego o w/w powierzchni. Cena transakcji miała być płacona w ratach, zaś ostatnia z nich wynosiła 340.000 zł i miała zostać uiszczona w terminie 21 dni od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwolenie na budowę, jednakże nie później niż do 31 grudnia 2008r., co jednak nie nastąpiło.

Strony także zawarły klauzulę, że jeżeli w wyniku wydanej decyzji o pozwolenie na budowę, zakładana powierzchnia użytkowa mieszkalna planowanego do budowy budynku pomniejszy lub powiększy się, to odpowiednio zostanie zmieniona cena sprzedaży, tak aby odpowiadała ona iloczynowi 1.800 zł i adekwatnej w pozwoleniu na budowę powierzchni użytkowej budynku. W przypadku natomiast wystąpienia tej różnicy strony zobowiązaly się do zawarcia w formie aktu notarialnego aneksu do umowy sprzedaży zmieniającego cenę sprzedaży, w terminie 14 dni licząc od uprawomocnienia się decyzji o pozwolenie na budowę.

Jednakże do dnia 29 listopada 2012 r. strona powodowa nie uzyskała ostatecznego pozwolenia na budowę. Toczyło się co prawda postępowania administracyjne w tym przedmiocie, ale decyzją z 2 listopada 2012 r. zostało umorzone.

Postanowieniem z 31 sierpnia 2010 r. wydanym do sygn. akt I Co 4490/10/7 Sąd Rejonowy w Tychach nadał przedmiotowemu w sprawie aktowi notarialnemu klauzulę wykonalności.

Strona powodowa wezwała pozwanego do zawarcia aneksu do umowy oraz złożyła oświadczenie o potrąceniu.

W ocenie materiału dowodowego Sąd I instancji stwierdził, że daje wiarę świadkom występującym w sprawie i pozwaniem, gdyż są one spójne, logiczne, znajdują potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym, w tym treści umowy sprzedaży. Uczestniczyli oni w pertraktacjach dotyczących umowy, stąd też posiadali wiedzę, co do sposobu uregulowania stosunku zobowiązaniowego. Zeznali zgodnie, że wolą stron było, aby dopiero aneks stanowił podstawę do zmiany ceny, Sama zaś umowa nie była podstawą do automatycznej zmiany ceny transakcji. Nadto umowa była zawarta w formie aktu notarialnego, zatem także notariusz dbał oto, aby jej treść odpowiadała rzeczywistej woli stron.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji po zacytowaniu przepisu art. 840 § 1 pkt. 2 k.p.c., stanowiącego podstawę prawną roszczenia powoda zauważył, że strona powodowa ostatecznie twierdziła, że umorzenie postępowania w przedmiocie uzyskania przez nią pozwolenia na budowę stworzyło sytuację dającą podstawę do stwierdzenia wygaśnięcia roszczenia o zapłatę 340.000 zł, wynikającego z umowy wygasło. Istota zaś sporu sprowadza się do interpretacji umowy, to znaczy ustalenia czy fakt braku decyzji o pozwolenie na budowę stanowi podstawę do obniżenia ceny sprzedaży, a jeśli tak to czy dochodzi do tego automatycznie czy też potrzebne jest do tego zawarcie aneksu.

Na powyższym tle, w nawiązaniu do treści przepisu art. 65 k.c. Sąd Okręgowy skonstatował, że jego § 2 nie stanowi zakazu ustalania treści umowy z literalnym jej brzmieniem, stanowią pewną normę interpretacyjną w przypadku sprzeczności woli stron i celu umowy w dosłownym brzmieniu. Może się jednak zdarzyć, że treść umowy odpowiada woli stron i jej celowi.

Z ustalonego natomiast stanu faktycznego sprawy wynika, że wolą stron i celem umowy było ustalenie ostatecznej ceny zakupu na podstawie aneksu, co zostało dokładnie odzwierciedlone w jej treści. Wynika to także wprost z zeznań osób, które ją tworzyły i podpisały. Umowa nie przewidywała żadnego automatycznego obniżenia ceny transakcji, gdyż mogło to nastąpić jedynie w aneksie do umowy. Przesłanką umowną (§ 6) zawarcia wspomnianego aneksu była decyzja o pozwolenie na budowę budynku o innej niż 2.800 m² powierzchni.

Na dzień wydania wyroku w sprawie nie została wydana żadna ostateczna decyzja o pozwolenie na budowę. W tej sytuacji nie występują nawet warunki do zawarcia aneksu do umowy. W umowie natomiast strony nie przewidziały żadnej możliwości na wypadek braku decyzji o pozwolenie na budowę.

W umowie sprzedawy z 23 kwietnia 2008 r. cena transakcji została ustalona definitywnie, z precyzyjnym określeniem przy tym terminu jej zapłaty w poszczególnych ratach. W zakresie kwoty zapłaty 340.000 zł ustaloną w § 8 umowy dwa jej terminy tj. 21 dni od daty ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, nie później jednak niż 31 grudzień 2008 r. Ten drugi termin miał charakter ostateczny, do tego niezależny od wystąpienia jakichkolwiek przesłanek, został przy tym ustalony ewentualnie na wypadek, gdyby przed pierwszym terminem nie doszło do wydania ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę. Jedynie zawarcie wspomnianego aneksu, poza orzeczeniem sądu do złożenia oświadczenia woli, mogło stanowić podstawę do obniżenia ceny transakcji.

W ocenie Sądu Okręgowego również wezwanie do zawarcia aneksu i nieuzasadniona odmowa uczynienia temu zadość jednej ze stron, stanowi podstawę pozbawienia wykonalności przedmiotowego tytułu wykonawczego. W omawianej sprawie strona powodowa co prawda wezwała pozwanego do zawarcia aneksu, jednakże jego odmowa do jego przystąpienia była uzasadniona, gdyż decyzja jedynie w przedmiocie pozwolenia na budowę nie może stanowić podstawy zmiany (obniżenia) ceny.

W konsekwencji powyższego, w ocenie Sądu Okręgowego, oświadczenie o potrąceniu i wezwanie do zawarcia aneksu były bezskuteczne. Zatem brak jest podstaw do pozbawienia wykonalności przedmiotowego tytułu wykonawczego, ponieważ termin zapłaty 340.000 zł już minął, a strony do chwili obecnej nie zawarły żadnego aneksu, nie zapadło przy tym orzeczenie sądowe o nakazanie złożenia oświadczenia woli o obniżenie ceny zapłaty, ani też sąd nie stwierdził, ażeby pozwany bezpodstawnie uchylił się od zawarcia aneksu.

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

W apelacji od powyższego orzeczenia strona powodowa wniosła o:

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku i pozbawienie przedmiotowego w sprawie tytułu wykonawczego,
- 2) zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych względnie,
- 3) uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Krakowie do ponownego rozpoznania,
- 4) ponadto dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z akt postępowania administracyjnego jakie toczyło się przed Prezydentem Miasta K. pod. Sygn. (...) tj. decyzji z 2 listopada 2012 r. wraz z pocztowymi potwierdzeniami jej odbioru.

Strona apelująca zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. uchybienie przepisom postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na przyjęciu, że na dzień wyrokowania tj. 29 listopada 2012 r. nie została wydana żadna ostateczna decyzja administracyjna o pozwoleniu na budowę, podczas gdy w tej dacie decyzja taka została wydana,

2. uchybienie przepisom postępowania, a to art. 230 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, kiedy ostateczny charakter decyzji administracyjnej z 2 listopada 2012r. nie był przez strony kwestionowany.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniosł o oddalenie w całości apelacji strony pozowanej oraz o zasadzenie na jego rzecz od przeciwnika kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej jest bezzasadna.

Na wstępie wypada zauważyc, że ustalenia stanu faktycznego sprawy dokonane przez Sąd I instancji są prawidłowe i kompletne, stąd też mogące stanowić podstawę do wydania orzeczenia w sprawie (Sąd odwoławczy przyjmuje je za własne).

Przechodząc zaś do zarzutu apelacji określonego w pkt. 1 jej petitum dotyczącym uchybieniu przepisom postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na przyjęciu, że na dzień wyrokowania tj. 29 listopada 2012 r. nie została wydana żadna ostateczna decyzja administracyjna o pozwoleniu na budowę, podczas gdy w tej dacie decyzja taka została wydana, przypomnieć należy ugruntowaną w judykaturze zasadę, że zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. sąd ustala stan faktyczny, opierając się na dowodach, które poddaje swobodnej ocenie, bazując na własnym przekonaniu i wszechstronnym rozważeniu zebranego materiału. Zarzut naruszenia przez sąd tego przepisu może okazać się zasadny tylko wtedy, gdy orzekający sąd wyjdzie poza granice swobodnej oceny dowodów. Oznacza to, że jeśli sąd I instancji, po wszechstronnym rozważeniu materiału dowodowego, wyprowadził z dowodów wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to nawet jeśli z tego samego materiału dowodowego dałoby się wysnuć inne wnioski, sąd odwoławczy nie może ingerować w dokonane ustalenia faktyczne (por. np.: wyrok Sądu Najwyższego z: 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56096; 27 września 2002 r., IV CKN 1316/00, LEX nr 80273).

Dodać w tym kontekście należy, że wbrew odmiennym w tym względzie twierdzeniom apelanta na dzień wyrokowania w sprawie nie została wydana ostateczna decyzja administracyjna o pozwolenie na budowę budynku wielorodzinnego, o którym mowa w umowie z 23 kwietnia 2008r. Niezaprzecjalnym dowodem w tym zakresie jest decyzja Prezydenta Miasta K. z 2 listopada 2012r. o umorzeniu postępowania w przedmiocie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, która stała się ostateczna w dniu wyrokowania przez Sąd I instancji. Wspomnianą decyzję poprzedziło cofnięcie przez powoda wniosku o wydanie pozwolenie na budowę, stąd też w oparciu o przepis art. 105 k.p.a., postępowanie dotyczące wydania decyzji o pozwolenie na budowę stało się bezprzedmiotowe. Jako kuriozalną należy ocenić koncepcję apelanta, jakoby decyzja o umorzeniu postępowania o udzielenie na budowę, z przyczyny cofnięcia w tym względzie wniosku mogła być oceniona jako równoznaczna z wydaniem pozwolenia na budowę. Powyższe tym bardziej, że sam apelant w środku odwoławczym stwierdził o braku decyzji o pozwoleniu na budowę.

Podkreślenia nadto wymaga fakt, że w/w decyzja Prezydenta Miasta K. z 2 listopada 2012r. została dopuszczona w poczet materiału dowodowego. Stanowiła podstawę do ustalenia stanu faktycznego sprawy, wobec braku zaprzeczenia przez stronę pozwaną faktu i okoliczności jej wydania. Nota bene, co bezsporne, stała się ona ostateczna w dniu 29 listopada 2012 r. W tej sytuacji zarzut apelacji określony w jej pkt. II petitum, dotyczący naruszenia art. 230 k.p.c. nie znajduje uzasadnienia prawnego.

W kontekście powyższego, odnośnie wniosku apelanta w przedmiocie prowadzenia dowodu w postępowaniu przed sądem odwoławczym z akt postępowania administracyjnego, jakie toczyło się przed Prezydentem Miasta K. do sygn. (...), dość powiedzieć, że został on zgłoszony nie tylko w warunkach art. 381 k.p.c., ale także wobec wcześniej poczynionych konstatacji był zbędny. Wszak w kontekście treści umowy z 23 kwietnia 2008r. fakt umorzenia

postępowania w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę, pozostaje bez znaczenia dla wysokości ceny przedmiotowej sprzedaży. Otóż w § 6 umowy uzgodniono, że wydanie ostatecznej decyzji o pozwolenie na budowę (a nie w przedmiocie wydania decyzji o pozwolenie na budowę), w zakresie planowanej przez stronę powodową inwestycji na przedmiocie transakcji, może stanowić podstawę do skorygowania ustalonej w sposób bezsprzeczny ceny sprzedaży. Jedynie wydanie ostatecznej decyzji o pozwolenie na budowę mogło w warunkach wspomianego § 6 wpływać na korektę ustalonej ceny, wyłącznie przez zawarcie stosownego aneksu do umowy. Dodać także trzeba, co słusznie zauważał Sąd I instancji, że w zakresie zapłaty 340.000 zł ustalono w § 8 umowy dwa alternatywne terminy jej realizacji, a to: 21 dni od daty ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, nie później jednak niż 31 grudzień 2008 r. Ten drugi termin miał charakter ostateczny, do tego niezależny od wystąpienia jakichkolwiek przesłanek, został przy tym ustalony ewentualnie na wypadek, gdyby przed pierwszym terminem nie doszło do wydania ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę. Reasumując jedynie zawarcie wspomianego aneksu, poza orzeczeniem sądu do złożenia oświadczenia woli, mogło stanowić podstawę do obniżenia ceny transakcji.

Mając powyższe na uwadze należało na podstawie art. 385 k.p.c. oddalić apelację strony powodowej, czego konsekwencją jest obciążenie apelanta przy uwzględnieniu zasady wyrażonej w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. dotyczącej odpowiedzialności stron za wynik postępowania, w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 13 ust. 1 pkt. 2 w zw. z § 6 pkt. 7 rozp. Min. Spraw. z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1348 ze zm.), kosztami postępowania apelacyjnego.